

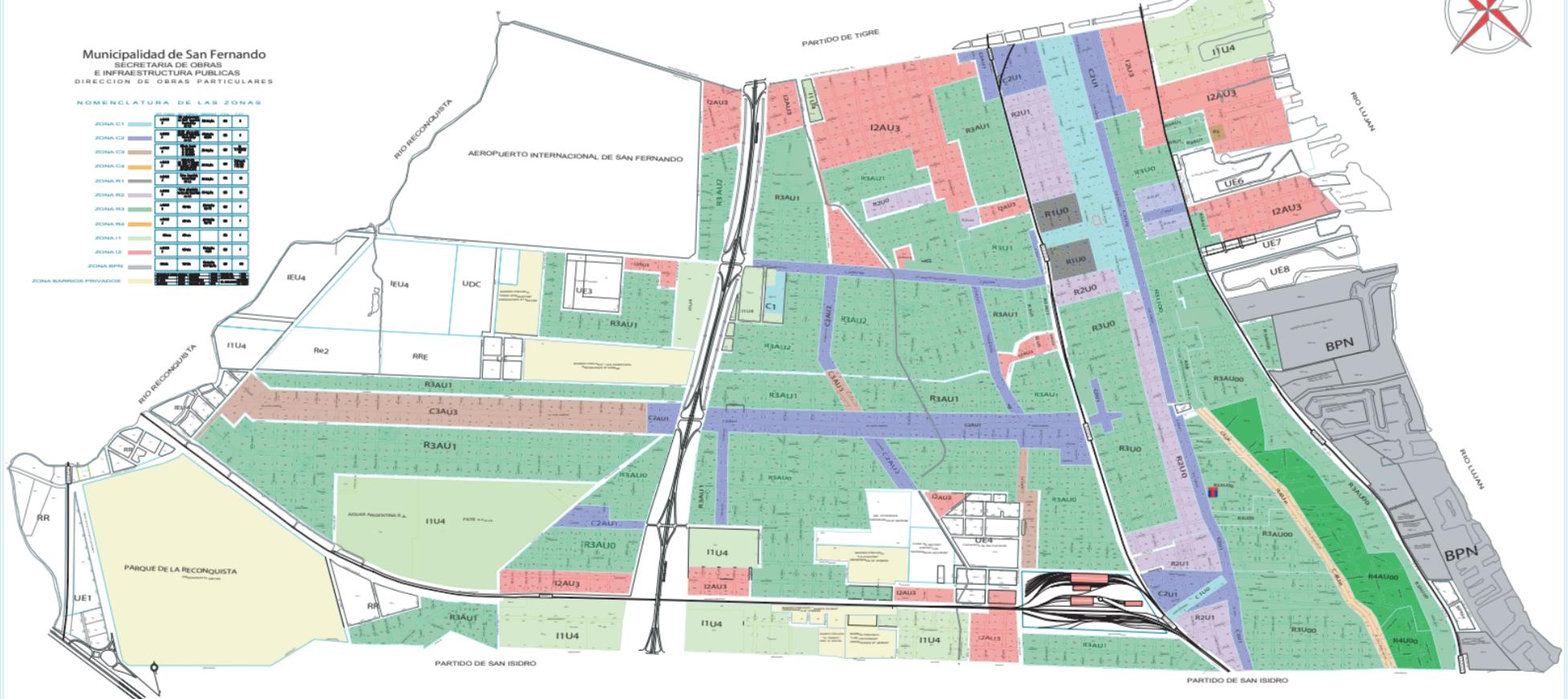
PARTIDO DE SAN FERNANDO



Municipalidad de San Fernando
SECRETARÍA DE OBRAS
E INFRAESTRUCTURA PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES

NOMENCLATURA DE LAS ZONAS

ZONA C1		1
ZONA C2		1
ZONA C3		1
ZONA C4		1
ZONA P1		1
ZONA P2		1
ZONA P3		1
ZONA P4		1
ZONA I1		1
ZONA I2		1
ZONA BPN		1
ZONA BARRIOS PRIVADOS		1



PARTIDO DE SAN ISIDRO

PARTIDO DE SAN ISIDRO

PARTIDO DE TIGRE

RIO RECONQUISTA

RIO LUJAN

RIO LUJAN

AEROPUERTO INTERNACIONAL DE SAN FERNANDO

RIO RECONQUISTA

PARQUE DE LA RECONQUISTA

RR

IEU4

IEU4

UDC

Re2

RRE

UE3

C1

R3AU1

I1U4

R3AU1

C3AU3

C3AU3

R3AU1

I1U4

R3AU1

I1U4

R3AU1

I1U4

R3AU1

I1U4

R3AU1



Municipalidad de
San Fernando

**Código de Edificación de la Ciudad de
San Fernando.**

CODIGO DE EDIFICACIÓN

2º Edición Actualizada

San Fernando, Junio de 1992

MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO

AUTORIDADES MUNICIPALES

(A la fecha de publicación del Código – Junio 1992)

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

INTENDENTE MUNICIPAL	D. Alfredo R. Viviant
SECRETARIO DE GOBIERNO	D. José A. Echevarría
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO	M.M.O. Ermes Pasut
SECRETARIO DE ECONOMIA Y HACIENDA	Cdor. Marcelo García
SECRETARIO DE BIENESTAR SOCIAL	Dr. Carlos E. Ortega
SUB-SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS	D. Hugo P. Alvarez
SUB-SECRETARIO DE GOBIERNO	D. Antonio Guerra
SUB-SECRETARIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	D. Osvaldo García
SUB-SECRETARIO DE BIENESTAR SOCIAL	Lic. José L. Repetto
COORDINADO DE OBRAS PUBLICAS	Arq. Raúl E. Limarino
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO	Ing. Hector E. Lino
DIRECTOR DE OBRAS PARTICULARES	Arq. Guillermo de la Fuente
DIRECTOR DE CATASTRO	D. Carlos G. Moscatelli
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES	Arq. Raúl O. Moscatelli

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PRESIDENTE	D. GERARDO O. AMIEIRO (P.J.)
VICE-PRESIDENTE 1º	D. PEDRO CAMPOS (P.J.)
VICE-PRESIDENTE 2º	D. FRANCISCO FOLINO (U.C.R.)
SECRETARIO	D. RICARDO LEONARDO BASERNI
PROSECRETARIO	Dr. ALDO RAFAEL PALLAVICINI

BLOQUE JUSTICIALISTA

D. ANTONIO MARTINEZ (Presidente)
D. MIGUEL ANTONIO ALBORNOZ
D. GERARDO OSVALDO AMIEIRO
D. LUIS ANDREOTTI
D. OSVALDO RICARDO CABALLERO
D. PEDRO CAMPOS
D. ALBERTO JUAN CIMINO
D. DIEGO ALBERTO HERRERA
D. JESUS PEREYRA
D. JOSE LUIS PERICOLI
D. GERARDO A. VITALE

BLOQUE POR SIEMPRE PERON

D. JUAN CARLOS ASPITIA

BLOQUE UNION CIVICA RADICAL

D. NESTOR FORCADELL (Presidente)
D. HUGO EDUARDO CARRAZAN
D. FRANCISCO FOLINO
D. RAUL ISIDRO LUNA
D. ROBERTO PEIRANO
D. SERGIO SALAS

**BLOQUE ALIANZA DE CENTRO
VICE-PRESIDENTE 1º**

D. RICARDO MARIO RUFFINI (Presidente)
Arq. MARIO GASTON D'AQUINO



Municipalidad de
San Fernando

MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO

AUTORIDADES MUNICIPALES

(A la fecha de sanción de la Ordenanza 3603/91)

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

INTENDENTE MUNICIPAL	D. ALFREDO R. VIVIANI
SECRETARIO DE GOBIERNO	D. JOSE A. ECHEVARRIA
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO	Arq. RAUL E. LIMARINO
SECRETARIO DE ECONOMIA Y HACIENDA	Cdor. MARCELO GARCIA
SECRETARIO DE BIENESTAR SOCIAL	Dr. CARLOS E. ORTEGA
SUB-SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS	M.M.O. ERMES PASUT
SUB-SECRETARIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	D. OSVALDO GARCIA
SUB-SECRETARIO DE GOBIERNO	Lic. JOSE L. REPETTO
DIRECTOR DE OBRAS PARTICULARES	Arq. GUILLERMO DE LA FUENTE
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO	Ing. HECTOR E. LINO
DIRECTOR DE CATASTRO	Agr. ENRIQUE AGUIRRE
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES	D. HUGO ALVAREZ

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PRESIDENTE	D. GERARDO O. AMIEIRO (P.J.)
VICE-PRESIDENTE 1º	D. FRANCISCO FOLINO
VICE-PRESIDENTE 2º	D. GERARDO A. VITALE

BLOQUE JUSTICIALISTA	D. JORGE O. GRIEP (Presidente)
	D. GERARDO O. AMIEIRO
	D. PEDRO CAMPOS
	D. ANTONIO GUERRA
	D. ANTONIO MARTINEZ
	D. JESUS PEREYRA
	D. CESAR MONTENEGRO
	D. GERARDO A. VITALE

D. JOSE LUIS PERICOLI
D. GERARDO A. VITALE

BLOQUE UNION CIVICA RADICAL	D. NESTOR FORCADELL (Presidente)
	D. OSCAR J. CERVANTES
	D. JUAN JOSE COLOMBATTO
	D. FRANCISCO FOLINO
	Dña. SILVIA FONTAN
	D. RICARDO ORDOÑEZ
	D. SERGIO SALAS

