

Sunchales, 9 de mayo de 2005.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA N° 1606 / 2005**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 142/78 "Reglamento de Edificación", y;

**CONSIDERANDO:**

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

Que la necesidad de adecuación de la norma, se corrobora en el trabajo habitual del área específica del municipio y en su interacción con los profesionales de la construcción y con los particulares que deciden construir en alguna de las formas previstas por el Reglamento de Edificación;

Que se ha realizado un extenso y minucioso trabajo de revisión de la Ordenanza N° 142/78 conjuntamente con la responsable del Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad;

Por todo lo expuesto, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente :

**ORDENANZA N° 1606 / 2005**

**Art. 1°)** Deróguese la Ordenanza N° 142/78, disposiciones complementarias de la misma y toda otra norma que se oponga a la presente.

**Art. 2°)** Determinase que el Departamento Ejecutivo Municipal cumplimentará efectivamente el funcionamiento del Departamento de Control de Obras Privadas y Públicas según Ordenanza N° 1573/04 -Organigrama Municipal, Secretaría de Obras y Servicios Públicos- y Ordenanza de Presupuesto Municipal vigente.-

**Art. 3°)** Dispónese que a partir de la sanción de la presente, todo lo atinente a las disposiciones acerca de Reglamentación sobre Edificaciones, se regirá por el cuerpo normativo que se transcribe a continuación:

## **CAPÍTULO I**

### **NORMAS GENERALES**

**1.1. Objeto y ámbito de aplicación:** Este Reglamento tiene por objeto regular todas las obras de edificación en el Municipio de Sunchales.

**1.2. Asuntos reglados por el Reglamento de Edificación:** Las disposiciones del Reglamento de Edificación se aplicarán a todas las propiedades públicas y privadas, y alcanza a los asuntos relacionados con: construcción, modificación, demolición, inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, sanitarias, pluviales, electromecánicas, térmicas o inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asientan y el espacio que las rodea. Dentro del ámbito de la jurisdicción y competencias de la Municipalidad se regulan las actividades que refieren al Proyecto y ejecución de las obras. Y en lo que interese al bien común y a la seguridad general, a la habilitación de las obras construidas y a los aspectos de estética edilicia, higiene, seguridad e impacto ambiental.

**1.3. Obligaciones y responsabilidades de los protagonistas del proceso constructivo:** Los profesionales y propietarios y los demás actores intervinientes en las actividades comprendidas en el

presente Reglamento, son solidariamente responsables ante los organismos y dependencias del Gobierno Municipal del estricto cumplimiento de las obligaciones derivadas y de las responsabilidades y daños emergentes de su actividad.

Las tareas de proyecto, dirección, conducción técnica y documentación de las obras, estarán a cargo de profesionales matriculados. En obras de alta complejidad o magnitud, se requerirá la intervención de los especialistas competentes. La actividad profesional siempre implica la responsabilidad personal y asociada de los participantes. Cuando corresponda se deberán tomar recaudos laborales y seguros de riesgo del trabajo junto con el correspondiente plan de seguridad para prevención de siniestros.

**1.4 Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal:** Todos los documentos que se realicen en cumplimiento del presente Reglamento serán escritos en idioma nacional y sistema métrico decimal, salvo tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

**1.5. Casos no previstos. Interpretación del Reglamento:** A fin de evitar inconvenientes que puedan resultar de casos no previstos o de la interpretación del Reglamento, para subsanar posibles deficiencias que puedan producirse con el tiempo, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por medio de sus organismos interpretará y reglamentará las modificaciones y actualizaciones que estime conveniente o determinará en los casos no previstos. La Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el Departamento de Obras Privadas, según corresponda, constituyen la primera instancia para la interpretación del Reglamento de Edificación. Por vía de apelación entenderá la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y por último el Departamento Ejecutivo.

## **CAPITULO II**

### **TRAMITACIONES**

**2.1. Trabajos que requieren permiso:** La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requieren el correspondiente permiso, presentando para ello la solicitud que determine el Reglamento y pagando los derechos que establezca la Ordenanza Tributaria.-

- a) Construcciones nuevas de edificios;
- b) Ampliar, refaccionar o modificar los ya existentes salvo los que estipula 2.2;
- c) Renovar o refaccionar estructuras resistentes o de techo;
- d) Toda instalación que requiera estructura resistente (marquesinas, toldos, carteles, etc.);
- e) Modificar fachadas;
- f) Ejecutar demoliciones; y
- g) Construir o instalar piscinas y otras instalaciones permanentes ejecutadas con métodos tradicionales, o con distintas tecnologías.

**2.2. Trabajos que requieren aviso:** La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requieren solamente comunicación del propietario dirigida a la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o Departamento de Obras Privadas:

- a) Construir veredas;
- b) Construir, ampliar o refaccionar tumbas y panteones;
- c) Construir alcantarillas; y
- d) Cualquier tipo de trabajo no incluido en 2.1. cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales o andamios.

Los trabajos se realizarán según especificaciones de este Reglamento y se abonarán los derechos que fije la Ordenanza Tributaria.

**2.3. Trabajos que no requieren permiso ni aviso:** La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren permiso ni aviso de obra y no pagarán tasa por obras privadas siempre que su realización no demande el uso de valla provisoria para materiales y andamios:

- a) Cambiar material de cubierta de techo;
- b) Ejecutar solado, cielorrasos, revoques interiores, ins talaciones, revestimientos o trabajos similares;
- c) Reparar aceras;

- d) Limpieza y pintura en general;
- e) Vidriería.

**2.4. Documentación a presentar:**

- a) Planos del proyecto, documentación o demolición, según corresponda, con firma del propietario o comitente y profesional interviniente, de acuerdo al Capítulo III;
- b) Plano aprobado por el Colegio Profesional que corresponda;
- c) En los casos que la obra no sea destinada a vivienda, deben encontrarse previamente aprobadas las solicitudes de Zonificación y Uso de Suelo y demás recaudos, cuando la reglamentación vigente lo establezca.-

**2.5. Visación previa:** El propietario o comitente o el Profesional interviniente requerirá una visación previa de los planos.

La misma deberá tramitarse en el Departamento de Obras Privadas u organismo que lo reemplace, para lo que se presentará la documentación técnica completa, la que luego de su visación se entregará al solicitante con el rótulo "VISACIÓN PREVIA - NO HABILITA A CONSTRUIR".

Dicha documentación se presentará en soporte de papel e informático, según reglamentaciones; y se dará intervención obligatoria a los organismos que deban verificar las condiciones de seguridad ambiental y sanitaria. Los resguardos y normas contra incendio y otros estragos serán evaluados por el Cuerpo de Bomberos de Sunchales y demás dependencias competentes.

**2.6. Modificaciones de obras en construcción:** Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos:

- a) Modificaciones o ampliaciones de importancia que alteren el proyecto original;
- b) Modificaciones o ampliaciones de poca importancia, entendiéndose como tales aquellas que son complementarias del proyecto original.

En el caso a), y previo a la ejecución de la obra deberá elevarse a la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y Departamento de Obras Privadas, comunicación y plano conforme a obra, de acuerdo a lo estipulado en 2.4. a), b) y c), los que se agregarán al expediente original.

El incumplimiento de la presentación implicará considerar la construcción sin permiso, haciéndose pasible el propietario o comitente o profesional de las sanciones que establece este Reglamento.

Para el caso b) y cuando las modificaciones no impliquen un aumento de la superficie original, se presentará el plano conforme a obra con la planta definitiva antes de la finalización de la obra.

En todos los casos, cualquiera sea la importancia o escala de las obras, se deberán cumplir los recaudos de seguridad contra siniestros.

**2.7. Demolición de edificios:** Para demoler total o parcialmente una edificación, el propietario deberá presentar:

a) Planta de demolición (parcial o total);

b) Declaración Jurada de Superficies cubiertas y anexos (formulario 25 -SCIT); y

c) Nota compromiso de construcción de cerco y refacción de vereda si se deteriora.

No se autorizarán demoliciones que puedan originar riesgos a las personas o daños a los bienes, sin las debidas garantías de adopción de resguardos pertinentes. Tampoco se autorizarán las que puedan afectar obras de carácter histórico o patrimonial.

**2.8. Edificación por etapas:** Cuando el edificio sea ejecutado por etapas, será obligatorio establecerlo claramente en los planos, debiendo presentarse la documentación completa de la etapa a construir y los planos generales de la estructura del edificio.

**2.9. Tramitación del expediente:** El legajo completo formado por los documentos y planos necesarios para la tramitación, será presentado en el Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad para su aprobación y la liquidación de los derechos respectivos.

**2.10. Expedientes observados:** Si la documentación presentada no se ajustara en un todo a los artículos del presente Reglamento, el Departamento de Obras Privadas indicará al responsable las falencias existentes, otorgándole un plazo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación para subsanar los errores o completar el

trámite. Vencido dicho plazo sin subsanar las falencias apuntadas y de no mediar causa debidamente justificada, se aplicarán las acciones que correspondan y se archivará el expediente.

**2.11. Plazos provisorios:** Todo interesado en realizar una obra puede solicitar, con firma de profesional responsable, al Departamento de Obras Privadas el otorgamiento de un plazo provisorio para cumplir con todos los requisitos que exige el presente Reglamento, siempre que medien circunstancias que lo justifiquen. Los permisos provisorios son válidos únicamente dentro de los plazos que fije el Departamento de Obras Privadas, debiendo renovarse el mismo si aún no fue regularizada la situación. Los permisos provisorios se otorgarán sin perjuicio de disponer la demolición o modificación total o parcial de lo ejecutado o la paralización inmediata de los trabajos, si no se ajustan a las reglamentaciones vigentes.

**2.12. Pago de la tasa retributiva de Obras Privadas:** El pago de la tasa retributiva de obras Privadas estará a cargo del propietario o comitente, el que será citado para tal fin, debiendo abonarla dentro de los 30 días de su notificación. Cuando no se hubiera abonado la tasa y los trabajos ya estén comenzados, éstos podrán ser paralizados y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio, sin perjuicio de las penalidades que correspondiere aplicar.

**2.13. Entrega de documentos aprobados:** Una vez pagados los derechos correspondientes, el Departamento de Obras Privadas entregará al propietario o profesional interviniente, los documentos que le pertenezcan, requisito indispensable para poder iniciar la obra, salvo los casos en que se hubiera otorgado un permiso provisorio. En el de construcciones nuevas o ampliaciones, también les será entregada placa identificatoria con número de Permiso de Edificación para ser colocado en el frente de la obra.-

**2.14. Desistimiento de la obra:** Se considera desistida la ejecución de una obra en estos casos:

a) Cuando el propietario manifieste por escrito que desiste de la ejecución; y

b) Cuando se presentare un nuevo proyecto, que reemplaza al anterior.

En ambos casos el Departamento de Obras Privadas liquidará los derechos que correspondan en concepto de sellados y trámites de oficina y una vez abonados archivará el expediente colocando en todas las fojas el rótulo: "OBRA DESISTIDA".

En el caso a) el propietario puede solicitar la devolución de los derechos que hubiere abonado, mediante nota dirigida al Secretario de Obras Públicas y el reintegro se efectuará previa deducción del 50% en concepto de Gastos de Administración.

En el caso b) el propietario puede solicitar la acreditación de lo ya abonado al pago de los sellados correspondientes al nuevo Expediente siempre y cuando no haya transcurrido más de un año entre ambos pagos.

**2.15. Caducidad del permiso de construcción:** El permiso de construcción se considerará extinguido cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de un año, a contar de la fecha en que fuera concedido. Vencido dicho plazo debe solicitarse nuevamente el permiso y abonar la actualización de la Tasa Retributiva por Obras Privadas que rija al momento.

Ante causas debidamente justificadas, el Departamento de Obras Privadas otorgará nuevos plazos para la iniciación de la obra, siempre que se solicite antes de vencido el plazo original. Una vez caducado el permiso, el expediente correspondiente será archivado debiendo cruzarse todas las fojas con el rótulo: "PERMISO EXTINGUIDO".

**2.16. Obras paralizadas:** Cuando los trabajos permanezcan paralizados durante un año, el Departamento de Obras Privadas, de oficio o ante comunicación del propietario o del profesional, dejará constancia en el expediente del estado en que se encuentran los trabajos, declarándolos paralizados, notificando al propietario y al profesional de tal resolución y exigirá todas las condiciones de seguridad que estime conveniente y la construcción de la cerca y vereda reglamentarias. El expediente se archivará cruzando todas sus fojas con el rótulo: "OBRA PARALIZADA". La

Municipalidad, permanecerá ajena a todo tipo de conflicto entre los propietarios, profesionales y constructores que pudiera provocar la paralización de las obras y se desliga de todo reclamo que pudiera suscitarse.

