

Sunchales, 22 de julio de 2010.-

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

**O R D E N A N Z A      N °      1995 / 2 0 1 0**

**VISTO:**

La [Ordenanza N° 1606/05](#) "Reglamento de Edificación", y;

**CONSIDERANDO:**

Que es necesario proceder a la actualización de algunos ítems de la misma, lo que 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 trabajo de revisión de estos aspectos, conjuntamente con la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y con la Subdirección de Obras Privadas de la Municipalidad;

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

**O R D E N A N Z A      N °      1995 / 2 0 1 0**

**Art. 1°)** Modifíquense los Arts. 2.4; 6.2.4.ítems a) y b); 7.1; 8.7. ítem b); 9.3; 10.5; 11.3; 11.13 y 11.14 de la [Ordenanza N° 1606/05](#) "Reglamento de Edificación", los que quedarán redactados como se transcribe a continuación:

**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.

En tramitaciones de permiso de obra para la construcción de edificios de altura se recomienda a los responsables del emprendimiento, en caso de que dicha construcción prevea ejecutarse contra muros medianeros existentes, realizar una certificación por escribano público del estado de dichos muros medianeros existentes previo al ini-

cio de obra de cada uno de los inmuebles linderos al perímetro del lote donde se desarrollará la nueva obra.-

**- 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 m. + (P-100) x 0.003.

Más de 1000 personas "a" = 4,00 m. + (P-1000)x 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.

Las puertas de egreso de edificios de vivienda colectiva, de edificios públicos y de edificios privados de uso público, deberán abrir hacia afuera y tener un ancho igual o mayor a la de las circulaciones horizontales y verticales que conducen a ellas.

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.

Para aquellos edificios existentes de uso público, que a criterio de la Municipalidad de Sunchales ameriten la adecuación de sus edificios, se les notificará formalmente de tal situación, para lo cual tendrán como plazo hasta el 30 de diciembre del año 2011 para adecuarse a la presente.

**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 N que fija el artículo 7.3., con un ancho de 1,20 m. + (0,05 x N - 50) 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 2,20m.

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

Las escaleras deben ser construidas con materiales incombustibles y los pasamanos será 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.

La circulación vertical estará dispuesta de manera que se permita una rápida y efectiva evacuación del edificio; por tal motivo se diseñará de forma que resulte estanca y fácilmente accesible. Las puertas de acceso al núcleo estanco, abrirán hacia adentro del mismo en cada piso, y en la planta baja hacia afuera. En todos los casos deberán ser ignífugas, y con un ancho no menor a 1,20 mts. y sistema de apertura "antipánico".

La caja estanca de escalera se podrá evitar cuando el edificio se construya con escalera exterior para evacuación.

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 anti-resbaladizo.

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 ciellorraso de 2 m.

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

La iluminación y ventilación debe cumplimentar lo establecido en el artículo 7.3.e).

- **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  $1/3$  "H" (H: medida de solado del primer nivel de piso utilizable como medio de iluminación y ventilación hasta nivel de ciellorraso del local a iluminar o ventilar) y no tendrá nunca un valor inferior a 3,00 m. (Croquis 2) o, de ser rectangular, tener un lado mínimo de 2,40 mts. manteniendo una superficie no inferior a  $D^2$  (D al cuadrado).-

- **8.7 Muros:**

**b) Muros divisorios de heredades:** Cuando en cualquier nivel cierren parte cubierta, los muros, aún cuando separen predios del mismo propietario, serán construidos en ladrillo común con un espesor de 0,30 m. como mínimo, y deberán estar acaballados en 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. Tam-

co 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.

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.

- **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.

- Previo al pozo absorbente, será obligatoria la construcción de una cámara séptica.

- 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 distanciado 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.

- **10.5. Prevenciones generales de seguridad y contra incendios:** Las prevenciones generales de seguridad y 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 o modifiquen en más de 1/3 la superficie, siempre que sean vivienda colectiva, edificios públicos y edificios privados de uso público, así como en cualquier otro espacio de características similares -a criterio de la Municipalidad de Sunchales.

En estos casos, al solicitar la Inspección Final de Obra, se adjuntará informe donde conste aprobación de las condiciones de seguridad del mismo, con firma de profesional especialista con competencia en el tema.

la Municipalidad de Sunchales podrá requerir la intervención y asesoramiento del Cuerpo de Bomberos Voluntarios

de Sunchales en lo relativo a prevención 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 condiciones adecuadas de seguridad. La Municipalidad de Sunchales requerirá al propietario un plano adicional, el que será enviado al Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Sunchales, para su conocimiento.

**- 11.3. Altura de las Construcciones:**

- La altura máxima de las construcciones será de 12 m.
- En manzanas comprendidas en el Distrito Central (fijado por Ordenanza de "Uso del Suelo") y sobre las avenidas Sarmiento entre E.Zeballos y Láinez y Belgrano entre J.Ingenieros y J.B.V.Mitri, la altura máxima del edificio sobre la L.E.M., será de 12 m.; superada esa altura, la construcción deberá retirarse de la L.E.M. lo necesario para quedar comprendida detrás de la línea de proyección a 45°. La altura total de la edificación no podrá superar el ancho de dicha arteria. En ningún caso la altura total de la edificación podrá superar los 24 m. (croquis 17).

La altura máxima definida en la presente, no incluye las construcciones destinadas a tanque de reserva de agua, caja de ascensor y demás áreas no habitables destinadas a servicio.

En casos de lotes en esquina, el propietario deberá cumplir las restricciones en ambas calles. A su criterio, podrá elegir sobre cuál de ellas usufructuar el máximo permitido de altura.

Quedan eximidos de estas obligaciones los templos, iglesias, monumentos, etc. cuyos proyectos deberán ser aprobados por la Municipalidad de Sunchales.

**- 11.13. Áreas de Estacionamiento en Edificio de Vivienda Colectiva- Salida de vehículos en predio de esquina:** En los casos de Edificios de Vivienda Colectiva (definida como viviendas multifamiliares en Ordenanza N° 1294/99), se deberá dejar previsto dentro del inmueble, un área de estacionamiento igual o mayor al 40% de las unidades de vivienda. En caso de resultar un número con decimales, se tomará el N° entero superior.

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 comprendidas en el Distrito Residencial con Características Determinadas en las que las ordenanzas que aprueban su loteo y subdivisión establezcan retiros de frente y de líneas divisorias de heredades, siempre a criterio de la Municipalidad de Sunchales. (Croquis 16).

**Art. 2º)** Derógase el art. 11.2 Torres - Retiros, de la [Ordenanza N° 1606/05](#) "Reglamento de Edificación".

**Art. 3º)** Elévase 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 veintidós días del mes de julio del año dos mil diez.-