BLOQUE POR SIEMPRE PERON	D. JUAN E. ESTANCIERO (Presidente)
	Cdor. LUIS C. ANDREOTTI
	D. JUAN C. ASPITIA

BLOQUE UNION DEL CENTRO DEMOCRATICO	D. RICARDO M. RUFFINI (Presidente)
	Arq. MARIO G. D'AQUINO

SECRETARIO H.C. DELIBERANTE	D. RICARDO L. BASERNI
PRO-SECRETARIO	H.C. Dr. ALDO R. PALLAVICINI
DELIBERANTE	

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN FERNANDO**

Expte. N° 0443/91

ORDENANZA N° 3603/91

ARTICULO 1º: Apruébese el Código de Edificación y Zonificación del partido de San Fernando, cuya versión actualizada y depurada obra a fs. 97 a 226 del Expediente Municipal 443/91 y su agregado 01470/91.-

ARTICULO 2º: Para situaciones no previstas por el Código de Edificación y Zonificación indicado en el Artículo 1º, será de aplicación lo normado por la Ley Provincia N° 8912/77 (“de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo y sus Decretos Reglamentarios”).-

ARTICULO 3º: Quedan derogadas: La Ordenanza 346/78 y todas las Ordenanzas y Decretos modificatorios de la misma y sancionados con anterioridad a la vigencia de la presente.-

ARTICULO 4º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a disponer lo necesario para proceder a la publicación del Código de Edificación y Zonificación indicado en el Artículo 1º, en forma de libro o folleto en concordancia con lo dispuesto en los Artículos 1.2.4. y 1.2.5. del mismo. Dicha publicación podrá venderse al público, profesionales, Entidades Interesadas y a quien lo solicitara, al precio que establezca la Ordenanza Tarifaria – Fiscal (o disposiciones afines) pudiéndose, en lo sucesivo, con el producto la dicha venta, crearse un fondo permanente para reedición periódica y actualizada del Código.-

ARTICULO 5º: Los gastos que demande el cumplimiento de la presente Ordenanza serán imputados a la siguiente Partida Finalidad 1.2., Partida 1.1.2.7. “Propaganda y Publicidad”.-

ARTICULO 6º: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS VEINTICINCO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO.-

RICARDO L. BASERNI
Secretario H.C.D.
San Fernando

FRANCISCO FOLINO
Vice-Presidente 1º a cargo
de la Presidencia H.C.D.
San Fernando



Municipalidad de
San Fernando

MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
Corresp. Exp. 0443/91

SAN FERNANDO, 19 ds Noviembre de 1991.-

Visto la Ordenanza N° 3603/91 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 25 de Octubre de 1991, el INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de las atribuciones que le son propias, DECRETA: - Promúlgase, regístrese, publíquese – tome conocimiento la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo y quien corresponda.-

DECRETO N° 19147/91.-

JOSE ANTONIO ECHEVERRIA
Secretario de Gobierno

GERARDO OSVALDO AMIEIRO
Intendente Municipal
(Interino)



INDICE

SECCION I

- 1.1. – Del título y alcances.....
- 1.2. - Disposiciones reglamentarias.....

SECCION II

- 2.1. - De las tramitaciones
- 2.2. - De los Profesionales y Empresas
- 2.3. - Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del propietario
- 2.4. - De la policía de las obras
- 2.5. - De las penalidades
- 2.6. - De las reclamaciones

SECCION III

- 3.1. - Objetivos de la zonificación del Partido
- 3.2. - De las subdivisiones
- 3.3. - Trama viaria
- 3.4. - De las zonas
- 3.5. - Restricciones y usos en las zona –Índices
- 3.6. - Edificios en torre – (Características de edificios en torre en zona C1)
- 3.7. - Características de edificios en torre en zona R1 – Características generales de edificios en torre en zonas C1 y R1
- 3.8. - Prevenciones de altura en edificios y otros objetos en cercanías de aeródromos
- 3.9. - Zona barrio parque náutico
- 3.10. - Zonas U.D.C. – U.E. y R.R.E. (creadas por Ord. 1827/88) Incluye arts. 3.11. y 3.12.
- 3.12 (bis) y 3.13. –Zonas RE2 y RC2
- 3.14 - Zona D.D.P. (Distrito de desarrollo programado)
- 3.15 - Zona C4 U especial
- 3.16 - Zona R4 U especial
- 3.17 - Zona barrio parque náutico (especial)
- 3.18 - Zonas de usos especiales (UE1 a UE 8)
- 3.18. (bis) y 3.19. - Zona Canal San Fernando y Servicios e Industrias
- 3.20 - Reglamentación de premios establecidos por la Ley 9.912
- 3.21 - Delimitación de zonas
- 3.22 Prioridades en infraestructura y servicios esenciales para cada zona

SECCION IV

- 4.1 - Línea y nivel
- 4.2 - De las ochavas
- 4.3 - Cercas, aceras y muros de contención
- 4.4 - Fachadas
- 4.5 - Patios internos
- 4.6 - Locales (clasificación)
- 4.7 - De los medios de salida (generalidades)
- 4.8 - Del proyecto de instalaciones complementarias
- 4.9 - De los edificios con material combustible – (Generalidades y clasificación)
- 4.10 - De las obras que afecten a los linderos
- 4.11 - De la refacción y ampliación de edificios
- 4.12 - Espesor de las paredes

SECCION V

- 5.1 - Vallas provisorias y letreros al frente de las obras –Andamio-Obrador
- 5.2 - Terraplenamientos y excavaciones
- 5.3 - De los suelos aptos para cimientos
- 5.4 - De los sistemas y materiales de construcción e Instalación
- 5.5 - De las demoliciones
- 5.6 - De los cimientos
- 5.7 - De las estructuras en elevación (generalidades)
- 5.8 - Muros (generalidades) – (Cercas)



- 5.9 - Revoques y revestimiento
- 5.10 - Techos
- 5.11 - Ejecución de las instalaciones complementarias
- 5.12 - De la conclusión de la obra
- 5.13 - De las medidas de protección y seguridad en obras
- 5.14 - De la protección contra incendio

SECCIO VI

- 6.1 - De las obligaciones de conservar – Conservación de obras existentes
- 6.2 - De las obras en mal estado o amenazadas por un peligro

SECCION VII

- 7.1 - Edificios comerciales – Galerías de comercio
 - 7.2 - Servicios de automotores – Garajes – Estaciones de servicio
 - 7.3 - Natatorios – Tipos de natatorios
 - 7.4 - Talleres mecánicos del automóvil – Clasificación
 - 7.5 - Velatorios
 - 7.6 - De los anuncios publicitarios en el Partido de San Fernando
 - 7.7 - De los alojamientos por hora – Condiciones generales
 - 7.8 - De los establecimientos comerciales destinados a remate de mercaderías
 - 7.9 - Supermercados
 - 7.10 - Mercado de puestos minoristas
 - 7.11 - Edificios públicos – (Accesos para discapacitados)
 - 7.12 - Guarderías infantiles
 - 7.13 - Compactadores en edificios
 - 7.14 - Ordenanza para cocheras
-



PROLOGO DE LA PRIMERA EDICION

El Departamento Ejecutivo tiene la satisfacción de publicar el “CODIGO DE EDIFICACION Y ZONIFICACION” aprobado por Ordenanza N° 346/78 y puesto en vigencia por Decreto N° 1927/79 de fecha 2 de enero de 1979

El mismo es el resultado de un laborioso trabajo efectuado por una Comisión especial creada para tal fin por Decreto 632/77 de fecha 27 de mayo de 1977 e integrada por el Secretario de Obras públicas, Ing. Horacio Ambrosoni, el entonces Subsecretario de Obras Públicas, Ing. Américo Girola, el Director de Obras Públicas, Agr. Enrique Aguirre, el Arq. Raúl Limarino y el Sr. Gervasio Ipuche.

Terminado su trabajo, el proyecto de Código y Zonificación fue elevado con fecha 27 de octubre de 1977 a la correspondiente aprobación por el Superior Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Dicho proyecto fue devuelto el 13 de febrero de 1978 para que se le incorporen las disposiciones pertinentes de la Ley Provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, de fecha 24 de julio de 1977 que legisla sobre muchos tópicos importantes, determina el F.O.S. y el F.O.T. máximo, dimensiones mínimas de parcelas, etc., y establece el nuevo y fundamental concepto de la “densidad poblacional” fijando los índices correspondientes.

Terminado el nuevo estudio, en el que también colaboraron la Arq. Graciela Destéfano y el Sr. C. Corti, el mismo fue remitido nuevamente a la Provincia, luego de aprobado por el D. E. Por la Ordenanza citada precedentemente.

El Partido de San Fernando no contaba con un Código de Edificación desde hace muchos años atrás y la última Zonificación databa del año 1970.

La actualización de los documentos citados, y su publicación para ponerlos al alcance de los profesionales dedicados a la construcción y del público en general era una meta que el D. E. Consideraba prioritaria para lograr un mejor ordenamiento de la Ciudad y concluir con el dictado de excepciones que a raíz de la falta de actualidad de ambos documentos citados, se hacían necesario otorgar con suma frecuencia, con la posibilidad de cometer injusticias, que ee sistema de excepciones encierra.

El nuevo Código y Zonificación, llena, pues, un vacío que perturbaba la acción de la administración, de los profesionales y de los propietarios. Fija las reglas de juego a que todos deben atenerse e iguala por ello el trato con todos y para todos.

Con ello no se pretende significar que tanto el Código como la Zonificación serán aplicados fríamente y que ambos no sean susceptibles de modificaciones y reglamentaciones, porque va de suyo, que , como toda legislación o reglamentación, es perfectible.

Ese mejoramiento es también ahora una nueva preocupación de las autoridades y en la Junta de Planeamiento, prevista por el mismo Código, tienen presentación los profesionales de primera categoría que actúen y residan en el Partido y el Centro de Profesionales de la Ingeniería de San Fernando, que agrupa principalmente a los profesionales de menor categoría.