**2.17. Archivo de expedientes:** Finalizada la obra y extendido el Certificado Final de Habilitación y habiéndose elevado la Declaración Jurada de superficies cubiertas y anexos (nuevo Form. 25) al S.C.I.T., el expediente será archivado en el Departamento de Obras Privadas. A solicitud del propietario o profesional interviniente, el Departamento de Obras Privadas dispondrá la ejecución de copias o la extensión de duplicados de Certificado Final de habilitación que será entregado al solicitante previo pago de la tasa que fije la Ordenanza Tributaria.

### **CAPÍTULO III**

#### **CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANOS**

Los planos a presentar que establece el artículo 2.4. b) deberán presentarse en soporte papel y soporte informático de CD o similares, y responder a las siguientes características:

**3.1. Escalas métricas:** Los planos deberán ser confeccionados en las siguientes escalas:

- a) Planta de cada cuerpo o piso del edificio y del terreno en escala 1:50 o 1:100 indicando ubicación de la edificación con respecto al terreno;
- b) Sección longitudinal, transversal y fachada, escala 1:50;
- c) Planta de estructura escala 1:100; y
- d) Planta de instalación sanitaria, eléctrica y de techos, escala 1:100.

**3.2. Dimensiones:** Los planos tendrán dimensiones tales que su altura sea un múltiplo de 0,30 m. y su ancho 0,20 m., más un margen de 0,01 m. en sus bordes y una pestaña de 0,32 m. x 0,03 m. en su borde izquierdo. Se entregarán plegados, de tal forma que su medida final resulte de 0,32 x 0,22 m.

**3.3. Carátula:** Los planos generales deben tener en el extremo inferior derecho un espacio destinado a la "carátula tipo" que establezca el Departamento de Obras Privadas, donde debe constar:

- a) Sección, Manzana y Número de Lote;
  - b) Nombre del o de los propietarios, domicilio (calle y número) del inmueble donde se ejecuta la obra, ciudad de Sunchales y Departamento Castellanos;
  - c) Superficie del terreno, detalle discriminado de la superficie cubierta (existente, a demoler, a construir, a actualizar) aclarando si corresponde a vivienda, galerías, galpones, salones, etc., discriminando por planta edificada. Superficie total edificada y superficie total Planta Baja si correspondiere y superficie libre;
  - d) Croquis de ubicación - sin escala- y orientación donde se indicarán medidas del lote, distancia a una esquina por lo menos, nombre de las calles circundantes, detallando si están o no pavimentadas;
  - e) Firma y domicilio del propietario, del Proyectista y del Conductor Técnico, del Calculista y Director Técnico si los hubiera con el respectivo número de inscripción en el Colegio Profesional correspondiente;
  - f) Objeto de la obra con aclaración de la clase de dibujo que contiene (plantas, cortes, fachadas, instalaciones, etc.) y las escalas utilizadas;
  - g) Lugar y fecha de confección del plano; y
  - h) Número de partida del Impuesto Inmobiliario.
- (Croquis 1)**

**3.4. Obras sujetas a documentación:** En todos los casos la Municipalidad exigirá el debido cumplimiento de las normas profesionales, arancelarias y documentales que prevean los regímenes de los Colegios Profesionales correspondientes.

**3.5. Copias:** Se presentarán ante el Departamento de Obras Privadas las siguientes:

**3.5.1. Planos de Construcción - Ampliación:** Un mínimo de 4 copias, una de las cuales deberá estar sellada por el Colegio Profesional.

**3.5.2. Planos de Documentación:** un mínimo de 3 copias, una de las cuales deberá estar sellada por el Colegio Profesional.

Todas las copias deben reunir las condiciones de nitidez y lectura del original, las que se acompañarán del plano presentado en ocasión de efectuarse la "Visación previa" (Art. 2.5).

### **3.6. Contenido de los Planos:**

**3.6.1. Construcciones o ampliaciones:** Como mínimo los planos constarán de: planta general, dos cortes, fachada, planta de estructura, planilla de cálculo y planilla de iluminación y ventilación, planta de instalación sanitaria, eléctrica, planta de techo, planilla de locales, silueta de superficie y detalle de aberturas.

En la planta se indicarán los muros medianeros existentes.

**3.6.2. Documentaciones:** Los planos constarán como mínimo de: Planta General, dos cortes, fachada, planilla de locales y silueta de superficie. Se indicarán los muros medianeros preexistentes.

Los planos deberán indicar el destino de cada local y todas las medidas numéricas para su fácil comprensión, como ser: dimensiones lineales y angulares del terreno, dimensiones de los locales y patios, espesores de muros, alturas de techos y cielorrasos, etc. Se señalará además con exactitud el nivel de planta y patio con relación al de la acera el que será considerado como nivel +/- 0,00.

Los cortes deben ser individualizados en las plantas con línea de rayas y letras ó números.

**3.7. Colores:** Se establecen los siguientes colores convenientes que deberán ser fijados en todas las copias:

- Construcción existente: rayado negro;
- Construcción a actualizar: negro;
- Construcción a construir: rojo; y
- Construcción a demoler: amarillo.

Los colores serán nítidos y claros y no deben dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos, ni borrarse después de aplicado.

**3.8. Escritura y dibujo:** Los títulos, leyendas y números serán perfectamente legibles, de modo que no den lugar a interpretaciones erróneas.

El dibujo debe ser lineal, de trazado nítido, definido y claro, fácil de leer e interpretar rápidamente.

Cuando el dibujo está sometido a una escala determinada, el trazado geométrico debe concordar con las medidas métricas.

El dibujo a mano libre y perspectiva se aceptará como complemento de ilustración.

**3.9. Cotas:** Se acotarán - sin excepción- muros, nichos, pasillos, alturas, profundidades, locales, escaleras, salientes, galerías, ochavas, ventilaciones, conductos, chimeneas, entrepisos, ejes medianeros, fachadas, balcones, parapetos, aberturas y todo otro elemento que se considere relevante para la correcta interpretación del dibujo. Las cotas se expresarán numéricamente y con claridad.

**a) Fundaciones:** determinación de las bases, con sus cotas de nivel con respecto al terreno natural o vereda. Ubicación de los ejes divisorios medianeros y de la Línea Municipal.

**b) Planta baja:** determinación de ejes medianeros en puntos y rayas, línea municipal de edificación, dimensiones del terreno y nombre de las calles a cuyo frente da el predio.

**c) Plantas restantes:** determinación de ejes divisorios de predios en punto y raya y línea municipal, y de edificación. Si la construcción consta de más de una planta en la que se repite una misma planta tipo, se consignarán las medidas y las variantes.

**d) Cortes:** expresamente marcados en la planta con letras o números, en número de dos como mínimo, y uno de ellos deberá pasar por la fachada, ejecutados de modo que resulten explicativos. (Se mostrarán en éstos los perfiles que sobre el frente adopten, determinando las alturas y diferentes planos). Los acotamientos serán sucesivos en los distintos planos de entrepisos, solados, patios, azoteas, terrazas, chimeneas, tanques de agua, etc., con medidas acumuladas cuyo nivel cero corresponderá al nivel de acera.

**e) Fachada:** Dibujada en geometral en todos sus desarrollos y debidamente acotada. La fachada aprobada

debe coincidir con la obra una vez terminada, indicándose en ella los materiales de terminación.

**f) Veredas:** Se dibujará en la planta general la vereda, de acuerdo a los establecido en el capítulo 11, con sus respectivas cotas y niveles.

**3.10. Planilla de estructura, de ventilación e iluminación y de locales:** Las planillas de cálculo de estructura, de ventilación e iluminación y de locales deberán ser presentadas en todos los expedientes y formarán parte de los planos. Cuando el Departamento de Obras Privadas lo juzgue necesario exigirá la presentación de ampliación de detalles de los cálculos de resistencia de armaduras, vigas, columnas, losas, etc., y de cualquier otra parte de la construcción que sea necesaria para una mejor comprensión de la obra.

**3.11. Incumplimiento:** Cuando no se cumplan estrictamente las normas para la presentación de los planos no se dará curso a las solicitudes ni se aceptarán los mismos.

## **CAPITULO IV**

### **EJECUCIÓN Y CONTRALOR DE LA OBRA**

Aprobada la documentación establecida en el artículo 2.4., los trabajos se ejecutarán de acuerdo a los planos presentados, debiendo cumplir con:

**4.1. Cartel de Obra:** Es obligatorio colocar en el frente de toda obra en construcción un cartel que indique nombre, domicilio y número de inscripción en el Colegio Profesional correspondiente, del o de los Proyectistas y Conductores Técnicos. Durante el tiempo que dure la obra se conservará en buenas condiciones y en lugar conveniente. A cada nombre debe anteponerse el título que lo habilita, no pudiendo ser otro que aquel con el que está inscripto en el Colegio Profesional. Cuando varios profesionales o una entidad figuren como razón social, debe constar el nombre, domicilio y número de inscripción del Representante Técnico. Dicho cartel tendrá como dimensiones mínimas 0,45 m. por 0,60 m.

El Departamento de Obras Privadas proveerá al momento de ser abonado el permiso de edificación, cartel donde se indica el número de dicho permiso, el que deberá ser exhibido junto al Cartel de Obra. Cuando corresponda se consignarán en un cartel adicional, las aseguradoras que presten servicios en los rubros seguridad y riesgos del trabajo.

**4.2- Valla provisoria:** Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria, en toda la extensión del frente, cuando los trabajos por su índole sean peligrosos, incómodos o signifiquen un obstáculo en la vía pública.

El cerco no podrá instalarse sin el correspondiente permiso de edificación y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

Cuando los trabajos sean de poca importancia y no ofrezcan peligro o incomodidad para el tránsito de vehículos y peatones, el Departamento de Obras Privadas podrá eximir de dicha obligación.

Las vallas deben construirse de madera, chapa galvanizada o similares, de manera que impidan en absoluto la caída de materiales hacia el exterior. Este cerramiento deberá construirse, instalarse y mantenerse en condiciones tales que no represente peligro alguno para personas o bienes. Las puertas que se coloquen deben abrir hacia el interior y cerrar perfectamente. La valla debe dejar un espacio libre de vereda de un metro como mínimo, y cuando a juicio del Departamento de Obras Privadas sea necesario ocupar toda la acera, se construirá una pasarela de un metro de ancho con baranda exterior de defensa, pintada en amarillo y negro y con luces durante la noche y que cumpla todas las exigencias que para cada caso determine la Municipalidad.

Fuera de la valla queda prohibido colocar materiales o maquinarias a excepción de los casos en que el Departamento de Obras Privadas compruebe fehacientemente la falta de espacio en el interior y nunca por un plazo mayor de 24 horas. Para estos casos se tendrá presente lo establecido mediante Ordenanza 1217/98 y sus modificaciones. Cualquier transgresión a estas disposiciones está penada con las multas que establece este Reglamento.

**4.3. Procesos constructivos: documentación, riesgos, responsabilidades:** En toda obra debe guardarse, en buen estado, copia aprobada de todos los planos presentados ante el Departamento de Obras Privadas.

Las tareas de regulación y control que ejerce la Municipalidad en cumplimiento de sus funciones no suple, ni reemplaza, ni disminuye las cargas jurídicas y garantías debidas por quienes son titulares de las obras en cualquier rol, tarea o función.

**4.4 Inspecciones parciales:** Durante la ejecución de la obra, los profesionales intervinientes en la misma podrán solicitar al Departamento de Obras Privadas las siguientes inspecciones parciales, debiendo hacerlo con 24 horas de anticipación:

- a) Línea Oficial;
- b) Cimientos, una vez excavadas zanjas o pozos;
- c) Estructuras, antes de hormigonar las losas, vigas, columnas o cualquier otra estructura de hormigón armado;
- d) Estructuras metálicas una vez colocadas columnas y tiranterías; y
- e) Cubierta de techo.

En caso de que el Departamento de Obras Privadas no realizara la inspección solicitada en la fecha fijada, los profesionales intervinientes podrán ordenar la prosecución de los trabajos.

El personal designado por la Municipalidad hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo con la documentación presentada.

Las inspecciones a cargo del personal municipal sólo se limitan a corroborar el proceso de las obras en marcha. No interfieren, ni impiden, ni limitan el ejercicio profesional, ni intentan corregir las técnicas o sistemas constructivos implementados. Tampoco afectan o reemplazan el sistema de obligaciones, responsabilidades y garantías de los actores, profesionales o constructores de las obras.

**4.5. Inspección final - Responsabilidad de los profesionales y constructores:** Dentro de los diez días de terminada la ejecución de una obra deberá solicitarse al Departamento de Obras Privadas la Inspección Final de habilitación de la obra.

Todo profesional o constructor que permita la habilitación de cualquier construcción nueva, ampliación o parte de ella que exija planos, sin haberse efectuado la inspección final, incurrirá en infracción y será pasible de las sanciones que se establecen.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, los mismos serán corresponsables de la misma durante el proceso constructivo y los plazos de garantía

Al último profesional interviniente se le exigirá plano general completo de toda la obra.

Tanto en las inspecciones que fija el artículo 4.4, como en las de referencia, y ante la presunción fundada de la existencia de vicios ocultos, el inspector puede exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

**4.6 Acceso de Inspectores:** Los propietarios, profesionales, constructores, capataces, guardias u ocupantes, deberán permitir la entrada a la finca y facilitar su tarea a todo inspector que, en ejercicio de sus funciones, acredite el carácter de tal mediante credencial que lo habilite.

En su defecto, el Inspector hará constar la negativa en un acta que labrará con 2 testigos, sin perjuicio de paralizar de inmediato la obra con el auxilio de la fuerza pública y aplicar las sanciones que se establecen.

**4.7 Presencia del profesional en la obra:** Toda vez que el Inspector lo requiera, los profesionales de la obra tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. Dicha citación se efectuará por escrito con una anticipación no menor de 48 horas. En todos los casos, se exigirá que los trámites y el curso de los expedientes que se originen, sean suscritos por profesionales matriculados. Si éstos resultaren responsables de los incumplimientos verificados, serán sancionados conforme a las normativas vigentes.

**4.8 Obras Clandestinas:** Se consideran clandestinas todas las obras realizadas sin que se hayan cumplido los trámites que fija el presente Reglamento.

Cuando se constate tal infracción, el Departamento de Obras Privadas notificará al propietario del inmueble para que en un plazo de 15 días presente la documentación necesaria, firmada por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y característica de la obra.

Si el propietario no cumpliera tal disposición, el Departamento de Obras Privadas notificará de esto al Juzgado de Faltas Municipal, el que aplicará las multas correspondientes.

Si las obras clandestinas resultaren realizadas de acuerdo a las normas técnicas urbanísticas, funcionales y de seguridad y su uso sea el prescrito por las Reglamentaciones, se aprobará dicha construcción debiendo abonar el propietario los derechos correspondientes más una multa cuyo monto fije la Ordenanza Tributaria. Si las obras no se ajustan en un todo a las normas antedichas, el Departamento de Obras Privadas podrá mandar demoler total o parcialmente la construcción o en su defecto indicará las reformas que se deben realizar para poner el edificio en condiciones reglamentarias, debiendo el propietario solicitar permiso para realizarlas y abonar los derechos correspondientes, más la multa que fije la Ordenanza Tributaria.

Los profesionales o constructores intervinientes serán sancionados de acuerdo a lo que establece el presente Reglamento.

**4.9 Uso de la fuerza pública:** Cuando una orden de paralización de los trabajos o de demolición no se cumpla de acuerdo a lo establecido en este Reglamento, la Municipalidad queda facultada para hacer uso de la fuerza pública.

**4.10 Infracciones y penalidades:** Las sanciones establecidas en este Capítulo se refieren exclusivamente a la aplicación de este Reglamento y no tienen relación con otras de carácter municipal. El incumplimiento o violación de las normas establecidas en el presente Reglamento por parte de los responsables, les hará pasibles de penalidades que se graduarán de acuerdo a la naturaleza y gravedad de la falta y a los antecedentes del infractor.

La imposición de una penalidad no exime a los afectados del cumplimiento de las disposiciones en vigencia y de la corrección de las irregularidades que la motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no las corrige.

Cuando el Departamento de Obras Privadas constate alguna infracción, labrará el acta correspondiente por medio de sus inspectores e informará al Juzgado de Faltas Municipal acerca de dicha falta para que este proceda a aplicar las sanciones que correspondan.

Toda vez que el Juzgado de Faltas resuelva aplicar una sanción a propietarios, profesionales o constructores, por infracciones contra el presente reglamento, informará de ello en forma fehaciente al Departamento de Obras Privadas

**4.11 Clases de penalidades:** Las penalidades podrán ser:

- a) Apercibimiento;
- b) Paralización de la obra;
- c) Multa; y

Los apercibimientos podrán ser reemplazados por multas en unidades fijas (1 UF = 1 l. nafta súper), según lo establece este Reglamento y a criterio del Departamento de Obras Privadas y el Juzgado de Faltas Municipal, teniendo presente la naturaleza y gravedad de la falta y los antecedentes del infractor.

**4.12 Sanciones a Propietarios:** En los casos que el propietario asuma la obra como administrador o por autoconstrucción, o cuando se haya desvinculado de manera formal del profesional interviniente, se aplicarán al titular del dominio o al comitente de la obra las sanciones de carácter económico según el siguiente detalle:

Multas:

Durante el proceso constructivo:

- Por actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los inspectores .....5 a 10 UF
- Por no cumplir órdenes de los Inspectores con relación al presente Reglamento..... 5 a 25 UF
- Por la permanencia de escombros, materiales y maquinarias de construcción en la calzada o vereda,

- por m<sup>3</sup> y por día, previa intimación para el retiro en un período de 48 Hs.....10 a 25 UF, por cada día de infracción que transcurra se aplicará un 20% de recargo no acumulativo.
- Por no acatar orden escrita de paralización de obra. ....10 a 50 UF
  - Por no construir, reparar o conservar la vereda y cercos dentro de los diez días de finalizada o paralizada la obra o en terrenos baldíos. .... 25 a 100 UF
 

Durante el curso de la ocupación o habitación de los inmuebles:

    - Por no conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene comprometiendo la seguridad y salubridad ..... 25 a 500 UF
    - Por falta de valla provisoria en casos que el Reglamento las exija, previa intimación al profesional o propietario por parte del Departamento de Obras Privadas para construirla en un plazo de 5 días ..... 10 a 100 UF

**4.13 Sanciones a profesionales:**

**a) Apercibimientos:**

- Por no concurrir a una citación.
- Por presentación de planos que contengan errores respecto a las partes existentes del edificio.
- Por tener expedientes observados por más de 30 días sin solucionar la observación.
- Por no colocar letrero de obra.

**b) Multas:**

- Por infracción reiterada a los artículos del presente Reglamento..... 50 a 500 UF
- Por actos tendientes a obstaculizar o impedir la misión de los Inspectores..... 10 a 20 UF
- Por no cumplir las órdenes impartidas por los Inspectores con relación a lo establecido en el presente Reglamento..... 10 a 25 UF

- Por no acatar orden escrita de paralización de los trabajos..... 10 a 50 UF

**4.14. Sanciones a constructores:** Cuando la ejecución de las obras estuviera a cargo de empresarios, contratistas o constructores que asumen los recaudos legales y responsabilidades que correspondan, se harán pasibles de las sanciones pertinentes

Paralización de la obra y multas:

- Por no tener la documentación en obra..... 5 a 25 UF
- Cuando se produzca un derrumbe por falta de precaución en la ejecución de la obra, por la mala ejecución de los trabajos o por la mala calidad de los materiales empleados, aún cuando fueran suministrados por el propietario..... 50 a 500 UF
- Por infracción reiterada a los artículos del presente Reglamento..... 50 a 500 UF
- Por actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los Inspectores..... 5 a 25 UF
- Por no cumplir órdenes impartidas por los Inspectores con relación a lo establecido en el presente Reglamento..... 10 a 25 UF
- Por la permanencia de escombros, materiales y maquinarias de construcción en la calzada o vereda, por m<sup>3</sup> y por día, previa intimación para el retiro en un período de 48 Hs. ....10 a 25 UF, por cada día de infracción que transcurra se aplicará un 20% de recargo no acumulativo.  
Cuando la figura del constructor sea aparente, o se asuma sin respaldo legal, económico o empresarial, las responsabilidades y sanciones recaerán sobre los propietarios y profesionales de la obra.

**4.15. Registro Municipal de Penalidades:** El Departamento de Obras Privadas llevará un Registro de

penalidades donde anotará las sanciones a propietarios, profesionales y empresas o constructores. El Departamento Ejecutivo notificará al Colegio Profesional correspondiente la nómina de los profesionales que hayan sido sancionados, detallándose el tipo de infracción cometida y el plazo y tenor de las sanciones aplicadas.

## **CAPITULO V** **PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS E** **INSTALADORES**

### **5.1. Alcance de los términos:**

**a) Profesionales:** Se consideran autorizados a ejercer las profesiones vinculadas al quehacer constructivo, a quienes matriculen y habiliten como tales los correspondientes Colegios Profesionales.

**b) Constructores o contratistas:** Encargados de materializar el proyecto, interpretando el mismo y cumpliendo las disposiciones que establezcan los profesionales intervinientes en la obra, las autoridades municipales y las reglamentaciones vigentes. Deben justificar el cumplimiento de los recaudos legales, laborales y tributarios.

**c) Empresa:** Persona individual, física o jurídica que realice obras o servicios constructivos, y que cumpliendo con los registros y recaudos legales, integre a profesionales o representantes técnicos. En todos los casos los que ejecuten o materialicen obras comprendidas en la presente normativa deben asumir las responsabilidades y obligaciones derivadas de su actividad, tanto en el orden privado o de responsabilidad civil, como las cargas de orden laboral, tributario, administrativo y urbanístico.

### **5.2. Profesionales:**

**a) Inscripción:** Todos los profesionales de la construcción que ejerzan sus incumbencias y competencias en el ámbito del Distrito Sunchales deben justificar:

- Inscripción en el Colegio Profesional que corresponda.
- Registro en las dependencias municipales.
- Pago de la matrícula anual.

- Título habilitante y categoría.

**b) Responsabilidad:** Los profesionales quedan, a los efectos del presente Reglamento, en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajo, normas de cálculo y construcción, que estimen convenientes. Serán responsables en todos los casos, según lo establece la legislación general, del fiel cumplimiento de las reglas del arte y de toda derivación de su actividad que provoque daños a las personas o bienes, como así también de la prevención de todo tipo de accidentes o infortunios, de la seguridad de las obras, subsanando los vicios, fallas o defectos. Son responsables durante el proceso de ejecución y deben otorgar las debidas garantías durante los plazos que establecen las normas del Derecho Público y Privado.

**c) Cambio de profesional:** Deberá ser comunicado fehacientemente al órgano de control municipal, con las debidas intervenciones de los Colegios Profesionales.

**d) Retiro de un profesional:** Deberá ser comunicado fehacientemente al órgano de control municipal, con las debidas intervenciones de los Colegios Profesionales, exigiéndose la paralización de los trabajos hasta la presentación del nuevo profesional.-

### **5.3. Nómina de Profesionales, Constructores y Empresas:**

Las oficinas técnicas ofrecerán a los interesados el registro de profesionales habilitados, contratistas, constructores y empresas del ramo que hayan cumplimentado los recaudos exigidos.

## **CAPITULO VI**

### **NORMAS DE CARÁCTER FUNCIONAL**

#### **6.1. Clasificación de los locales:**

**a) Primera Categoría:** Aquellos en que las personas pueden permanecer durante un largo tiempo: dormitorios, salas de estar, comedores, escritorios, oficinas, salas de lectura, sala para infantes, aulas, bibliotecas, consultorios y habitaciones de servicio.

**b) Segunda Categoría:** En ellos la permanencia de las personas está limitada a corto tiempo: baños, lavaderos, vestuarios, cocinas, ante cocinas, guardacoches, dependencias de servicio (salas de costura y planchado).

**c) Tercera Categoría:**

Comerciales: aquellos destinados al almacenamiento y venta de mercaderías.

Industriales: donde se desarrollan actividades fabriles o anexas.

De servicio: cumplen funciones de abastecimiento, mantenimiento y prestación de servicio.

**d) Cuarta categoría:** cumplen funciones de circulación o depósito: pasajes, vestíbulos, pasillos, escaleras, rampas, depósitos no comerciales ni industriales, tocadores.

Para la clasificación de otros locales no enunciados en estas normas, se aplicarán criterios de analogía con éstas y en base a su ubicación y dimensiones podrá no coincidir con la designación de éstos, pudiendo el Departamento de Obras Privadas presumir el destino de los locales, de acuerdo con un criterio lógico.