La Secretaría de Obras Públicas aspira a un mayor acercamiento con ella de todos los profesionales del Partido y solicita la más amplia colaboración, para el mejor éxito de todos en su respectiva esfera de acción.

San Fernando, Enero de 1979

PROLOGO DE LA SEGUNDA EDICION

El Código de Edificación y Zonificación vigente en el Partido de San Fernando, fue sancionado en año 1978, mediante Ordenanza 346/78.

Desde entonces, numerosas y sucesivas ordenanzas (y decretos-ordenanza), fueron modificando una y otra vez, diversos artículos del mismo como respuesta dinámica a los cambios y nuevas necesidades sociales de la población.

Tal circunstancia obligaba a una engorrosa lectura de su texto, tanto para los interesados cuanto para los funcionarios técnicos encargados de su interpretación, lo que, incluso, podía llevar a errores o divergencias de criterios de aplicación de la normativa vigente`.

Por ello la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo dispuso que los organismos técnicos de su dependencia (Direcciones de Planeamiento y de Obras Particulares) elaboraran un proyecto de ordenamiento y depuración de las normas sancionadas, de modo de reeditar una segunda edición del Código de Edificación y Zonificación, actualizado, para su elevación al H.C.D. en procura de su sanción legal.

Tal criterio fue compartido por el Sr. Intendente Municipal D. Alfredo R. Viviant, quién procedió a la elevación del mencionado trabajo por Expediente Municipal N° 443/91, concluyéndose lo actuado con la sanción de la Ordenanza N° 3603/91 por parte del Honorable Concejo Deliberante, al interpretar cabalmente la necesidad el ordenamiento legal planteados, ordenanza que resultara convalidada por el D. E. Mediante Decreto N° 19147/91.

Queda pues, el presente Código, a disposición de la población de San Fernando, en general y de los Profesionales de la Ingeniería y Arquitectura, en su ámbito de acción, procurando, junto a los funcionarios y técnicos municipales del área, el logro de un fluido y eficiente tratamiento de la problemática urbanística de San Fernando.

San Fernando, Junio de 1992

SECCION I

1.1 TITULO

Denomínese a la presente Ordenanza “CODIGO DE EDIFICACION Y ZONIFICACION PARA EL PARTIDO DE SAN FERNANDO”.

1.1.2. ALCANCES

El presente Código tiene por objeto reglamentar:

- a) Construcción, ampliación, reforma, demolición, ocupación, uso y mantenimiento, de predios y edificios.
- b) Instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y técnicas;
- c) Instalación y funcionamiento de establecimientos industriales.
- d) Los distintos usos del suelo, en base a los cuales se configura el plano de zonificación del Partido de San Fernando.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y la aplicación de este Código debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en el mismo para que por su naturaleza le alcancen sus disposiciones.

1.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán redactadas en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idioma extranjero deberán traducirse al idioma nacional, a cuyo efecto se agregará al original la traducción respectiva.

Asimismo se declara obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

1.2. DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

1.2.1. La interpretación de las disposiciones de este Código, corresponde a la Dirección de Obras Particulares y la Dirección de Planeamiento en aquellos casos que por sus características requieran estudio especial con apelación ante el Departamento Ejecutivo y en segunda y última instancia ante el H.C.D.

1.2.2. INTEGRACION DE LA JUNTA DE PLANEAMIENTO

La Junta de Planeamiento será presidida por el Secretario de Obras Públicas y Urbanismo e integrada por el Subsecretario de Obras Públicas, el Coordinador de Obras Públicas, los Directores de Obras Particulares y Planeamiento (y/o dependencias que las sustituyan) pudiendo recaer en cualquiera de ellos la tarea de presidir la Junta en caso de ausencia del Secretario de Obras Públicas y Urbanismo.

La Junta estará integrada, además de los nombrados, por un miembro por cada unos de los bloques partidarios integrantes del Honorable Concejo Deliberante, designados por dichos bloques. Los Profesionales del Partido serán representados: uno por el Centro de Constructores del partido de San Fernando; un Profesional de la categoría nombrado por sus pares, mediante votación a realizarse en el ámbito de la Dirección de Obras Particulares en base al padrón municipal de la matrícula, que tenga matrícula Profesional en la Municipalidad de San Fernando y residencia en el Partido; un representante del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires y un Representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (o los Colegios o Consejos que pudieran sustituir a éstos en el futuro). Estos Profesionales también deberán poseer matrícula en el ámbito municipal y residencia en el Partido de San Fernando.

Serán funciones de la Junta asesorar al D.E. programando las modificaciones que resulten necesario introducir al código de Edificación y zonificación, en tanto y cuanto se solicita su asesoramiento por parte de la municipalidad (D.E. y/o HCD) y/o se programe y presente un proyecto por parte de sus integrantes. La duración del mandato de los representantes no oficiales será de 1 (un) años venciendo los mismos el 31 de diciembre de cada año, pudiendo prolongarse su mandato por términos a fijar por Decreto del D. E.

1.2.3. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL Y LEYES PROVINCIALES VIGENTES

Son aplicables las disposiciones del Código Civil (especialmente en el capítulo referente a las restricciones al dominio) y leyes vigentes, en todo aquello que no esté expresamente indicado en este Código.

1.2.4. PUBLICACION DE ESTE CODIGO

El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este Código en forma de libro o folleto que será vendido al precio que establezca la Ordenanza Fiscal Tarifaria vigente.

1.2.5. ACTUALIZACION DE ESTE CODIGO

El Departamento Ejecutivo deberá publicar anualmente en forma de folleto las modificaciones que se hubieren dispuesto en el articulado de este Código.

1.2.6. VIGENCIA DE ESTE CODIGO

Las disposiciones de este Código comenzarán a regir a los diez días de su promulgación.

Sin embargo, sus disposiciones podrán aplicarse inmediatamente a su promulgación, en caso de que así lo soliciten los interesados.

1.2.7. SOBRE TEMAS TECNICOS NO REGLAMENTADOS EN EL PRESENTE CODIGO

En estos casos será de aplicación lo reglamentado por el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

SECCION II

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. GENERALIDADES

2.1.1.1. OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS.

Un propietario, profesional, constructor, instalador o Empresa constructora por el sólo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete asimismo al propietario, profesional, constructor, instalador o empresas, cumplir con los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación correspondiente a obra. Los interesados tendrán capacidad legal para obligarse. Los responsables de la documentación son: el/los profesional/es actuantes y el propietario.

2.1.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requieren el correspondiente permiso. Su solicitud se efectuará en las condiciones que especifique este Código y el correspondiente pago de los derechos establecidos en la Ordenanza Fiscal e Impositiva.

- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar o modificar lo ya construido, salvo lo estipulado en el Artículo 2.1.1.4.
- c) Cerrar o abrir vanos al frente y en las medianera, elevar muros.
- d) Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
- e) Efectuar demoliciones.
- f) Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.
- g) Instalar vitrinas, todos, carteleras y anuncios que requieran estructuras resistentes por sus dimensiones o aspecto.
- h) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- i) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- j) Construir o ampliar panteones y bóvedas.
- k) Abrir aceras o calzadas (pasos de cañerías, instalaciones de servicios públicos, etc.).

2.1.1.3. PERMISOS DE USOS Y HABILITACIONES

Se deberá solicitar permiso correspondiente para la habilitación de fincas, locales e instalaciones que requieran licencia de uso.

La solicitud especificará: la clase de uso, destino, ubicación, nombre y domicilio del usuario y todo otro requisito que estime conveniente la Municipalidad.

2.1.1.4. TRABAJOS QUE REQUIERAN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso, pero sí aviso de obra en formularios aprobados, para:

- a) Ejecutar solados;
- b) Cambiar revestimientos;
- c) Cambiar el material de cubierta de techos;
- d) Revocar cercas de frente;
- e) Refaccionar aceras;
- f) Cercar, abrir o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal o medianeras.

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.



2.1.1.5. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO NI PERMISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que su realización no requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios.

- a) Pintura en general;
- b) Renovación de carpintería y herrería;
- c) Revoques;
- d) Servicio de limpieza;
- e) Vidriería

2.1.2 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION

2.1.2.1. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION

No se admitirá en la documentación que deba presentarse, más leyenda, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra ni más nombres ni firmas que la de los propietarios, profesionales y empresas que intervienen en la solicitud de permiso.

2.1.2.2. DOCUMENTACION NECESARIA PARA TRAMITAR VISADO PREVIO Y EL PERMISO DE EDIFICACION

La documentación indicada en el título precedentemente es la determinada por el artículo 2.1.2.3. En caso de modificaciones la Dirección de Obras Particulares las propondrá a la Secretaría de Obras Públicas teniendo validez una vez aprobadas por ésta. Las modificaciones que a juicio de la citada Secretaría, sean de mayor trascendencia, será elevadas al Departamento Ejecutivo.

2.1.2.3. REALIZACION DEL TRAMITE

1) Por Tesorería Municipal adquirirá la carpeta de visación que contendrá los siguientes documentos:

- a) solicitud de permiso de obra.
- b) certificado parcelario.
- c) planilla de estadística de permiso de obra.
- d) planilla de solicitud de certificado final.

2) Para iniciar expediente se presentará a la Dirección de Obras Particulares los siguientes documentos de la carpeta de visación:

- a) formulario de solicitud de obra, debidamente llenado, incluso fecha, completo y legible. De lo contrario no tendrá validez.
- b) Dos copias del plano de la obra, obtenidas de tela o papel transparente y confeccionado de acuerdo a los artículos pertinentes del Código. El proyecto deberá responder a las indicaciones del citado Código.

Se indicará el F.O.S. – EL F.O.T. y el cálculo del premio en caso de corresponder.

- c) Certificado parcelario debidamente llenado, fechado, completo y legible diligenciado en Catastro y en Rentas.
- d) Decreto de autorización previa para la ejecución del proyecto si se trata de construcción destinada al uso industrial.
- e) La Dirección de Obras Particulares verificará que la documentación presentada esté en orden y sin que ello signifique abrir juicio sobre la corrección de la mismo, autorizará la iniciación del expediente, la cual se hará por Mesa de Entradas Generales, que entregará al interesado una tarjeta con el número de expediente, nombre del interesado y motivo.

3) El plano así presentado, será visado u observado por la Dirección de Obras Particulares, según corresponda, en un plazo no mayor a los 15 días corridos.

4) Si los planos no fueran reingresados dentro de un plazo de 45 días corridos, los expedientes correspondientes serán remitidos al Archivo hasta tanto el interesado solicite por nota la continuación del trámite, acompañando la documentación faltante.

La reiteración de estos hechos hará pasible de sanciones al profesional.

5) Los planos corregidos serán nuevamente revisados por la Dirección de Obras Particulares, en un plazo no mayor de 15 días corridos y visados y observados.



- 6) La Dirección de Obra Particulares solamente podrá efectuar correcciones en dos oportunidades y en el segundo ingreso del “plano corregido” deberá visarlo, salvo casos de excepción, siempre y cuando el interesado hubiera hecho todas las correcciones indicadas por la citada Dirección.
 - 7) Si el interesado presentara los “planos corregidos” por la Dirección de Obras Particulares, en la segunda corrección, sin efectuar todas las correcciones indicadas, se hará pasible de una sanción que determinará la Secretaría de Obras Públicas.
 - 8) Con el “plano visado” el interesado podrá solicitar el permiso para iniciar la obra a que se refiere el artículo 2.1.5.
 - 9) Para obtener el “plano aprobado” el interesado deberá presentar en el plazo que se establece en el punto 3) precedente a la Dirección de Obras Particulares la siguiente documentación para ser agregada al expediente:
 - a) original en papel vegetal de 90 grs., sellado por el Distrito San Fernando de O.S.N.; una (1) copia plano visado y siete (7) copias para la aprobación.
 - b) Planilla de estadística de permiso de obras.
 - c) Planilla de solicitud de certificado final.
 - d) Plano de estructura en 4 copias.
 - e) Contratos profesionales visados por el Colegio al que el Profesional pertenezca.
 - f) El certificado parcelario mencionado en el inciso c) del punto 2) precedente, diligenciado en Rentas.
 - g) En caso que corresponda que corresponda, nota-compromiso de presentar planos aprobados de unificación de parcelas dentro de un plazo de 4 meses de la fecha de la nota. En ese caso sólo se entregará plano con “aprobación provisoria” por ese plazo la que se transformará en definitiva al entregar el plano de unificación citado. De no cumplirse esa entrega en plazo la obra quedará automáticamente paralizada.
 - 10) Llenado de planillas: el interesado deberá llenar todos aquellos puntos en que se consignen datos relativos al propietario, constructor, profesional, como así también los datos catastrales. La ubicación del inmueble deberá hacerse constar en el lugar indicado para ello, estableciendo las distancias a esquina y cuidando que el norte quede hacia arriba. Todos los datos deberán ser consignados en letra clara y perfectamente legible. **TODA PLANILLA EN LA QUE SE OBSERVEN RASPADURAS O ENMIENDAS SERAN INDEFECTIBLEMENTE RECHAZADAS.**
 - 11) Copia de planos; las copias de planos que se presenten no podrán tener raspaduras, enmiendas o correcciones de ninguna naturaleza. En caso contrario serán rechazadas.
 - 12) Datos: los datos que se consignan en la carátula como así también en las planillas de estadísticas y planos, serán considerados como declaración jurada y todo falseamiento de los hechos será sancionado.
 - 13) El Certificado Final de Obra se entregará con posterioridad a la presentación del “plano conforme a obra” (si correspondiera) el que deberá ser dibujado en papel calco transparente y acompañado de 6 (seis) copias y la entrega de la planilla de revalúo inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires.
 - 14) Los “planos de incorporación” deberán ajustarse estrictamente a la obra realizada y si así no fuera el Profesional será pasible de sanciones que determinará la Secretaría de Obras Públicas.
Si fuera el propietario el que modificó la obra sin intervención del profesional firmante de los planos presentados, será pasible de multa el propietario.
 - 15) El retiro de los planos visados, corregidos o aprobados y certificados finales de obra, etc. , serán realizados por el profesional actuante. Si éste no los retirase en los plazos determinados o que se determinen en su oportunidad, se citará al propietario para que proceda al retiro de la documentación.
-

16) Para todos los expedientes remitidos al archivo de acuerdo a lo expresado en los puntos precedentes, serán de aplicación las normas del Código vigente en el momento en que el interesado solicite la continuación del trámite.

2.1.2.4. INEXACTITUD DE LOS PLANOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieran de acuerdo a los exigidos o presentaran inexactitudes o equívocos el Profesional responsable de los mismos será citado por la Dirección de Obras Particulares para que los aclare o corrija – en casos de que deba modificarlos o rehacerlos deberá devolverlos corregidos dentro del plazo que fije la Dirección de Obras Particulares- Esta Dirección podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuído o perjudicado su celeridad, limpieza o conservación.

2.1.3. PLANOS, ESCALAS METRICAS Y COLORES CONVENCIONALES

2.1.3.1. Planos, escalas métricas y colores convencionales

Cuando la Dirección de Obras Particulares no especifique en cada caso una escala determinada, los planos deberán ser confeccionados en escala 1:100. Los planos de toldos, carteleras y anuncios serán ejecutados en escala 1:50. Los planos de construcciones funerarias en escala de 1:20.

Es imprescindible la presentación de los siguientes planos:

a) Para edificios:

Planos generales: plantas, cortes, fachadas, de estructura, cálculos y detalles; siluetas y balance de superficies cubiertas; planilla de iluminación y ventilación en:

1º) Construcción y/o ampliaciones: original con papel transparente.

2º) Incorporaciones: en calco. Para ambos casos se presentarán 8 (ocho) copias heliográficas como mínimo.

b) Para instalaciones en obras funerarias:

Planos generales: plantas, cortes, fachadas, de estructura, cálculos y detalles: 1 (uno) CALCO transparente y 2 (dos) copias heliográficas como mínimo.

c) Para planos conforme a obra:

Se presentarán planos generales: plantas, cortes, fachadas, siluetas, balance de superficies, planilla de ventilación e iluminación, calco transparente y 6 (seis) copias heliográficas, plano de estructura, cálculo y detalle en tela transparente y 2 (dos) copias heliográficas.

Podrán acompañarse a los planos reglamentarios con otros planos que deberán tener la siguiente leyenda: "PLANO COMPLEMENTARIO", los cuales serán entregados al interesado junto con los reglamentarios con las mismas constancias oficiales de estos planos; 2 (dos) copias quedarán en el archivo de la Dirección de Obras Particulares.

d) En los planos correspondientes a casas de departamentos con más de 15 unidades y de por lo menos 3 plantas y otros consumos mayores de 25 HP deberá cumplirse con lo establecido en el convenio celebrado entre SEGBA y la Municipalidad de fecha 29 de diciembre de 1978, que integra este Código mientras tenga vigencia.

e)

DETALLES TECNICOS Y LEGALES A ACOTAR EN LOS PLANOS DE EDIFICACION E INSTALACIONES

La representación en planta, deberá constar como mínimo, de los siguientes elementos:

- a) Se indicarán las medidas de todos los locales y patios;
 - b) Niveles de altura, distancias a ejes medianeros y líneas municipales;
 - c) Se especificará el uso de cada uno de los locales;
 - d) Se indicarán líneas de retiro exigidos por el presente Código;
 - e) Medidas del terreno;
 - f) Espesores de paredes;
 - g) Se dibujarán artefactos de baños, la mesada y pileta de cocina;
 - h) Alturas de muros medianeros y tapias internos;
-



- i) Distancias de pozo negro y cámara séptica e ejes medianeros y línea municipal, que no podrá ser inferior a 1,50 m, medidos desde el borde de los mismos;
- j) Sentido de las escaleras;
- k) Tubos de ventilación;
- l) Claraboyas;
- m) Bomba de agua, que deberá estar retirada del pozo negro a una distancia de 10 m., como mínimo;
- n) Tipo de material y altura de cerramientos del terreno;
- o) En las zonas bajas afectadas por inundación se edificará con nivel de suelo habitable superior al nivel +3,75 m. IGM;
- p) Proyecciones de todas las salientes de elementos superiores;
- q) Se indicará el sistema usado para la intersección de vistas a vecinos, cuya reglamentación se transcribe: “No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situada a menor distancia que 3,00 m. Del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño”.
Esta exigencia no rige para ventanas, colocadas de costado (90^a) u oblicuas de no menos de 75 % respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 metros.
En el caso de proyectarse, ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m. Del eje divisorio entre predios se deberá impedir el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m. Del eje divisorio entre predios se deberá impedir la vista al predio colindante, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 1,60 m. Medidos sobre el solado;
- r) Se acotará el espejo de agua de las piletas de natación y sus distancias a línea municipal y ejes medianeros más cercanos (distancia mínima 1,50 m. En todos los casos);
- s) Deberá poseer un pozo absorbente para uso exclusivo de la pileta esté o no dentro del radio de O.S.N. separándolo como mínimo 1,50 m. de ejes medianeros y línea municipal;
- t) Las piletas de natación deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 7.3.1.2.