**6.2.1 Locales de primera categoría:**

**a) Altura mínima:** 2,40 m. medidos de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga o saliente del cielorraso dejará paso inferior a 2,05 m. En caso de techos inclinados la altura se toma como promedio, pero el punto más bajo tendrá como mínimo 2,20 m.

**b) Superficie mínima:** No podrá ser inferior a 9 m<sup>2</sup>. y debe poder inscribirse en ella un círculo de diámetro no menor de 2,50 m.. Estos valores pueden disminuirse a 6 m<sup>2</sup>. y 2,20 m. cuando se conecte a otro de dimensiones iguales o superiores. Estas medidas se entienden con exclusión de armarios embutidos.

**c) Iluminación y ventilación:** Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventanas de calle públicas o privadas o de patios según artículos 7.1 y 7.2.

La superficie mínima de estas ventanas será del 10% de la de la habitación, superficie que se incrementarán en un 20% cuando estén colocadas con interposición de galerías, voladizos u otros elementos que avancen más de 0,50 m. y hasta un máximo de 2,00 m. Cuando esas salientes o galerías superen los 2 m. y hasta un máximo de 3,50 m., la superficie de iluminación será del 15% de la de la habitación. El largo de dicha galería será igual o superior a su ancho o profundidad. La superficie de las ventanas resultante puede disminuirse en un 30% cuando se complemente con iluminación

cenital. La ventilación tendrá una superficie no menor de 1/3 de la resultante de iluminación. Esta superficie podrá disminuirse hasta un 20% con la instalación de medios mecánicos siempre que aseguren su funcionamiento en casos de emergencia.

### **6.2.2 Locales de segunda categoría:**

**a) Altura mínima:** 2,20 m. medidos de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga o saliente del cielorraso dejará un paso inferior a 2,05 m.

**b) Baños:** Con baños, retretes o cabinas de duchas regirán las siguientes prescripciones: lado mínimo 0,75 m. en locales sin lavatorios y 0,90 m. con lavatorio, distancia mínima entre artefactos y paredes: 0,15 m.; ancho mínimo de la puerta 0,60 m; espacio libre frente a artefacto: 0,50 m. y ancho no menor que su ancho más las distancias laterales mínimas, salvo el caso de bañeras y duchas en que pueda reducirse a medida no inferior a 0,70 m., el frente de la ducha o bañera puede ser cerrado con paredes mientras no supere el 30% de su largo.

**c) Cocinas:** La forma y dimensiones de las cocinas deben permitir la colocación de los artefactos básicos: cocina, piletta de lavar, mesa de trabajo y eventualmente heladera, con un ancho mínimo de 1,50 m. y superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>.

**d) Lavaderos:** Cuando no existan lavaderos colectivos debe disponerse una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 1,20 m., salvo que el lavadero se incorpore a la cocina, en cuyo caso ésta tendrá 5 m<sup>2</sup>. como mínimo.

**e) Iluminación y ventilación:** Baños y lavaderos: Deben recibir aire y luz por medio de ventanas que den a patios, a bóveda celeste o cenital, que permitan la fácil maniobra para apertura o mediante la utilización de tubos o conductos.

Cocinas: Deben ventilar a patios auxiliares como mínimo, debiendo además disponer conductos para eliminación de gases, vapores, etc. Para el caso de cocinas destinadas a restaurantes, internados, etc., debe además disponerse ventilación mediante tubos y conductos debiendo presentarse detalle de la campana y sistema de ventilación a utilizar.

La superficie destinada a iluminación tanto en baños como cocinas no será inferior al 5% de la superficie del local y la ventilación 1/3 de ésta.

### **6.2.3. Locales de tercera categoría:**

#### **Comerciales:**

**a) Altura mínima:** 2,70 m. para superficies de hasta 150 m<sup>2</sup> y 3,00 m. para superficies mayores, medidas de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga o saliente de cielorraso dejará paso inferior a 2,50 m. y 2,80 m. respectivamente.

**b) Entrepisos:** Pueden construirse entrepisos abiertos hacia locales, cubriendo como máximo hasta el 50% de la superficie de éste. La altura mínima será de 2,50 m. de piso a cielorraso, en el entepiso y en el local. La baranda tendrá una altura mínima de 0,90 m.

**c) Dependencias con otros locales:** Los locales comerciales serán independientes de aquellos destinados a viviendas o a otros usos compatibles con las características del comercio.-

**d) Iluminación y ventilación:** Deben ser ventilados por medios naturales, mecánicos o a bóveda celeste, de manera que se asegure una suficiente renovación de aire y de acuerdo a la naturaleza del comercio que se ejerza. La superficie destinada a ventilación debe tener un mínimo del 5% de la superficie del local, debiendo disponerse ventilación cruzada para locales de más de 10 m. de profundidad. Los sótanos habilitados para venta al público deben ser ventilados además por medios mecánicos de uso permanente, los que no excluyen las exigencias de medios naturales.-

**e) Servicios Sanitarios:** En todo local comercial o destinado a la ocupación humana, debe disponerse de locales con servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ella. Estos locales deben ser independientes de los locales de trabajo o permanencia, comunicándose con ellos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior. En estos compartimentos se permitirá solamente la instalación de lavabos.-

**f) Galerías comerciales:** Se entiende por tal al edificio o parte de el que tiene locales comerciales o puestos independientes, con destinos y usos compatibles entre sí y que den a pasajes o galerías internas

cubiertas o descubiertas, las que a su vez deberán tener comunicación directa a la vía pública. La iluminación de la nave o pasillo de la galería puede ser natural o artificial. La ventilación no debe ser menor a 1/10 de su superficie. Los locales de una galería deben cumplimentar con lo establecido en a), b), c), d) y e).-

**g) Industriales:** Deberán ajustarse a lo establecido en la Ordenanza 1369/01 y sus modificatorias.-

Cantidad mínima de retretes de acuerdo al total de personas

Reunión al aire libre	Reunión bajo techo	Instituciones,comercios,depósitos, etc.	Educacionales	Cantidad de retretes
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	<b>1</b>
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	<b>2</b>
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	<b>3</b>
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	<b>4</b>
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	<b>5</b>
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	<b>6</b>
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	<b>7</b>
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	<b>8</b>
Más de 1000 (1)	Más de 500 (2)	Más de 175 (3)	Más de 175 (4)	

(1) Se agregará 1 retrete por cada 500 personas o fracción que supere las 1000.

(2) Se agregará 1 retrete por cada 200 personas o fracción que supere las 500.

(3) Se agregará 1 retrete por cada 75 personas o fracción que supere las 175.

(4) Se agregará 1 retrete por cada 50 personas o fracción que supere las 175.

#### **6.2.4. Locales de cuarta categoría:**

**a) Circulaciones horizontales:** Se calcularán de acuerdo al uso de los locales y factor de ocupación que determina el artículo 6.3.

Ancho mínimo :

Viviendas familiares: "a" = 0,80 m.

Hasta 100 personas "a" = 1,20 m.

Hasta 1000 personas  $a = 1,20 \text{ m.} + (P-100) \times 0.003$ .

Más de 1000 personas  $a = 4,00 \text{ m.} + (P-1000) \times 0.001$   
Donde "a" es el ancho mínimo en metros y P el número de ocupantes a evacuar.

La circulación horizontal estará dispuesta de tal manera que se permita una rápida y efectiva evacuación del edificio. Cuando en un edificio existen locales de uso incompatible entre sí, deben disponerse circulaciones independientes. En los edificios de acceso público las circulaciones deben ser fácilmente discernibles o tener una buena señalización que indique posición y acceso. Las circulaciones de personas no deben superponerse con las de vehículos y en caso de coexistir sus anchos deben ser acumulativos.

**b) Circulaciones verticales:** Las escaleras principales que sirvan a todo local, unidad locativa o edificios en general, públicos o privados se calcularán sobre la base del factor de ocupación que fija el artículo 6.3. (N), con un ancho de  $1,20 \text{ m.} + (0,05 \times N - 50) \text{ m.}$ , con un mínimo de 0,80 m. para viviendas individuales y un metro veinte centímetros para las restantes. Los escalones tendrán dimensiones constantes y, en tramos que no sean rectos, el radio de proyección de la zona no será inferior a 0,25 m. y en los curvos debe compensarse progresivamente de manera que la parte más angosta tenga una huella mínima de 0,12 m. La altura máxima del peldaño será de 0,18 m. La luz libre entre huella y cielorraso no será menor de 2,20 m.

En edificios públicos los tramos de escaleras no tendrán más de 20 alzadas.

Las escaleras deben ser construidas con materiales incombustibles y los pasamanos serán rígidos y bien afirmados, con altura no menor de 0,90m. al nivel de los escalones. Ningún punto de un edificio estará a más de 20 m. de una caja de escalera.

Las rampas están permitidas como circulaciones. Su ancho se calculará de la misma forma que las escaleras, su pendiente máxima será de 10% y su solado construido antideslizante.

Las escaleras secundarias, que comunican locales de servicio de una vivienda, locales auxiliares dentro de locales comerciales, locales menores de 30 m<sup>2</sup>., locales destinados a medidores, calderas, incineradores, tanques de agua, azoteas, etc., tendrán un ancho mínimo

de 0,70 m. y luz libre entre huella y cielorraso de 2 m.

Las escaleras verticales (marineras) sólo se permiten para acceso de azoteas intransitables, tanques de agua y otros lugares de acceso excepcional.

**c)** Tanto las circulaciones horizontales como verticales tendrán presente lo establecido mediante Ordenanza N° 1378/01 o sus modificatorias. Y en cuanto a iluminación y ventilación deben cumplir con lo establecido en 6.2.2.e.

**6.3. Factor N de ocupación:** Se considera como tal al número teórico de personas que se pueden colocar en un local según su uso. La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos; en el caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público. La superficie de los locales, se medirá con exclusión de muros y espacios accesorios, como ser baños, vestuarios y circulaciones de uso general del edificio.

a- Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile.....	1
b- Edificios educacionales, templos.....	2
c- Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes .....	3
d- Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.....	5
e- Edificios de escritorios y oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados .....	8
f- Viviendas privadas y colectivas.....	12
g- Edificios industriales; el número de ocupantes será declarado por el propietario, en su defecto será.....	16
h- Salas de juego.....	2
i- Grandes tiendas, supermercados, planta baja y primer	

subsuelo.....	3
j- Grandes tiendas, supermercados, pisos superiores...	8
k- Hoteles, planta baja y restaurantes.....	3
l- Hoteles, pisos superiores.....	20
m- Depósitos.....	30

## CAPITULO VII

### MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

**7.1. Patios:** Los patios se medirán en función de la proyección horizontal del edificio sin considerar espacio bajo balcones y escaleras. Deberán ser fácilmente accesibles para su limpieza. No se podrán dividir propiedades si como resultado de ello se afectan las medidas mínimas de los patios, salvo que se establezca servidumbre real. Los patios que sean proyectados como medios de iluminación o ventilación deberán tener dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie y en cualquier altura un círculo de diámetro "D" igual a  $1/2$  "H" (H: medida de solado de planta baja hasta nivel de cielorraso del local a iluminar o ventilar) y no tendrá nunca un valor inferior a 3,00 m. **(Croquis 2)**

**7.2. Disminución del valor "D":** Este valor podrá disminuirse en los siguientes casos:

**a)** Cuando el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública, siempre que la longitud del patio no supere en dos veces su ancho; o cuando el patio estuviera conectado a otro patio de superficie por lo menos dos veces mayor. En ambos casos se reducirá en  $1/5$  del valor obtenido, pero nunca tendrá un diámetro menor a 2,40 m.

$$D - (1/5D) \geq 2,40 \text{ m. (Croquis 3)}$$

**b)** Cuando ventilen exclusivamente locales no habitables, se reducirá a  $4/5$  su valor, pero nunca menor a 2.00 m., estos se considerarán patios auxiliares.

**c)** Cuando "D" supere los 6 m. en cuyo caso podrá mantenerse constante en esta medida.-

**7.3. Tubos y conductos de ventilación:**

**a) Generalidades:** El conducto será vertical y de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los  $45^\circ$  respecto a la vertical, con superficie interior completamente lisa. La altura mínima del conducto será de 2,00 m. y la relación de sus lados no mayor de 1:3. El área de la abertura que comunique con el local a ventilar no será inferior a la del conducto. El remate del tubo no distará menos de 1,50 m. a la azotea o de cualquier paramento o de vano de local habitable.