2.1.3.2. LA REPRESENTACION EN CORTES deberá constar como mínimo, de los siguientes elementos:

- a) Se dibujarán por lo menos dos cortes, debiendo indicarse la altura de los locales;
- b) Materiales de terminación;
- c) Altura de cumbreras de techos;
- d) Proyección de aberturas;
- e) Niveles de piso;
- f) Canaletas de desagües;
- g) Colores y rayados convencionales;
- h) Alturas de parapetos y muros reglamentarios a construir y/o existentes;
- i) No se aceptan cortes parciales; éstos deberán ser totales;
- j) Se efectuarán la cantidad de cortes necesarios como para interpretar con claridad todo lo edificado, ya sea la parte existente como la nueva;
- k) Cuando exista pileta de natación, deberá figurar su corte por la parte más demostrativa, indicando sus distintas alturas;

2.1.3.3. La representación de FACHADAS deberá constar como mínimo de los siguientes elementos:

- a) Se dibujarán tantas fachadas como frentes existen a las calles cualquiera sea la distancia a éstas;
- b) No se aceptarán frentes desarrollados, ni en perspectiva, ni sombreados, que impidan la visualización de las líneas definitorias de fachadas;
- c) Se indicará altura total, materiales de terminación, nombre de la calle a la que da el frente.

2.1.3.4. La representación de PLANTAS DE TECHOS deberá constar como mínimo, de los siguientes elementos:

- a) Se indicará pendientes de techos;
- b) Desagües;



- c) Tanque de agua y su separación del eje medianero más cercano;
- d) Alturas de parapetos y vistas a vecinos;
- e) Tipo de cubiertas;
- f) Remates de ventilaciones y chimeneas.

2.1.3.5. La representación de las SILUERAS Y BALANCES DE SUPERDICIES deberá constar mínimo de los siguientes elementos:

- a) Se dibujará el perímetro total edificado y se dividirá en tantas partes como sean necesarias, formando de esta manera figuras geométricas simples, como ser cuadrados, rectángulos, triángulos, trapecios, etc.;
- b) Se acotarán todos sus lados y se enumerará cada figura para poder individualizarlas en el bloque;
- c) Se separará la parte nueva de la existencia aprobada o a incorporar;
- d) Deberá figurar el total del edificio, ya sea aprobado por expediente anterior o no;
- e) Se deberá indicar con claridad y correctamente acotados los diferentes estados del edificio, como ser : parte nueva a construir y/o ampliar y/o incorporar y/o demoler.

2.1.3.6. PLANO DE ESTRUCTURA

El original se realizará en calco transparente. Se dibujarán plantas, detalles de bases y otros, si fuese necesario; planillas de cálculo, según tipo especificado por este Código, deberán indicarse en forma precisa las tensiones de trabajo a utilizar, ya sea del terreno, hormigón, hierro o madera.

Para edificios en altura se deberá presentar previo al comienzo de las obras, el ensayo de suelos correspondiente, que permite verificar la tensión del terreno.

Se deberá indicar en carátula la responsabilidad del profesional por el método y cálculo total de las estructuras.

2.1.3.7. DE LA CONFECCION DE LA CARATULA

- a) Se indicarán con claridad y letra de imprenta todos los datos de acuerdo a lo exigido en el modelo que se adjunta como ser tipo de plano, destino, nombres completos de propietarios y profesionales actuantes; número de antecedentes de expedientes anteriores; leyendas, etc.

En los casilleros correspondientes a propietarios y profesionales deberán figurar NOMBRE Y APELLIDO de los mismos y sus correspondientes firmas. No se aceptarán representaciones de ningún tipo en las cuales falten estos datos, ya sean planos de consulta previa o presentación definitiva.

- b) En el casillero destinado a “Observaciones” se colocará la leyenda “CUMPLE ART. 2.1.3.8. Y EL INCISO CORRESPONDIENTE a su situación reglamentaria, que a continuación se detallan:

Inc. 1) Cuando se trate de construcciones nuevas o ampliaciones o incorporaciones de inmuebles ubicados en zonas I1 e I2, y su uso no sea exclusivamente industrial, el propietario deberá atenerse a las características de la zona.

Inc. 2) Si la construcción se hallare en zona inundable, la cota de nivel mínimo de los locales habitables será de 3,75 IGM. Serán responsables solidarios tanto propietario como profesional. En caso de incorporación de edificios se deberá escribir la siguiente leyenda: “El propietario se hace responsable del nivel de piso habitable utilizado”.

Inc. 3) Para los casos de inmueble construidos en lotes de esquina y cuya ochava sea menor de la reglamentaria y en caso de efectuar demoliciones o reformas en el sector de esquina se llevará la ochava a medida reglamentaria.

Inc. 4) Cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de zona industrial y disponga de galpones y/o instalaciones que presupongan un factible uso industrial, el propietario quedará notificado de que en la zona de referencia no se permite la radicación industrial.

2.1.3.8. LEYENDA EN LOS PLANOS

En todos los planos deberá figurar la siguiente leyenda: “El Profesional firmante es el responsable de los cálculos estructurales cuyo método de cálculo se ajusta a las normas técnicas reglamentarias, e inclusive de su ejecución en obra”.

Cuando se trate de planos de demolición figurará lo siguiente:

“El propietario y profesional se hacen responsables de los daños y perjuicios ocasionados a colindantes, por el efecto de demolición, comprometiéndose a su inmediata reparación”.

2.1.4. LOS COLORES Y RAYADOS CONVENCIONALES SERAN LOS QUE SE ESPECIFICAN A CONTINUACION

- 1) **Partes a ejecutar:** se indicarán con muros llenos de color rojo.
- 2) **Partes existentes aprobadas:** se indicarán con muros sin llenar con rayado a 45°.
- 3) **Plano “conforme a obra”:** se indicará con muros llenos de color rojo y rayado a 45°. La superficie incrementada se rayará a 45° pero en sentido contrario al anterior.
- 4) **Partes existentes reglamentarias no aprobadas que sean motivo de regularización:** se indicarán con muros llenos de color negro.
- 5) **Partes aprobadas y no construidas:** se indicarán con muros llenos de color negro.
- 6) **Partes existentes antireglamentarias no aprobadas, cuya construcción sea posterior al año 1971, que sea motivo de regularización:** se indicarán con los muros rellenos de color negro rayado a 45° cada ½ cm.
- 7) **Partes a incorporar por antigüedad:** se indicarán los muros con líneas punteadas de color amarillo.
- 8) **EN TODOS LOS CASOS LA SEPARACION DEL RAYADO ENTRE LINEAS SERA DE 1 CENTIMETRO.**

- 9) **Partes a incorporar por antigüedad:** partes existentes de edificios con una antigüedad mayor de 20 años con comprobantes legales. Se indicarán con muros rellenos de color negro rayado a 45° cada ½ cm.

2.1.4.1 PLANOS DE APERTURA DE VIA PUBLICA

Se realizarán en un todo de acuerdo a las Normas, Leyes y Decretos vigentes en la Provincia y a las normas que imparta la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

2.1.4.2. TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS

La carátula tendrá tamaño regular, con las siguientes medidas: Un lado mayor igual a 29 cm; un lado menor igual a 18 cm; y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina.

En el ángulo inferior izquierdo se dejará una pestaña igual a 4 cm por 29 cm. de largo con el fin de facilitar el encarpetado del plano.

El plegado será firme y nítido, y el tamaño de presentación del plano una vez realizado el mismo será el de la carátula más la pestaña.

2.1.4.3. DESTINO DE LOS PLANOS

El papel transparente y una copia, una vez aprobada la construcción quedarán en el expediente municipal. Las copias restantes se entregarán a los permisionarios.

2.1.4.4. EDIFICIOS EN ALTURA

Se considerarán edificios en altura aquellos cuya construcción sea mayor que la Planta baja y dos pisos altos. La documentación para solicitar el permiso de obra se hace en la forma ya estipulada.

2.1.4.5. VERACIDAD DE LOS DATOS

Los datos que se consignen en los planos y planillas serán considerados como declaración jurada y todo falseamiento de los mismos será sancionado.

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir todos aquellos datos complementarios que considere convenientes para clarificar y/o completar el proyecto, estén o no especificados en este Código. La citada Dirección, podrá rechazar aquellos documentos en los que las convenciones hayan disminuido y/o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

2.1.5. INICIACION DE LAS OBRAS

Las obras podrán iniciarse solo después de que haya sido entregado al interesado el plano aprobado de la obra.



A pedido del interesado la Dirección de Obras Particulares entregará un “permiso para iniciar la obra” (ver art. 2.1.2.3.) con el cual queda autorizada a iniciar las obras, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional actuante y del Propietario, **hasta la altura de los cimientos**, condición que debe figurar en el citado plano visado. La continuación de la obra sin planos aprobados será sancionada severamente.

2.1.5.1. DESESTIMIENTO DE OBRA, VENCIMIENTO DE PERMISO, REANUDACION DE TRAMITE

- a) El propietario tiene el derecho de manifestar por escrito en el expediente de obra, su propósito de no llevar a cabo el proyecto por el cual tiene permiso concedido;
- b) Se considerará perimido el trámite de toda actuación no activada por el interesado por el interesado por un término de un año corrido, contado a partir de la fecha de aprobación de la de los planos;
- c) El permiso de edificación una vez aprobados los planos tendrá vigencia de un año contado a partir de la fecha de la citada aprobación;
- d) La Dirección de Obras Particulares luego de comprobar que la obra no se ha iniciado declarará la caducidad del permiso otorgado. Se notificará de ello al propietario y al profesional y demás intervinientes, éstos últimos quedarán desligados de la responsabilidad de la obra, siempre que no existan infracciones imputables a ellos;
- e) El titular de una actuación perimida podrá reactualizar la misma mediante la presentación de toda la documentación debidamente actualizada. La renovación correspondiente será concedida siempre de acuerdo a las normas vigentes en el momento de la nueva presentación.
- f) Las obras paralizadas por más de 12 meses, más las que hayan sido iniciadas a los 12 meses de la fecha de “aprobación” de los planos, no podrán continuarse o iniciarse, según sea el caso, sin solicitar nuevo permiso a la Municipalidad, la que lo otorgará siempre que la obra responda al Código vigente a la fecha de solicitud citada o haya sido aprobada por el HCD, en cuyos casos se cobrará el 15 % de los derechos de construcción en concepto de revisión del plano.

Si las obras no se adaptaran al Código vigente deberá presentarse planos nuevos con iniciación de nuevo expediente, pagándose los derechos que correspondan, teniendo en cuenta los derechos ya abonados y no se devolverá si pagó de más.

2.1.6. ARCHIVO DE PLANOS

La Dirección de Obras Particulares hará archivar, una vez aprobadas, los originales una copia heliográfica de todo el proyecto de obra, incorporación, conforme a obra, modificaciones, comprendiendo los planos generales, de estructura, cálculo, instalaciones y memorias.

Copia de original de planos archivados:

Se podrá efectuar copia oficial de los originales archivados mediante orden expresa del Director de Obras Particulares y firma del empleado responsable. A solicitud por escrito del propietario y previa autorización, se confeccionarán las heliográficas que éste solicite, en papel usual (sobre estas copias se repetirán las anotaciones en colores del original y cada una llevará la constancia de su autenticidad).

Estas copias serán con cargo de gastos al propietario.

2.1.6.1. INCORPORACION DE OBRAS

Los propietarios de obras en construcción o terminadas sin tener planos aprobados podrán presentar planos para su aprobación, caratulado el expediente como de “incorporación” únicamente cuando las obras respondan a las Normas establecidas en este Código, o cumplan con él por medio de demoliciones de lo antirreglamentario indicado en el plano.

Se considera como obras a incorporar toda obra en la que se denuncie por el interesado o se compruebe por la Municipalidad que el estado de adelanto de la misma excede el llenado de los cimientos.

Los derechos de construcción se liquidarán en las condiciones que establezca la Ord. Fiscal vigente a la fecha de presentación de los planos con un recargo del 150% en los casos de presentación espontánea y el 250% en los casos de intimación municipal.

Los edificios para los cuales se pueda demostrar sus existencias, mediante documentos oficiales, con 20 años de antigüedad mínima se aprobarán sus planos aunque trasgredan las Normas de este Código.
Los derechos se liquidarán al 25% de los derechos de construcción que correspondieran.

2.2.1. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

2.2.1.1. OBLIGACION GENERAL

El propietario, profesional o Empresa, por el sólo hecho de estar comprometido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo al propietario, profesional o Empresa, cumplir o hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas a trámites administrativos de los expedientes de permiso; cada autorización será extendida en el sellado municipal que corresponda, será registrada por la Dirección de Obras Particulares y caducará el 31 de Diciembre de cada año.

2.2.2. DIRECTORES DE OBRAS Y DE INSTALACIONES ELCTRICAS

2.2.2.1. DE LOS QUE PUEDEN SER DIRECTORES DE OBRAS Y DE INSTALACIONES ELECTRICAS

Pueden ser Directores de Obra y de Instalaciones todas aquellas personas habilitadas conforme con las normas legales y que se refieren al ejercicio de la profesión y sus especialidades respectivas. La Dirección de Obras Particulares reglamentará tal situación de acuerdo a las Leyes y Decretos correspondientes. Podrán dirigir obras dentro de lo que legalmente les corresponda y de acuerdo a sus respectivas categorías. Para la ejecución de toda obras será necesaria la intervención del Constructor o Instalador en las siguientes categorías y destinos de obras de acuerdo ala Ordenanza Impositiva.

DESTINO	CATEGORIA
- Vivienda unifamiliar	"A"
- Vivienda multifamiliar	Todas las categorías
- Comercio	"A"
- Industria	"A"

2.2.2.2. CATEGORIA DE CONSTRUCTORES E INSTALADORES

La categoría de constructores e instaladores será motivo de reglamentación por parte de la Dirección de Obras Particulares conforme a las leyes y decretos que reglamenten el ejercicio de la profesión. La Dirección de Obras Particulares reglamentará asimismo cuáles serán los trabajos que podrá llevar a cabo el propietario con su sola firma.

2.2.2.3. EMPRESA Y DIRECTORES TECNICOS

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los constructores e instaladores, siempre que tengan a su frente como Director Técnico, a uno o varios profesionales con su habilitación municipal respectiva. La categoría de la Empresa será la del Director Técnico que en cada caso intervenga. Los documentos del Proyecto llevarán la firma conjunta del Director Técnico y de la Empresa.

2.2.3. DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS



2.2.3.1. RESPONSABILIDADES

El Director de obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del certificado de Inspección Final de los trabajos. El constructor y el instalador tendrán las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra. La Empresa y el Director Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades del Constructor o del Instalador.

2.2.3.2. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

Los profesionales y Empresas sólo podrán actuar una vez registrados en la matrícula respectiva. Al solicitarse la inscripción, se indicará en forma completa, el nombre y apellido, diploma universitario o diploma que posea el interesado, número de inscripción del Registro, fecha en que ha sido extendido o Institución que lo ha otorgado, debiendo exhibirlo ante la Dirección de Obras Particulares. Las Empresas registrarán su nombre, características comerciales y las de su Director Técnico, suministrando copia autenticada de los contratos de locación de servicios. Las Sociedades de Profesionales y Empresas, deberán asimismo entregar copias autenticadas del contrato social en el acto de inscripción y comprobar su vigencia. Un equipo de profesionales podrá firmar en forma conjunta los planos municipales como proyectistas y directores de obra, en función de lo cual serán solidariamente responsables.

2.2.3.3. CAMBIO DE DOMICILIO

Cuando haya un cambio de domicilio, se comunicará dentro de los 5 días hábiles de producido, por carta certificada o por telegrama colacionado o personalmente a la Dirección de Obras Particulares.

2.2.3.4. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

a) Cambios:

El Propietario puede cambiar de Director, Constructor, Instalador o Empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del Propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Dirección de Obras Particulares aceptará al reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna, y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado.

La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, originada por su actuación en la obra que abandona podrá ser dejada sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras Particulares ordene.

b) Retiro:

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas, el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedido el retiro, las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedido el retiro, se notificará por cédula o carta certificada con aviso de retorno al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Dirección de Obras Particulares el reemplazante propuesto.

2.3. TRABAJOS QUE PUEDEN REALIZARSE CON LA SOLA FIRMA DEL PROPIETARIO

Podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un Director Técnico y Constructor los siguientes trabajos:

- a) Construcciones de mampostería hasta 10 m² de superficie cubierta, sin estructura resistente con techo de chapa de zinc con luz máxima entre parantes de 3,00 m.
- b) Casillas totalmente de mortero o madera y chapa de zinc, o material similar;
- c) Demolición de casillas de madera, o maderas y chapas de zinc o material similar;
- d) Muros de cerco al frente o en las medianeras;
- e) Veredas;

- f) Relleno de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento;
- g) Instalación de vitrinas, todos, carteleros y anuncios que no requieran estructuras resistentes;
- h) Otros trabajos que a juicio de la Dirección de Obras Particulares revistan escasa importancia

2.4. DE LA POLICIA DE OBRAS

2.4.1 DE LA INSPECCION DE OBRAS

Las inspecciones periódicas de las obras serán efectuadas por el personal designado por la Dirección de Obras Particulares.

2.4.1.1. ACCESO DE LOS INSPECTORES A LAS FINCAS

Los profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o Inquilinos deberán permitir en todo momento el acceso de los inspectores a la finca, para lo cual éstos deberán extender la credencial que los habilita como tales.

En caso de que se negase el acceso a los inspectores a las fincas, éstos elaborarán un acta de inmediato, haciendo constar la negativa con dos testigos, con el fin de aplicar las penalidades que correspondan sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.

2.4.1.2. HORAS HABLES PARA LA INSPECCION DE OBRAS

Los inspectores deberán hacer sus visitas entre las 7 y las 17 horas.

Cuando los trabajos se realicen fuera de ese intervalo, las inspecciones podrán ejecutarse dentro de las horas de labor.

En casos comprendidos en "De los edificios en mal estado" la inspección se practicará en cualquier hora.

2.4.1.3. EXISTENCIA DE DOCUMENTACION EN OBRA

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del Inspector los planos generales, de taller y de estructura y los cálculos correspondiente.

2.4.1.4. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN OBRA

Toda vez que el Inspector lo requiera, el profesional o su representante tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo.

2.4.1.5. PRESENCIA DEL ENCARGADO DE OBRA

a) Obras de edificación;

Todas las obras deberán tener Capataz o persona responsable.

Su presencia en el obrador será indispensable en horas de trabajo.

b) Obras de instalaciones;

Cuando la Dirección lo estime conveniente se aplicará lo dispuesto en el inc. a).

2.4.2. INICIACION DE OBRAS E INSPECCIONES

2.4.2.1. AVISO DE COMIENZO DE OBRA

Todo profesional responsable de acuerdo con lo establecido en el Código de Edificación, deberá notificar a la Dirección de Obras Particulares el comienzo de la obra, una vez aprobados los planos y abonados reglamentariamente, los derechos pertinentes. Este trámite se cumplirá en formulario aprobado y dentro de los 30 (treinta) días de iniciada la obra.