**b) Tubos independientes a cada local:** Tendrán una superficie proporcional a la superficie del local con sección mínima transversal de  $1/300$  de la superficie del local con un área mínima de  $300 \text{ cm}^2$ , 0.....0agregándose nuevos tubos en las zonas de influencia cuando la superficie del local exigiere mayor superficie.

**c) Tubos comunes a varios locales:** Se permitirá cuando el uso de los locales sea compatible. Su sección no será inferior a  $240 \text{ cm}^2$ . Los conductos serán de sección lisa, no permitiéndose ubicar dentro de ellos otro tipo de cañerías. El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m. y con una diferencia de nivel de 0,50 m. con otro. Si la sección no es circular sus lados tendrán una relación mínima de 2:3. La comunicación del local con el tubo secundario debe hacerse como lo indica b), y el remate en azotea como lo indica a).

**7.4 Iluminación y ventilación a bóveda celeste:** Se considerará dado este medio cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones: **(Croquis 4)**

a) El vano, a través del cual se ilumine o ventile el local, se encuentre ubicado por sobre los 2 m. del nivel de piso del mismo y a no menos de 3 m. del eje medianero.

b) No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz.

c) En toda dimensión del vano y hasta una distancia de 3 m. medidos perpendicularmente de aquel, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.

## **CAPITULO VIII**

## **NORMAS DE CARÁCTER TÉCNICO**

**8.1. Condiciones térmicas:** A fin de asegurar las condiciones térmicas de aquellos locales, cuyo destino exija mantener continua la temperatura (por ejemplo: depósitos de alimentos; de medicamentos; locales de atención al público), se adoptarán las siguientes normas:

Los techos o cubiertas y paredes serán construidos con materiales impermeables e imputrescibles que aseguren un adecuado coeficiente de aislación térmica.

Las ventanas de locales de más de 20 m<sup>2</sup>. y que excedan el 18% de la superficie del local o constituyan paredes de vidrios, deberán contar con medios adecuados contra el sol y los reflejos, garantizando una temperatura adecuada. También se podrá lograr a través del acondicionamiento mecánico de los mismos.

Las fuentes de calor o frío que hagan suponer radiaciones de muy altas o muy bajas temperaturas, deberán disponer de materiales aislantes a fin de evitar la transmisión a unidades locativas diferentes.-

**8.2. Condiciones acústicas:** En todos los casos se debe asegurar no superar los niveles máximos de ruidos fijados por Ordenanza Nro. 1081/96 y sus modificatorias.

Para asegurar buenas condiciones acústicas en los locales, deberán adoptarse las siguientes normas:

Cuando las instalaciones de máquinas y artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías de fluidos, canchas de juegos, etc., puedan producir choques, golpes o ruidos, deberán tomarse las prevenciones para aislar los factores de perturbación colocando elementos que eviten su transmisión a otros locales del edificio o linderos. Las paredes divisorias y los entrepisos que separen unidades locativas diferentes deberán tener características tales que aseguren una aislación acústica equivalente a una pared maciza de 0,20 m. con revoque común. Los tubos de ventilación deben construirse de manera tal que no permitan la transmisión de sonidos de un local a otro.

**8.3. Prevenciones contra la humedad:** A fin de preservar los edificios de la humedad transmitida por: terreno,

instalaciones, agentes atmosféricos, etc., se adoptarán las siguientes normas:

**a) Contrapisos:** Es obligatoria la construcción del contrapiso de hormigón, sobre el terreno para colocar pisos, debiendo ejecutarse con anterioridad los trabajos de limpieza y consolidación de éste. Podrá eximirse de la construcción del contrapiso reglamentario a aquellas partes de los pisos de depósitos de establecimientos industriales en los que por su destino la utilización de piso de tierra sea imprescindible. Los pozos negros que se encuentren en desuso deberán rellenarse y los que presten servicio deberán ser verificados para controlar sus condiciones de seguridad.

**b) Capas aisladoras:** Todo muro de una construcción en contacto con el terreno, ya sea interno o externo, cualquiera sea su espesor, deberá presentar capa aisladora horizontal, ejecutada con material hidrófugo, ubicado más arriba del nivel del solado y unida al contrapiso con aislación hidrófuga.

**c) Subsuelos:** Cuando se construyan locales ubicados total o parcialmente bajo el nivel del terreno, se deberá garantizar una adecuada aislación hidrófuga a fin de proteger el edificio y sus linderos.-

**d) Desagües pluviales:** Los techos y cubiertas deberán asegurar una buena protección contra la lluvia y otros agentes atmosféricos.

Todo edificio y su terreno colindante serán convenientemente preparados para el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía pública o redes de desagües pluviales.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas, terrazas o balcones voladizos, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios o privativos contiguos, asegurándose su desagüe a cordón cuneta o acequia.-

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran estancamiento, hacia la red correspondiente. Estos elementos se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,60 m. medidos desde dicho eje hasta el borde del canalón. **(Croquis 5)**

**e) Plantas:** Las plantas que se coloquen en la inmediata cercanía de los edificios deben ser contenidas en

planteras impermeables. En caso de deficiencia se emplazará al propietario para subsanar los defectos que esta hubiera causado, y la reparación o supresión de la plantera y sus plantas. En ningún caso se plantarán ejemplares sin respetar las medidas mínimas establecidas por el Código Civil.

#### **8.4. Sistemas y materiales de construcción autorizados:**

En la construcción de edificios de cualquier categoría está autorizado el uso, dentro de las limitaciones de este Reglamento, de: albañilería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos, bloques huecos de hormigón, albañilería y sillería de piedra, madera, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural, elementos o sistemas alternativos que obtengan la autorización de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos mediante presentación de un legajo técnico completo.

Las construcciones de madera u otro sistema aprobado según este ítem, pueden admitirse, siempre que sean construidos en condiciones adecuadas en lo estructural, aislación hidrófuga, térmica, seguridad, etc. Estas construcciones deben encontrarse siempre a 1.15 m. del eje medianero.-

**8.5. Construcciones asentadas en barro:** En los edificios con mampostería asentadas en barro ya construidos y que deben ser refaccionados sólo se permitirá el uso de los muros que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga y tener cimentación de acuerdo a este Reglamento.
- No debe cargar más de dos pisos ni tener altura superior a 10m. si su espesor es de 0,45 m.
- Se podrá sobreelevar con relación a la medida anterior siempre que el exceso de altura sea apoyado sobre estructura independiente.

**8.6. Cimientos:** La carga que actúe sobre los cimientos, deberá ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas por el mismo. Deben apoyar en tierra resistente, quedando prohibido sobre tierra vegetal, barro blando o terreno de relleno. En caso de no hallar terreno apropiado para fundar directamente sobre él, en forma

ordinaria, se exigirá la presentación de un proyecto de fundación especial.

Para el cálculo de las bases, en edificios de hasta dos pisos se aceptará una tensión máxima de  $F_t = 1,2 \text{ Kg/m}^2$ . Para el caso de edificaciones de más de dos plantas o construcciones especiales, o cuando se prevén cargas concentradas a nivel de fundación de más de 10 toneladas, se exigirá un estudio de suelo, el que se adjuntará a la documentación a presentar.

### **8.7 Muros:**

**a) Muros exteriores:** De acuerdo al material y características tendrán 0,15 m. de espesor mínimo cuando tengan estructura independiente de hormigón o para piso bajo y sean de ladrillos comunes asentados en mezcla; 0,15 m. en el mismo caso para ladrillo hueco portante. Para edificios de uno o dos pisos 0,30 m. y sean de ladrillos comunes, o 0,20 m. de ladrillo cerámico portante.

Deberá asegurarse en todos los casos una protección eficaz contra los agentes atmosféricos.

**b) Muros divisorios de heredades:** Cuando en cualquier nivel cierren parte cubierta, los muros, aún cuando separen predios del mismo propietario, tendrán un espesor de 0,30 m. como mínimo para el caso de estar acaballado en eje medianero y se aceptará espesor de 0,20 m. para el caso que el paramento exterior del muro coincida con el eje medianero. Queda prohibido adosar un muro a otro divisorio existente. Un muro divisorio existente podrá ser usado en obra nueva si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, admite las tensiones de trabajo y si tiene la cimentación de acuerdo a este reglamento. **(Croquis**

### **6)**

Junto a los muros divisorios no se podrán hacer excavaciones para jardines, canteros, etc., salvo se efectúen las aislaciones necesarias para preservar el muro. Tampoco se permitirán desagües abiertos, canales de riego, etc. a menos de un metro del muro. No se permitirán adosar casillas, materiales, escombros, u otros elementos que ocasionen humedad, corrosiones u otros perjuicios. Estos muros no podrán tener cañerías embutidas sobrepasando dicho eje.

Cuando el muro tenga más de 12 m., su peso propio y la carga que reciban a partir de esa altura deberá

descargar sobre una estructura calculada específicamente para el caso.

Cuando en ningún nivel separen parte cubierta, pueden reducirse a 0,15 m., en este caso llevarán pilares de 0,30 m. x 0,30 m. cada 5 m. como máximo y el espesor del muro deberá ubicarse integralmente en el lote correspondiente a la construcción.

En todos los casos el vecino lindero tiene la obligación de permitir realizar las tareas de protección del muro, ya sea mediante revoques o pinturas, debiendo autorizar el ingreso de los constructores a su predio para hacer posible dicha tarea.

**c) Muros de material no cerámico:** Un muro podrá construirse con espesores menores a los indicados en los incisos anteriores cuando el material que componga el cerramiento produzca, una resistencia, aislación térmica y acústica igual a la obtenida con los muros de material cerámico.

**d) Recalzo de muros:** Se efectuará después de un sólido apuntalamiento; se asentará en mezcla cemento-arena y los pilares que se ejecuten distarán como mínimo 10 veces el espesor de la pared y tendrán un ancho máximo de 1,50 m.

**e) Muros retirados de los ejes medianeros:** Cuando se quiera construir sin levantar pared medianera o sin apoyar las cubiertas sobre una ya existente, la distancia mínima entre el eje medianero y paramento exterior o parte más saliente del techo será de 1,15 m. Se observará que en algunos sectores de la ciudad, las ordenanzas que aprueban su loteo y subdivisión pueden establecer distancias mayores (nunca menores) a los ejes medianeros, las que se respetarán en ese determinado sector.

**8.8. Construcciones prefabricadas:** Todo tipo de construcción prefabricada destinada a galpones, depósitos o talleres, deberán ajustarse a las siguientes normas:

**a)** Las columnas resistentes prefabricadas podrán adosarse al eje medianero sin que sobrepasen en ningún caso dicho eje, siempre que en el lugar no haya un muro medianero existente.

**b)** El tipo de estructura debe ser tal que al retirar el cerramiento no afecte la estabilidad del edificio y

permita en todo momento la construcción de la pared medianera reglamentaria, para lo que se exigirá en la presentación del expediente de construcción, los cálculos de estabilidad del edificio completo.

**c)** El cerramiento debe reunir condiciones de estabilidad, funcionalidad y estética.

**d)** El propietario se comprometerá por escrito a retirar el cerramiento y abonar la proporción que le corresponda si cualquiera de los linderos desea efectuar construcción y fuera necesaria la erección de un muro medianero.

**e)** Las canaletas, caños de bajada y todo tipo de cañería tendrán la correcta ubicación para no perjudicar la construcción del muro medianero.

**f)** Cuando tengan frente a la vía pública deberán tener una correcta terminación de fachada.- **(Croquis 7)**

## **CAPITULO IX**

### **NORMAS SOBRE INSTALACIONES TÉCNICAS**

**9.1. Instalaciones eléctricas:** Deben regirse por las normas específicas de la Empresa Provincial de Energía, exigiéndose plano de la planta correspondiente, con ubicación de cajas, medidores, etc.

**9.2. Instalaciones de gas:** Deben regirse por las normas específicas de ENARGAS o entidad que lo reemplace.-

**9.3. Instalaciones sanitarias:** Deben regirse por las normas del ENRESS o entidad que lo reemplace y por las siguientes normas:

- Sólo pueden construirse pozos absorbentes en los sectores de la ciudad que no estén servidos por redes cloacales. En estos casos las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a redes cloacales, sin modificar la instalación interna.

- No se podrá excavar pozos negros absorbentes y cámaras sépticas a menos de 2,00 m. de los ejes medianeros, debiendo tener estructura resistente adecuada y 1,20 m. de profundidad como mínimo y cubiertos con una losa de hormigón armado de 0,10 m. de espesor.