2.4.3. INSPECCION FINAL

2.4.3.1. INSPECCION FINAL DE OBRA CONCLUIDA

Dentro de los treinta días de terminada la construcción será obligación del profesional responsable de la misma presentar el pedido de Inspección final de obra respectivo, que la Dirección de Obras Particulares extenderá en el caso de no haber observaciones, dentro de los 30 (treinta) días de solicitada.

2.4.3.2. INSPECCION FINAL DE PARTES CONCLUIDAS DE OBRA



El Director de Obras podrá solicitar la inspección final de partes concluidas, debiendo hallarse las mismas en condiciones de uso y siempre que no contravengan disposiciones de este Código.

2.4.4. OBRAS EN CONTRAVENCION

2.4.4.1. ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCION DE TRABAJOS DE MEJORAS

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la Dirección de Obras Particulares podrá ordenar, dentro de los plazos que fije, la paralización de toda obra que haya realizada o se esté ejecutando en contravención a las disposiciones vigentes en este Código y otras disposiciones municipales.

Asimismo podrá intimar la adecuación de dichas obras a las Normas de este Código e incluso la demolición de las mismas así como también intimar la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que hayan ocasionados o puedan ocasionarse a terceros como consecuencia de las obras en construcción o de demolición, para lo cual notificará al Director de obra o empresa responsable y al propietario.

En el caso de perjuicios a propiedades linderas, si el profesional, propietario o la empresa, recibida la orden municipal de arreglar los perjuicios ocasionados, no efectúan su descargo, desconociendo su responsabilidad en el plazo que se le otorgue, quedará firme la orden dada y estará obligado a efectuar el arreglo, y de no hacerlo será pasible de las sanciones que correspondan. Si efectúa su descargo en plazo, el problema planteado entre linderos deberá dilucidarse en la Justicia.

2.4.4.2. ORDEN INCUMPLIDA

Si al vencimiento de los plazos establecidos en orden de demolición de obras en contravención o de ejecución de los trabajos de mejora, no se hubiese cumplido lo ordenado, la Municipalidad procederá a demoler o llevar a cabo las mejoras estimadas por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de inhabilitar a los profesionales responsables para iniciar nuevos asuntos y hasta tanto se haya efectuado el reintegro de los gastos mencionados por medios legales pertinentes.

2.4.4.3. SUSPENSION DE LOS TRABAJOS

La Dirección de Obras Particulares suspenderá toda obras en ejecución sin tener concedido el permiso y que teniéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados, las ordenanzas y disposiciones en vigor y las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.

2.5. DE LAS PENALIDADES

2.5.1. CONCEPTO DE LAS PENALIDADES

Las sanciones establecidas en "Penalidades" se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras penalidades de carácter municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones, o sea las correcciones a las irregularidades que la motivaron.

Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en "de las penalidades".

2.5.2. CLASES DE PENALIDADES

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- 1) Apercibimiento;
- 2) Multas;
- 3) Suspensión en el uso de las firmas;
- 4) Clausura;

Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra. El apercibimiento y la suspensión en el uso de la firma, se aplicarán sólo a Profesionales y Empresas matriculadas.



2.5.2.1. PAGO DE MULTAS Y COMIENZO DE LA SUSPENSION

- a) Los pagos deberán efectuarse dentro de los 10 días de notificado:
- b) El comienzo de las suspensiones van acompañadas de multas, se aplicará el criterio adoptado en el punto c) de este artículo.
- c) Cuando las suspensiones vayan acompañadas de multas, dicha suspensión comenzará a partir de la fecha de resolución siempre y cuando no haga efectivo el pago de la multa dentro del plazo establecido, se le sumarán los días transcurridos desde la fecha de la Resolución hasta el día en que se efectivizó el pago.

2.5.2.2. SIGNIFICADO DE LAS SUSPENSION DE LA FIRMA

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar plano, construir e instalar obras nuevas hasta tanto la pena no sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena así como las obras con permiso concedido.

2.5.2.3. REGISTRO DE PENALIDADES

La Dirección de Obras Particulares, llevará un registro de profesionales y empresas donde se anotarán las penas aplicadas. Además se registrarán todas aquellas inhabilitaciones o multas que se hayan hecho efectivas con anterioridad al presente Código (siendo utilizadas como antecedentes de futuras transgresiones).

2.5.3. GRADUACION DE PENALIDADES

2.5.3.1. APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos enumerados a continuación:

- 1) No dar aviso de comienzo de obra;
- 2) No concurrir a una citación en obra o en la Dirección de Obras Particulares;
- 3) Comprobar faltas reiteradas en el cumplimiento de las normas a la ejecución de los planos.

2.5.3.2. APLICACIÓN DE MULTAS, APERCIBIMIENTOS Y LLAMADOS DE ATENCION

Corresponde multa por:

- a) No tener en la obras los documentos aprobados;
- b) Ejecutar obras sin permiso ya sea nueva, o de ampliación o de modificación de obras autorizadas la primera vez;
- c) Ejecutar en obras autorizadas trabajos en contravención al Código (la 1ra. vez);
- d) No cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido;
- e) Solicitar la inspección final de locales que no están en condiciones reglamentarias al efecto (1ra. 2da. vez);
- f) Acotar en los planos superficies construidas y no ejecutadas;
- g) Impedir a los inspectores en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio;
- h) Solicitar la inspección de trabajos no realizados (1ra. 2da. vez);
- i) Por dejar escombros en la vía pública, ocupar veredas con materiales de construcción sin causa que lo justifique;
- j) Por no retirar el andamiaje después de cinco días de concluida la obras o quince después de paralizada;
- k) Por no resguardar la caída de materiales a patios o lugares de fincas lindera;
- l) Por no colocar la valla en condiciones reglamentarias o como lo determina para casos especiales la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo;
- m) Por inexistencia del número de aprobación de la obra en construcción al frente de la misma;
- n) Por no colocar las vallas cuando se abran calzadas y ello represente un peligro para la seguridad pública;
- o) Por cercar propiedades con elementos y/o materiales inadecuados y/o no reglamentarios;
- p) Por levantar casillas prefabricadas en terrenos, con fines de facilitar la venta de los mismos;



- q) Por pretender que se considere como ocupación impuesta por los establecidos, ajeno a la voluntad del dueño del terreno, hechos como los mencionados en el inciso anterior;
- r) Por la instalación de casillas prefabricadas en contravención de los reglamentos municipales a la finca vendedora y/o empresa instaladora;
- s) Por no solicitar la inspección final de obra, dentro de los plazos estipulados en el presente Código, al profesional actuante y/o responsable;
- t) Por iniciar una obra sin la autorización correspondiente al profesional y/o propietario;
- u) No construir y/o reparar cercas ya aceras;
- v) No colocar al frente de la obra el cartel reglamentario;
- w) Colocar carteles de profesionales que no sean los responsables y firmantes de la documentación Municipal;
- x) Por retirar documentación y no ser devuelta en término fijado;
- y) Por incumplimiento de orden de reparación de daños causados a fincas linderas;
- z) Cuando un propietario denuncie por escrito al Municipalidad que un profesional por él contratado, le ha cobrado honorarios por elaboración y presentación de planos ante ellas y no los haya ingresado en un plazo máximo de 120 días corridos a contar de la fecha del primer recibo del pago de honorarios, la Dirección de Obras Particulares citará al profesional para que efectúe su descargo, con el fin de salvaguardar la buena imagen que deben tener los profesionales inscriptos en la Comuna, y si el Propietario lo solicita elevará el caso a consideración del Colegio Profesional correspondiente de la Provincia de Buenos Aires. En estos casos no se aplicará multa ni sanción alguna, pero sí del descargo del Profesional surge responsabilidad evidente de él, se tomará nota en el legajo del Profesional.

2.5.3.3. APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA

Corresponde la suspensión en el uso de la firma:

- 1) Cuando se compruebe que el Profesional o Empresa firmante en el expediente de permiso de una obras no actúe del modo establecido en este Código 1 (uno) a 3 (tres) meses.
- 2) Faltar el respeto al agente municipal con expresiones incorrectas y/o insultos: 3 (tres) meses a 1 (un) año.
- 3) Por no acatar una orden escrita de paralización de los trabajos: 3 (tres) meses a 1 (un) año.
- 4) Falseamiento de los datos, incurriendo en error al funcionario actuante: 3 (tres) meses a 1 (un) año.
- 5) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención al Código: 1ra., 2da. vez y subsiguientes: 1 (un) año cada vez
- 6) Por efectuar obras sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente: 3 (tres) meses a 3 (tres) años.
- 7) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y/o higiene: 6 (seis) meses a 2 (dos) años
- 8) Por ejecutar en estructura resistentes, en forma reiterada, obras no ajustadas al Reglamento Técnico correspondiente: 1 (un) año a 2 (dos) años
- 9) Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes: 6 (seis) meses a 1 (un) año.
- 10) Cuando se compruebe la prestación de la firma: 1 (un) año a 3 (tres) años.
- 11) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia declarada judicialmente: 2 (dos) años a 5 (cinco) años.
- 12) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 2 (dos) a 5 (cinco) años.
- 13) Cuando las multas sean más de 5 por año: 1 (un) año.
- 14) Tener cinco apercibimientos en término de 1 (un) año: 3 (tres) meses a 6 (seis) meses.
- 15) No cumplimiento una intimación en el plazo estipulado en la misma 1 (un) mes.
- 16) Cuando las multas sumen más de 3 (tres) en un año: 6 (seis) meses.
- 17) Se compruebe cambio de domicilio sin haberse informado de ello dentro de los términos impuestos por este Código: 1 (un) mes (la 1ra. vez).



- 18) No se efectúen las correcciones a los documentos observados en el plazo de 60 días: 1 (un) mes.
- 19) No se actualicen los expedientes demorados por falta de cumplimiento por parte del interesado dentro de un plazo de treinta días contados a partir de la última providencia o modificación: 1 (un) mes.