- Los sumideros o pozos negros tendrán un caño de ventilación de 0,063 m. como mínimo, que arranque de la parte superior de la bóveda y supere en 0,50 m. la altura del muro más elevado inmediato. La profundidad no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente y en ningún caso será mayor de 10 m.
- El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta, con la boca hacia abajo y distanciada no menos de 0,40 m. del paramento.
- La excavación para piletas de natación o tanques tendrán también un retiro de 2 m. de los ejes medianeros y se construirán impermeabilizados para evitar cualquier tipo de inconveniente a los linderos.

#### **9.4. Instalación de calderas, de aire acondicionado, estufas y asadores:**

**a) Locales:** Deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener ventilación permanente exterior mediante vano o conducto de acuerdo al cálculo y normativa aplicable.
- Tener paso mínimo de 0,50 m. alrededor de cualquier aparato.
- Tener una altura mínima de 1,00 m. sobre cualquier maquinaria y mínimo total de 2,40 m.

**b) Conductos de aire acondicionado:** Deben construirse de materiales incombustibles y no deben emplearse otra clase de canalizaciones (cloacas, desagües, electricidad, etc.). Sus juntas y fijaciones serán antivibratorias de modo de asegurar no superar los niveles máximos de ruidos fijados por Ordenanza Nro. 1081/96 o sus modificatorias.

**c) Chimeneas:** Las chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se clasificarán como :

Baja Temperatura: Hasta 150° Alta Temperatura: De 150° hasta 400° **(Croquis 8)**

Estos se ejecutarán de modo que no ocasionen molestias o perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera. Toda chimenea o conducto donde exista la posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas debe tener un

remate protegido con red metálica. Debe tener una altura mínima de 2,00 m. por sobre azotea transitable, 1,00 m. cuando no es transitable o techo inclinado y sobrepasar en 2,00 m. la altura del dintel de abertura situado a menos de 4,00 m. de ésta.

Las chimeneas de muy alta temperatura (+ de 600° C) rematarán a 6,00 m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea en un radio de 15,00 m. Su construcción se hará con materiales aprobados, incombustibles que aseguren una correcta aislación térmica.

Los asadores, estufas y hogares cumplirán las exigencias de altura mínima. En caso que estuvieran ubicados sobre un muro medianero, estarán revestidos por material refractario y tendrán un contramuro de 0,15 m. **(Croquis 9)**

#### **9.5. Ascensores:**

**a) Presentación:** Se debe presentar planta y cortes en planos generales del cuarto de máquina y caja de recorrido con el correspondiente cálculo de estructura, en el que se considerará el impacto del choque. Su superficie se calculará en base a la fórmula:

$$0,50m^2 < \text{Sup.cabina} \leq \frac{\text{Sup. edificada} \times 0,02}{\text{Factor ocupac.} \times \text{veloc.m/s}}$$

y tendrá: ancho mínimo 0,60 m. y altura mínima 1,90 m. Para superficies mayores de 2 m<sup>2</sup> se dispondrá de otro ascensor. Para considerar la superficie edificada se excluye superficie de planta baja, entrepiso, primer piso y primer subsuelo. El descanso mínimo del palier frente a la puerta, 0,80 m. más adicional de 0,20 m. por persona.

**b) Sistema de seguridad:** Deben especificarse dispositivos para detención de emergencia y la instalación eléctrica de sala de máquina, de la cabina, de iluminación, de emergencia, etc., sistemas que deben estar protegidos del fuego, humedad, etc.

**c) Caja de recorrido o hueco:** Sus paredes deben ser lisas, sin molduras, ni mochetas, incombustibles; las guías y contrapesos no podrán asegurarse a medianeras. Sus dimensiones serán tales que contemplen los siguientes mínimos: separación del fondo del pozo al tope inferior: 1,00 m., del techo de la caja al tope superior: 1,00 m. y una separación máxima entre pared de caja y de cabina de 0,03 m. No se permitirá llevar

en el hueco del ascensor otras instalaciones ajenas al mismo.

**d) Sala de máquinas:** Los equipos electromecánicos se ubicarán en cabinas independientes construidas de material incombustible y que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones. Se deben dejar espacios para acceder a las máquinas con separación mínima de 0,50 m. de 3 lados y 1,00 m. en el acceso. La sala no puede emplearse como depósito ni como pasaje a otros ambientes, ni se permitirá el contacto directo con tanques de agua.

**e) Cabina:** Debe tener en lugar visible: carga máxima, capacidad en pasajeros, señal de alarma y número de piso donde se encuentra el ascensor.

**f) Obligatoriedad de contar con ascensor:** Todo edificio en altura de más de dos plantas altas o piso que supere los 10,00 m. de la cota de la vereda o con más de dos subsuelos, está obligada a contar con ascensor. Se exceptúan los edificios que en la tercera planta constituya unidad de vivienda con la segunda.

**9.6. Montacargas:** Se entiende por montacargas, todo aparato destinado al transporte exclusivo de mercaderías y se rigen por las siguientes disposiciones:

**a) Presentación:** Planta y cortes en planos generales de cuarto de máquinas, caja de recorrido y cálculo de estructura e indicación del sistema de montacargas a utilizar.

**b) Caja de recorrido y sala de máquinas:** Idem 9.5.c) y 9.5.d), siempre que el área de carga no supere 0,70 m<sup>2</sup>. y la potencia del motor no exceda de 5 HP

**c) Normas de Seguridad:** Idem 9.5.b).

**9.7. Escaleras mecánicas y cintas transportadoras:**

**a) Presentación:** Cálculo de carga de apoyo, planta, corte, pendiente y sistema empleado.

**b) Generalidades:** Pueden ocupar el ancho total de la escalera exigido siempre que cumplan con las condiciones exigidas para escalera fija; los materiales empleados sean incombustibles (excepto ruedas y pasamanos) y el equipo aislado del fuego.

**c) Pendientes:** Cintas transportadoras máximo 15%; escaleras mecánicas máx. 35%.

**d) Dispositivos de seguridad:** Como mínimo deben contar con:

- Dispositivo para cadena rota;
- De velocidad excesiva;
- De no-reversión;
- Freno electromecánico;
- Superficie antideslizante; y
- Las escaleras mecánicas, planchas de peine con ajuste en las respectivas ranuras.

**9.8. Instalaciones para depósitos de combustibles:** Se aplica a los depósitos de hidrocarburos utilizados como combustibles: nafta, kerosene, gasoil, diesel-oil, fuel-oil, bencina, alcohol, solvente o similar.

**a) Construcción:** Deben cumplir con las normas que para tal fin dicten los organismos especializados y verificarse antes de su colocación las condiciones de estanqueidad. Deben estar protegidos contra la corrosión.

**b) Ubicación:** Cuando se coloquen debajo de locales habitables, la boca de acceso estará en el exterior; si en el local hay motores, fraguas u otro tipo de artefactos, la distancia mínima al tanque será de 2,00 m. La distancia mínima entre paramento del tanque a la línea municipal o ejes medianeros será de 2,00 m.

**c) Bocas de acceso:** Todo tanque debe tener una boca de acceso con tapa metálica de cierre hermético. Si el tanque tiene varios compartimentos, cada uno de ellos tendrá la boca de acceso.

**d) Carga y descarga:** Las bocas en interior de los predios permitirán que los vehículos tanques no rebasen la línea municipal durante la descarga.

**e) Ventilación:** Cada tanque o compartimento independiente del tanque llevará caño de ventilación de acero de 0,025 m., el que rematará en espacios abiertos a una cota no menor de 5,00 m. de la acera y alejado a 1,00 m. de cualquier vano

**f) Seguridad:** En este caso particularmente se tomarán las prevenciones contra incendios, según disponga el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Sunchales.

## **CAPITULO X**

### **NORMAS SOBRE SEGURIDAD**

**10.1. Estructuras en elevación:** Al efectuarse el cálculo de las estructuras deben considerarse los distintos coeficientes de trabajo para cada clase de albañilería, elementos metálicos, de hormigón, de madera, etc., y las cargas y sobrecargas que aseguren la resistencia y estabilidad de la obra.

**10.2. Resistencia de suelos:** La Municipalidad podrá exigir la justificación de las tensiones de trabajos impuestos al suelo cuando la naturaleza de éste, las cargas a resistir o el tipo de edificación así lo requiera. Los estudios serán acordes con las técnicas aconsejables por la Mecánica de Suelos.

**10.3. Terraplenamiento y excavaciones:**

**a) Terraplenamiento:** El terraplenamiento se ejecutará por capas y compactando perfectamente, de tal modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas, ni que las mismas escurran a terrenos linderos. Cuando se realiza en contacto con edificación existente debe ejecutarse con aislación hidrófuga. El material a utilizar no contendrá materia orgánica o nociva.

**b) Desmontes:** Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado, previa autorización del Dpto. de Obras Privadas, quién fijará el nivel correspondiente. El suelo de desmonte cumplirá lo expuesto en a).

**c) Excavaciones que afecten predios linderos o la vía pública:** Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada, antes de haberse previsto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

**d) Excavación que pudiera causar daño o peligro:** Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones antirreglamentarias. El responsable ejecutará las correcciones correspondientes. El Departamento de Obras Privadas podrá exigir las precauciones que estime necesarias para que la ejecución de las mismas no entrañe peligro para las personas o predios linderos.

**e) Protección contra accidentes:** A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas; requisito que podrá omitirse en los lados no adyacentes a la vía pública a juicio del Departamento de Obras Privadas.

**f) Depósito de tierra y materiales:** Queda prohibido el depósito de materiales y tierra en la vía pública. Se obrará de acuerdo a la Ordenanza N° 1217/98 y sus modificatorias.

#### **10.4. Demoliciones:**

**a) Chapas, marcas, soportes, etc., aplicados en obras a demoler:** Si la demolición afectara chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar visible mientras dure la demolición y asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata, o entregarlas a la autoridad municipal en caso de no construirse inmediatamente. Si la demolición afectara marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono u otros servicios públicos, deberá darse aviso con una anticipación de 30 días para que las entidades interesadas intervengan como corresponda.

**b) Dispositivos de Seguridad:** No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, cloacas, agua corriente y otros servicios, sin emplear dispositivos de seguridad de acuerdo a las necesidades de cada caso. El responsable dará aviso a las empresas o entidades de la forma expresada en a).

**c) Limpieza de la vía pública y fincas linderas:** Si el polvo o escombros proveniente de una demolición o excavación llegaran a causar molestias en fincas linderas o vía pública, el responsable de los trabajos deberá limpiar la misma tantas veces como fuera necesario.

**d) Peligro para el tránsito:** Si la demolición ofrece peligro para el tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución o personas que avisen del peligro a los transeúntes. El Departamento de Obras Privadas podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión que las circunstancias aconsejen.

**e) Protección del predio contiguo:** Antes de demoler un muro divisorio, se colocarán mamparas paralelas que

suplan la ausencia transitoria del muro. Serán de madera machimbrada u otro material conveniente y forradas con papel aislante, o de material similar de equivalente protección. En patios, el vallado será de 2,50 m. de lado como mínimo. El ocupante o propietario del predio lindero facilitará para tal fin un espacio de 0,80 m. distante del muro. El responsable de una demolición deberá tomar las medidas de protección necesarias que aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Deben extremarse las medidas en caso de existir vidrios, cubierta de cerámicas, desagües de techos, conductos, etc.

**f) Estructuras deficientes:** Si el responsable de una demolición tiene motivos para apreciar que una estructura adyacente se halla en deficientes condiciones, deberá informar su opinión al respecto e inmediatamente por escrito en el expediente de permiso solicitado, debiendo el Departamento de Obras Privadas inspeccionarle dentro de las 24 horas y disponer lo que corresponda dentro de las prescripciones de este Reglamento.

**g) Procedimientos de una demolición:**

- **Puntales de seguridad:** Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,60 m. en el suelo, que no obstaculice el tránsito, dejando como mínimo 1,00 m. libre de vereda.

- **Lienzos o cortinas de polvo:** Cuando el Departamento de Obras Privadas lo estime necesario, podrá exigir el recubrimiento del edificio a demoler con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido.

- **Vidriería:** Antes de iniciarse una demolición deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en ella.

- **Derribo de paredes, estructuras y chimeneas:** La demolición se hará por parte, nunca como grandes masas, y si fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los obreros, deberán colocarse andamios. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones tales que pueda ser volteado por el viento. La demolición de un edificio debe realizarse piso por piso; las columnas, vigas y tirantes no deben dejarse caer por volteo. las vigas que estuvieren empotradas en

muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o cortadas desde su empotramiento antes de ser bajadas.

**h) Caída y acumulación de escombros:** Los escombros provenientes de una demolición podrán caer hacia el interior del predio o del cerco protector, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 m.; cuando la altura sea mayor se utilizarán conductos de descarga.

**i) Relleno de zanjas y sótanos:** Toda zanja, sótano o terreno de nivel inferior al nivel oficial, deberá ser rellenado con tierra hasta ese nivel, de acuerdo a lo establecido en 10.3.

**j) Conservación de muros divisorio:** Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente.

**k) Limpieza del terreno - cerca - vereda:** Terminada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se construirán el cerco y la vereda reglamentaria. Si una demolición se paralizara, deberá retirar el cerco a la línea municipal de edificación; si ella supera los dos meses deberá cumplir con las exigencias de cercas y veredas, relleno de zanjas y sótanos.

**10.5. Prevenciones generales contra incendios:** Las prevenciones generales contra incendios serán cumplidas en todos los edificios que se construyan y de acuerdo a sus características, y también en las ampliaciones o refacciones que aumenten en más de 1/3 la superficie o modifiquen el uso.

El Departamento de Obras Privadas podrá requerir la intervención y asesoramiento del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Sunchales en lo relativo a protección contra incendios para todas aquellas construcciones que considere necesarias. El informe de esta repartición será imprescindible, cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción. Adicionalmente se tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

**a)** Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes, de acuerdo a las normas en vigencia.

**b)** En el interior de una finca, próxima a la L.E.M. en piso bajo y en lugar de fácil acceso desde la calle, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la

electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.

c) En donde se requiera servicio de agua contra incendios se asegurará la provisión del mismo aún cuando el predio o edificio haya quedado sin corriente eléctrica.

d) En la ejecución de estructuras de sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles, de albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas.

e) La ubicación de los elementos contra incendios (boca, manguera, balde, matafuego y válvula) se indicará con la señal de la figura del **Croquis 10**. Esta señal se colocará encima de esos elementos y a 2,00 m. sobre el solado.

## **CAPITULO XI**

### **NORMAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO**

**11. Generalidades:** La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Las partes exteriores de los edificios corresponderán, en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar. El carácter de orden público y de interés general de las preceptivas arquitectónicas y del Derecho Urbano, determinan que en cada caso la autoridad de aplicación y los entes reguladores municipales, impongan los estándares de calidad y estética en los proyectos y en las obras comprendidas en la presente reglamentación.

#### **11.1. Arquitectura de las fachadas:**

a) Es obligatoria la presentación de planos de fachadas, en los que se deje constancia expresa de los materiales, sus acabados y detalles de obras complementarias. Los tanques, chimeneas y construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aisladas, y sean visibles desde la vía pública, se

considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y su proyecto contenido en los planos.

**b)** Los caños de ventilación, bajadas de agua o cualquier otro tipo de conductos podrán ser visibles desde la vía pública siempre que se integren adecuadamente a la misma.

**c)** Tratamiento de muros divisorios: El propietario de toda edificación se encuentra obligado a dar una adecuada terminación y protección a todos los muros medianeros, divisorios o propios, que queden a la vista desde la vía pública.

**d)** Colocación de elementos especiales: Queda prohibido colocar en las fachadas principales, aparejos, ménsulas, guinches u otros dispositivos similares. El Departamento de Obras Privadas podrá permitirlos cuando sea imposible colocarlos en el interior; en este caso deberán integrarse adecuadamente al tratamiento formal de la fachada. Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se podrán colocar en las fachadas de los edificios, cuidando la composición arquitectónica de las mismas y deberán superar una altura de 2,20 m. desde el nivel de vereda.

**e)** Construcciones prefabricadas: Las fachadas de construcciones realizadas con elementos prefabricados autorizados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos deberán recibir una adecuada terminación y protección y sus materiales deben ser especificados en los planos respectivos.

**11.2. Torres - Retiros:** Entiéndese por torre, la construcción sobreelevada realizada por arriba del plano horizontal superior del Basamento, contenida en planos límites verticales paralelos a la Línea Municipal de Edificación y los ejes medianeros circundantes, y cuya superficie no debe ser inferior al 50% de la superficie cubierta total del edificio. Los planos verticales límites de las torres, paralelos a la Línea Municipal de Edificación y a los ejes medianeros, distarán de éstos un valor de:

$$D = \frac{h-7}{10} \quad (\text{Croquis 11})$$

10

donde "h" es la altura medida desde la cota del predio y comprende toda clase de construcción (vivienda, encargado, tanques, etc.). El valor "D" no podrá ser inferior a 5 m. y cuando supere los 15 m. puede

mantenerse constante. Los planos límites así determinados se consideran como planos de fachadas y valen para ellos todo lo indicado en este Reglamento respecto a salientes y tratamientos.

### **11.3. Altura de las fachadas:**

- La altura máxima de las fachadas sobre la línea de edificación será de 12 m.
- En calles con un ancho superior a los 17 m., la altura máxima del edificio podrá ser igual a ese ancho. Superados los 12 m. establecidos anteriormente, deberá aplicarse el concepto de edificio en torre.

Quedan eximidos de estas obligaciones los templos, iglesias, monumentos, etc. cuyos proyectos deberán ser aprobados por el Departamento de Obras Privadas.-

### **11.4. Salientes:**

**a) Generalidades:** En los primeros 2,50 m. de altura, medidos desde el nivel de la vereda, sólo se permitirá que la línea de edificación sobresalga de la Línea Municipal en tan sólo 0,02 m. para umbrales, antepechos, balcones, vitrinas, vidrieras y siempre que se redondeen sus cantos.

No se permitirá que puertas y ventanas abran hacia el exterior cuando el abatimiento de las mismas sobrepase la Línea Municipal de Edificación. Excepto edificios públicos o de concurrencia masiva donde las normas de seguridad así lo exijan.

**b) Balcones abiertos:** Se permitirán por sobre 2,50 m. y no podrán sobresalir más de 1,50 m. de la línea municipal. Las barandas y antepechos de balcones accesibles tendrán una altura mínima de 1,00 m. medida desde el piso del balcón y estarán ejecutados de manera que sus caladuras y espacios resguarden de todo peligro.

**c) Cuerpos cerrados:** Se permitirán cuerpos cerrados por sobre los 2,50 m. y con una saliente máxima de 0,80 m. de la línea municipal.

### **11.5. Aleros, toldos, marquesinas, parasoles y carteles:**

**a) Aleros y marquesinas:** En el frente de los edificios, los aleros y marquesinas no deben distar del solado de

la acera menos de 2,20 m. en la parte más baja cuando la saliente no supere los 1,20 m.

En caso de que supere los 1,20 m. deberá distar de la acera 2,50 m. en su punto más bajo y la saliente máxima será hasta 0,80 m. hacia adentro del borde exterior del cordón de la acera. En las avenidas y frente a plazas esta medida será de 1,40 m. Los aleros y marquesinas podrán tener soportes verticales de apoyo, los mismos deberán distar 0,80 m. como mínimo del lado externo del cordón vereda o coincidir con la línea de arbolado público siempre y cuando esta supere esa medida. Los soportes verticales deben distar 0,60 m. como mínimo de la normal de los ejes medianeros y deberán tener un tratamiento tal que sus cantos no representen peligro alguno a los transeúntes. En casos de veredas angostas el Departamento de Obras Privadas determinará la distancia mínima a cordón de vereda. Los aleros en pisos altos podrán sobresalir de la línea municipal 1,50 m. como máximo, pudiendo llegar a los ejes medianeros. **(Croquis 12)**

**b) Toldos:** Se entiende por toldo a todo elemento de tela, metálicos o material similar, que pueda ser extendido o recogido simultáneamente con su estructura, hacia la fachada.

En los frentes de los edificios los toldos y sus brazos de extensión no deben distar del solado de la acera menos de 2,20 m. en la parte más baja. Las salientes máximas son las mismas que las especificadas para aleros y marquesinas en 11.5.a). Del toldo o su estructura pueden suspenderse telas o elementos metálicos cuyos bordes distarán no menos de 2,20 m. de la acera. Cuando los toldos sean sostenidos por alambres tendidos amarrados a largueros de soportes verticales, éstos últimos se colocarán equidistantes entre sí a no menos de 2,50 m. y a 0.80 m. del cordón vereda. Los soportes serán circulares, con un diámetro máximo de 0,10 m. Los largueros estarán fijados a los parantes mediante sistemas que no sean antiestéticos y permitan ser desmontados. Los soportes verticales deben distar 0,60 m. como mínimo de la normal de los ejes medianeros. El plegado de los toldos será hacia la fachada y si hubiere guarda toldos, éstos deberán armonizar con la fachada. **(Croquis 13)**

**c) Parasoles:** Son elementos permanentes, fijos o móviles, para protección de los rayos solares, de

materiales rígidos y estructuras fijas. Cualquier elemento no podrá sobresalir fuera de la línea municipal más de 1,20 m. y la altura mínima respecto a la acera será de 2,50 m. Estos elementos deben especificarse en planta, cortes y fachada, perfectamente acotados y aclarando tipo de material.-

**d) Carteles:** Se entiende por cartel todo elemento permanente, ubicado en la vía pública, fijo a la acera o por encima de esta, que tenga por objeto la identificación o la publicidad de comercios, productos o instituciones. Las condiciones generales que deberán reunir los carteles son las siguientes:

- 1- Deben hacer buen uso del idioma y no ofender a la moral y buenas costumbres.
- 2- En caso de ser carteles luminosos, su instalación eléctrica debe estar realizada de modo que no provoque problemas a transeúntes, vehículos o edificios. Se ejecutará de manera subterránea con las aislaciones que correspondan a cada caso.
- 3- No deben tener mudanzas bruscas de luz, que molesten a la vecindad de su emplazamiento o a los conductores de vehículos y peatones que circulen en sus cercanías.
- 4- En cada cartel deberá indicarse el nombre de la empresa responsable de su instalación. Quedan exceptuados de este requisito los carteles de dimensiones reducidas (hasta superficie de 1m<sup>2</sup> como máximo).
- 5- Los carteles deberán distar 0.80 m. como mínimo del lado externo del cordón vereda o coincidir con la línea de arbolado público siempre y cuando esta supere esa medida, en estos casos la ubicación del cartel permitirá un paso libre de peatones, entre cartel y línea de edificación de 2,40 m. Los soportes verticales deben distar 0,60 m. como mínimo de la normal de los ejes medianeros y deberán tener un tratamiento tal que sus cantos no representen peligro alguno a los transeúntes.
- 6- Su ubicación nunca deberá impedir o dificultar la visual de peatones o conductores de vehículos.
- 7- Distancias a elementos del servicio público: No menos de 1 m. de líneas, cables, cajas, caños, postes, etc.

8- Si los letreros o carteles se ubicaran en aleros o marquesinas, estos nunca podrán rebasar la saliente permitida para ambos elementos. **(Croquis 14)**

**11.5.1:** Para la colocación de una marquesina, toldo, parasol o cartel, debe recabarse la correspondiente autorización ante el Departamento de Obras Privadas adjuntando croquis que especifique: lugar de emplazamiento, características, materiales, cálculo de estructura con firma de profesional matriculado, altura, distancia al cordón de la vereda, sistema de funcionamiento, ubicación de las especies arbóreas existentes, etc. La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma de los elementos autorizados, cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles, se instalen señalizaciones, etc. Las reformas estarán a cargo del propietario, sin derecho a reclamo alguno. De ningún modo estos elementos deben alcanzar el tronco o ramas mayores de los árboles, ni afectarlos sensiblemente, ni impedir la vista de las chapas de nomenclaturas, señalización y semáforos.

Quedará bajo la responsabilidad del propietario el mantenimiento del alero, marquesina, toldo, parasol o cartel y cualquier daño que este ocasionare a terceros.

**11.6. Líneas y niveles:** No se permitirá ninguna construcción sin el otorgamiento previo de línea municipal de edificación y niveles y cota de acera, que serán determinadas por la Municipalidad.

**11.7. Ochavas:** En los predios de esquina, es de utilidad pública la formación de espacios libres, para lo cual debe efectuarse el retiro de la construcción de planta baja. Dicho espacio estará conformado por la superficie de terreno comprendida entre las líneas municipales concurrentes y la otra que forma un triángulo con ellas, denominándosele línea de ochava.

Es obligatorio respetar la línea de ochava, en todos los casos que se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, cuando se construyan nuevos edificios o cercas o veredas, o cuando se practiquen modificaciones externas en edificios ya existentes. El Departamento de Obras Privadas podrá autorizar obras de reparación, fundadas en razones

estéticas o de higiene, en líneas de ochava antirreglamentarias, cuando la edificación no sobresalga más de 0,30 m. y en acera de más de 2,00 m. de ancho.

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

**11.8. Traza y dimensión de la línea de ochava:** La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de edificación de las calles concurrentes y su dimensión será la siguiente:

a) En bulevares y avenidas: 5 m. de longitud; y

b) En calles comunes según el ángulo que formen las líneas municipales y de acuerdo al siguiente cuadro:

$45^{\circ} \leq a \leq 75^{\circ}$ : 3 m. de longitud.

$75^{\circ} < a \leq 105^{\circ}$ : 4 m. de longitud.

$105^{\circ} < a \leq 145^{\circ}$ : 5 m. de longitud.

En los casos no previstos, el Departamento de Obras Privadas fijará su longitud.

c) Diseños especiales: Si la ochava fuera redondeada o de otra forma especial, ninguna línea sobrepasará la línea de ochava. (*Croquis 15*)

**11.9. Edificación detrás de la línea de ochava:** La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla, pero sí de respetarla en planta baja; puede edificarse en forma retirada por detrás de ella.

**11.10. Línea de ochava en casos de edificación en altura:** En los pisos altos y a partir de los 2,50 m. medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar fuera de la línea de ochava hasta la prolongación de las líneas municipales de edificación, hasta los 12 m. de altura. Las salientes se regirán por el artículo 11.4.

**11.11. Línea de ochava en intersección de calle pública y pasaje:** En los casos de intersección de calles y pasajes no transitables por vehículos, se elimina la obligatoriedad de respetar y materializar la línea de ochava.

**11.12. Apoyo en la acera por fuera de la línea de ochava:** En los casos de predios de esquina cuyos pisos altos vuelan fuera de la línea de ochava, se puede emplazar en la acera un solo apoyo para soportar la saliente, con las siguientes limitaciones:

**a)** Sección transversal máxima un cuadrado de 0,70 m. de lado.

**b)** Su ubicación estará contenida en el vértice del ángulo formado por la intersección de las líneas municipales de edificación hacia adentro.

**11.13. Salida de vehículos en predio de esquina:** Las salidas para vehículos no pueden ubicarse en la línea de ochava municipal. Toda salida estará alejada no menos de 3,00 m. del encuentro de las líneas municipales de las calles concurrentes.

**11.14. Fondo Libre de Manzana:** En la zona 1 del anexo II que forma parte de la presente ordenanza (coincidente con el Distrito Central de la Ordenanza de usos del Suelo 1294/99) se podrá edificar en el área del Fondo Libre de Manzana, hasta una altura máxima de 6,00 m. a contar del nivel de vereda. En la zona 2 del anexo II, cuando sea para uso residencial, esparcimiento o cochera individual, el Fondo Libre de Manzana podrá ser ocupado hasta en un 50% de su área (no sobrepasando la altura máxima de 3,50 m. a contar del nivel de vereda), debiendo ser compensada, anexada y unida al área libre restante. El lado mínimo del área de compensación no será menor al lado mínimo de la silueta del área compensada. En el resto de la ciudad esta área será considerada No Edificable. Se podrá exceptuar de la formación de Fondo Libre de Manzana, a las manzanas en algunos sectores de la ciudad en las que las ordenanzas que aprueban su loteo y subdivisión establezcan retiros de frente y de líneas divisorias de heredades. **(Croquis 16)**.

**11.15 Aceras:**

**a) Generalidades:** Las aceras como espacio de transición entre el derecho dominial de espacio público y espacio privado, está sometido a las reglamentaciones urbanísticas, y en tal carácter se impone como carga pública a los vecinos frentistas en

lo que se refiere a costos de construcción, limpieza y mantenimiento.

**b) Tramitación:** No se podrá iniciar la construcción o refacción de las aceras, sin dar previo aviso al Departamento de Obras Privadas quien impartirá las instrucciones correspondientes. Si los trabajos no se realizan de acuerdo a las reglamentaciones se ordenará su inmediata demolición y reconstrucción correcta.

**11.16. Cercas y aceras en caso de demolición:** Una vez concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación, deben construirse la cerca y la acera según las normas del presente Reglamento. No obstante se permite en caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción del nuevo edificio o de acera definitiva, la colocará en la línea municipal de edificación, la valla provisoria de 1,80 m. de altura construida en madera, chapa de zinc o mampostería la que será mantenida en perfectas condiciones y ejecutar sobre la acera un solado transitable.

**11.17. Materiales de las aceras:**

**a)** Las aceras se construirán de mosaicos o cerámicos antideslizantes. Las piezas se asentarán con mezcla o pegamento sobre contrapiso, y cada 10 m. de longitud de acera, se construirá una junta de dilatación de 2 cm. de espesor. Esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos en coincidencia con la línea medianera y con el cordón de la calzada.

**b) Calles no pavimentadas:** en las calles sin pavimento el propietario puede optar por construir la vereda de acuerdo al inciso a), o por el contrario construirla con la característica de miniveredas a 0,40 m. a partir de la Línea de Edificación pudiendo ser construidas de dos formas:

1) De ladrillos comunes: con junta tomada con un barrido de lechada cemento-arena.

2) De hormigón pobre con un espesor mínimo de 8 cm. y se dará una terminación con alisado de cemento.

En lo que respecta a juntas de dilatación, las exigencias serán las mismas que fija el inciso a).

**c) Excepciones:** en los casos en que se encare la construcción de núcleos de viviendas con magnitud tal

que puedan considerarse como unidades urbanísticas, podrán adoptarse otro tipo de veredas, previa aprobación del Departamento de Obras Privadas, respetando características antideslizantes y de durabilidad.-

**11.18. Ancho de las aceras en calles pavimentadas:**

**a) Acera con espacio verde:** Todas las aceras que tengan un ancho mayor de 3,50 m. excluido el cordón del pavimento deberán construirse con un ancho de 2,50 m., dejando el resto para franja verde, la que deberá estar al mismo nivel que la de solado y cubierta de césped o decoraciones florales y cuya conservación e higiene corresponde al frentista. En las esquinas y hasta la perpendicular a los vértices de la ochava, la acera será totalmente de material. Coincidente con la entrada al predio, la acera llegará al cordón de la calzada con un ancho de 1,00 m. Cuando la entrada será para vehículos, el ancho del solado en la parte correspondiente la franja verde será igual al ancho de la entrada del vehículo.

**b) Aceras con solado completo:** Deberán construirse solados completos en los siguientes casos:

- Cuando el ancho sea menor de 2,50 m. excluido el cordón del pavimento.

- Las aceras correspondientes a las siguientes calles: Avda. Independencia, desde Avda. Rivadavia - L. de la Torre hasta Ameghino - Pellegrini; Ameghino desde Avda. Independencia hasta 25 de Mayo; 25 de Mayo desde Ameghino hasta Italia; Italia desde 25 de Mayo hasta Avda. Yrigoyen; Avda. Yrigoyen desde Italia -E. López hasta Rioja - Catamarca; E. López desde Avda. Yrigoyen hasta J. B. Justo, J. B. Justo desde E. López hasta Pellegrini; Pellegrini desde J. B. Justo hasta Avda. Independencia; Avda. Belgrano desde 25 de Mayo hasta Urquiza, Avda. Sarmiento desde J. B. Justo hasta Avellaneda.

**11.19. Ancho de las aceras en calles no pavimentadas:**

El solado de las aceras en calles no pavimentadas tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

**11.20. Nivel de la acera:** En las calles pavimentadas, el nivel de la acera está dado por el cordón del pavimento, salvo que la Municipalidad determine otro.

En las calles no pavimentadas la Municipalidad proveerá tal nivel. No se permitirá la construcción de escalones laterales o transversales, ni salientes sobre la acera. Cuando hubiere diferencia de nivel entre una acera a construir y otra contigua existente, la transición se hará mediante plano inclinado con pendiente máxima del 40 %, construida del mismo material, en la zona de vereda existente y con sus mismos materiales (siempre que sean los reglamentarios).

**11.21. Pendiente de las aceras:** La pendiente transversal será del 2%, pudiendo variar en más o menos de 1/5 del valor indicado.

**11.22. Aceras arboladas - canteros:** Todos los propietarios de terrenos dentro del Municipio, edificados o no, tienen la obligación de proceder por cuenta propia, a ejecutar cazuelas en correspondencia con los árboles ubicados en los frentes del terreno y si no los hubiere en la línea de arbolado y ubicación que determine la Municipalidad. Sus dimensiones serán de 0,80 m. x 0,80 m. y sus bordes protegidos con un cordón de 0,10 m. x 0,10 m. de hormigón o de ladrillos de punta revocados, sin rebasar el nivel del solado. Solo se permitirá materializar canteros que sobrepasen el nivel de la acera, cuando esta alcance o supere los 4,40 m. de ancho. Los mismos deberán respetar un retiro de 0,80 m. desde el borde interior del cordón de vereda, dejando un solado para paso peatonal mínimo de 2,40 m. La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma o remoción de los elementos autorizados. Las reformas y remociones estarán a cargo del propietario, sin derecho a reclamo alguno. Quedará bajo exclusiva responsabilidad del propietario del cantero cualquier daño que este ocasionare a terceros.

**11.23. Aceras frente a entrada de vehículos:**

a) Vehículos livianos: Se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera. En el caso de aceras con franja verde, llevará un cordón de borde de 0,10 m. igual al resto de la acera. La rampa de acceso desde el cordón del pavimento tendrá, cuando sea posible, un

desarrollo de 1,20 m. hasta identificarse con el nivel de la acera y se identificará lateralmente mediante rampas suaves, construidas del mismo material. En todos los casos se preservará la continuidad de nivel y uniformidad de perfil de acera en los 1,05 m. contiguos a la Línea de Edificación Municipal, para seguridad del peatón.-

**b) Vehículos pesados:** Se ejecutará con hormigón o material asfáltico. Debe asentarse sobre base de hormigón de 0,10 m. de espesor mínimo, después de apisonado. El ancho y la rampa de acceso se determinarán como se establece en el ítem a).

**11.24. Renovación de las aceras:** A los fines de la renovación de las aceras se consideran que están fuera de uso cuando:

- En calles y avenidas pavimentadas no fueran de mosaicos o cerámicos antideslizantes.
- Presenten salientes o escalones que no mantengan la uniformidad del perfil, salvo las excepciones que otorgue la Municipalidad.
- No exista uniformidad de pendiente y los mosaicos y contrapiso se hayan levantado por la acción de raíces y otras causas ocasionadas por el uso.
- Haya perdido sus características antideslizantes.

**11.25. Aceras deterioradas por trabajos públicos:** Las aceras destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad o empresas de Servicios Públicos autorizados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante. Si la destrucción es parcial, la reconstrucción se hará con materiales iguales a los existentes y si fuera total, se efectuará según las normas del presente Reglamento.

**11.26. Instalaciones en la vía pública:** Se prohíbe colocar obstáculos de cualquier naturaleza que entorpezcan la libre circulación, disminuyan la visibilidad o puedan resultar peligrosos para peatones o vehículos en la vía pública. Se permitirá la colocación de postes para señalización, alumbrado o carteles publicitarios, siempre que éstos sean autorizados por el Departamento de Obras Privadas en forma expresa, considerándose para su otorgamiento,

anchos, emplazamientos, características de la calle y veredas, etc.

Toda obra que se ejecute dentro del ámbito público deberá cumplir con lo establecido por la ordenanza 1053/95 y sus modificatorias.

**11.26.1 Cámaras Subterráneas:** Las cámaras subterráneas que alojen equipos o instalaciones de empresas prestatarias de servicios públicos o similares, deben ventilar de tal manera que los conductos de ventilación o bocas de acceso queden fuera de la línea de circulación. En cada caso la Municipalidad estudiará la solución más conveniente con relación al emplazamiento.

**11.26.2. Señalización de obstáculos en la vía pública:** Cuando se realicen excavaciones u otros trabajos en la vía pública, las empresas responsables de estos trabajos, deberán señalizarlos, colocando vallas de protección e iluminarlos para evitar perjuicios a terceros.

**11.27. Zonificación:** A los efectos de la aplicación de las normas del presente Reglamento y de los usos a que las construcciones y predios quedan afectados, se establece la zonificación y uso del suelo determinado por la Ordenanza Nro. 1294/99 y toda norma que la complementa, reemplace o modifique.-

**Art. 4º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los nueve días del mes de mayo del año dos mil cinco.-