2.5.3.4. La aprobación de los planos estará a cargo del Director de Obras Particulares, pudiendo en su ausencia cumplir con este requisito el Secretario de Obras Públicas y Urbanismo o el Director de Planeamiento.

2.6. DE LAS RECLAMACIONES

2.6.1. PLAZO PARA INTERPONER RECLAMACIONES

De las resoluciones definitivas de cualquiera de los funcionarios, a quienes este Código encomienda la aplicación de sus disposiciones los particulares podrán recurrir ante el Intendente Municipal exponiendo sus derechos, dentro de los diez días de notificados de dichas resoluciones; y el señor Intendente resolverá dentro de los 6º días previo dictamen de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

2.6.2. EXPEDIENTES A CONSIDERACION DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE RELACIONADOS CON EL CODIGO

En todo expediente que deba ser remitido a consideración del H.C.D., ya sea por vía de apelación, subsidio o modificación del presente Código, deberá recabarse previamente el dictamen de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

SECCION III

DE LA ZONIFICACION GENERAL DEL PARTIDO.

3.1. OBJETIVOS DE LA ZONIFICACION GENERAL DEL PARTIDO

3.1.1. Será el de encauzar convenientemente el desarrollo edilicio del partido, sobre las unidades urbanas conformadas por las manzanas existentes en su correspondiente parcelamiento.

3.1.1.1. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Los objetivos específicos son los siguientes:

- a) Evitar la ocupación del territorio que no presente condiciones adecuadas de saneamiento;
- b) Reservar la áreas de interés potencial en las que aún no es posible determinar su destino;
- c) Evitar el asentamiento de nuevos hechos físicos que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales;
- d) Deslindar las áreas de ocupación y uso unitario, ya definidas espontánea o normativamente.
- e) Deslindar las áreas de ocupación y uso mixto, cuyo destino definitivo sólo podrá establecerse en función de definiciones de nivel regional.

3.1.1.2 OBJETIVOS DE LAS NORMAS BASICAS

Las normas básicas están dirigidas, fundamentalmente, a la delineación de zonas, es decir, polígonos territoriales significativos a escala de partido, principalmente por la magnitud de superficie e intensidad de uso y ocupación. Por lo tanto se excluyen los hechos aislados y puntuales y, asimismo, los agrupamientos lineales que se hallan contenidos dentro de aquellas zonas mayores, relativamente unitarias.

3.1.1.3 EXPRESIONES USUALES

Los alcances de las principales expresiones son la siguientes:

USO DOMINANTE: Corresponde a la localización de la actividad que caracteriza y es dominante en determinadas zonas, por ejemplo: industrial, comercial, etc. Se podrá desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades y contará con el estímulo de la acción oficial.

USO COMPLEMENTARIO: Actividad destinada a complementar los requerimientos de los usos dominantes, con limitaciones de superficie cubierta y número de unidades. Requiere estudio especial.

USO CONDICIONADO: Actividad inconveniente, no permitida por el uso dominante o complementario, pero que POR CONSTITUIR UN HECHO EXISTENTE, puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos dominantes y complementarios, requiere estudio especial.

F.O.S. INDICE DE OCUPACION EN PLANTA BAJA O FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO:

Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada en planta baja. Factor de ocupación del suelo o relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. (s/ Art. 42 - Ley 8912).

F.O.T. SUPERFICIE CUBIERTA MAXIMA O INDICE EDIFICATORIO: Total edificable por parcelas, que resulta del producto de la superficie de la parcela por un número índice determinado para cada zona. El F.O.T. es el factor de ocupación total o índice o coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada lote o parcela, para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. (s/ Art. 42- Ley 8912 / 77).

Ambos factores (FOS Y FOT) determinan los volúmenes edificables.

INTENSIDAD DE OCUPACION: Cantidad de habitantes por metro cuadrado.

SERVICIO PUBLICO IMPRESCINDIBLE: Aquél sin el cual resulta imposible el formal funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial.

3.1.1.4. RUBROS POR ZONA

El presente Código comprende los siguientes rubros por zona:

- a) Delimitación de la zona;
- b) Uso dominante;
- c) Uso complementario;
- d) Uso condicionado;
- e) Superficie mínima por parcela;
- f) F.O.T.;
- h) F.O.S.;
- i) Intensidad de ocupación;
- j) Servicios públicos imprescindibles.

3.2. DE LAS SUBDIVISIONES

3.2.1.1. Toda propuesta de subdivisión y construcción que afecte una superficie de suelo mayor de 10.000 (diez mil) metros cuadrados o que constituya una manzana, deberá ser presentada, para su aprobación con un anteproyecto de conjunto ante la Municipalidad.

3.2.1.2. ELEMENTOS DE ANTEPROYECTO

El anteproyecto de conjunto deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos:

- a) Determinantes socio-económicos;
- b) Condiciones legales administrativas;
- c) Condiciones del sitio;
- d) Condiciones del conjunto;
- e) Tipo de parcelamiento;
- f) Esquema de circulación;
- g) Esquema de servicios públicos;
- h) Grado de ocupación del suelo según usos;
- l) Plazo de ejecución.

3.2.1.3. APROBACION DEFINITIVA

La aprobación definitiva de un plano de parcelamiento o reparcelamiento queda condicionada a la existencia o a la habilitación de obras básicas de infraestructura urbana (pavimento de hormigón simple sobre base de suelo, agua corriente; electricidad y desagües). Dicho plano será elaborado y firmado por Profesional habilitado. Para fraccionamientos de parcelas mayores de 10.000 metros cuadrados ubicadas en zonas de uso industrial exclusivo la aprobación del plano de parcelamiento queda supeditado a la exigencia o a la habilitación de las siguientes obras básicas de infraestructura: pavimento de hormigón, desagües y electricidad, las que deberán ajustarse a las especificaciones técnicas municipales.



3.2.1.4. PARCELAS MENORES DE 10.000 m²:

ZONA	SUPERFICIE MINIMA	ANCHO MINIMO
CI	750 m ²	25 m.
C2	750 m ²	25 m.
C3	375 m ²	15 m.
C4	450 m ²	15 m.
R1	750 m ²	25 m.
R2	600 m ²	20 m.
R3 (R3 B)	375 m ²	15 m.
R4	450 m ²	15 m.
I1	1.000 m ²	25 m.
I2	450 m ²	15 m.
Ie (U4)	4.000 m ²	50 m.
B.P.N.	600 m ²	17 m.
R.R.E.	600 m ²	20 m.
U.E.	s/ fijado por Ley 8912/77 (Artículo 56°)	
U.D.C.	se prohíbe toda subdivisión	
R.R.	375 m ²	15 m.

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a 1/3.

En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso podrán aceptarse dimensiones inferiores a las citadas precedentemente ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles tales como invasión de linderos o incorporación de sobrantes. En áreas con barrancas de fuerte pendiente (mayor que el 20%) los lotes serán considerados en forma especial teniendo en cuenta las características de la zona.

3.3. En razón de la trama viaria vigente (Decreto 4498/69) sancionado en función del incremento del parque automotor del área metropolitana y a la demanda futura que originará la densificación prevista en el presente Código, se establece el siguiente régimen de retiros mínimos para lotes frentistas a las calles:

ALVEAR: Zonas C1- C2- R2: retiros de 2 m. a L.M. o 8 m. a eje de calzada. **9 DE JULIO:** (X): Zonas C1- R2: retiros de 1,50 m. a L.M. o 7,50 m. a eje de calzada.

AYACUCHO: Zonas C1- R1- R2: retiros de 2 m. a L.M. o 8 m. a eje de calzada.

CONSTITUCION: (X): Zonas C1- R1- R2: retiros de 1,50 m. a L.M. en Planta Baja.

Av. PRESIDENTE PERON: Zonas ubicadas entre Colón y H. Dunant: C2- R2: retiros de 1,50 m. a L.M. **TRES DE FEBRERO:** (X): Zonas C1- R1- R3- R2- (X):

Retiros de 1,50 m. a L.M. en Planta Baja.

H. YRIGOYEN - (RUTA 202): Zona C2: retiros de 9m. a eje calzada. Av.

LIBERTADOR: Zona C2 y R2: retiro de 1,50 m. a L.M. **URUGUAY:** Zonas I1, I2:

retiros de 8 m. a L.M.

(X): El retiro se establece en razón de ensanche de vereda. Por lo tanto se exige en

P.B. permitiéndose que, a partir del 1° piso, se avance hasta L.M. en voladizo. La

altura de este voladizo sobre la acera será uniforme de 2,60 m libre. En ensanches

por trama viaria, los subsuelos respetarán el retiro exigido para P. Baja.

3.4 DE LAS ZONAS

3.4.1 ZONAS BASICAS

Se definen las zonas básicas sujetas a las siguientes designaciones: Zona C1; Zona C2; Zona C2 A; Zona C3; Zona C4; Zona R1; Zona R2; Zona R3; Zona R3 A; Zona R3 B; Zona R4; Zona R4 A; Zona RR; Zona I1; Zona I2; Zona I! A; Zona Ie; Zona B.P.N.; Zona R.R.E; Zona U.E.; Zona U.D.C; Zona Re2; Zona Rc2; Zonas Ue; Zona Canal San Fernando (Ord. 3045/90); Zona C1 A (s/Art. 3.5.1.9.).

3.4.1.1. SIGNIFICADO DE LA NOMENCLATURA DE LA ZONAS:

- R - Residencial.
- I - Industrial.
- C - Comercial.
- R1 - Residencial de alta densidad.
- R2 - Residencial de mediana densidad.
- R3 - Residencial de baja intensidad.
- R4 - Residencial barrio parque.
- RR - Recreativa residencial (R.R.E.: recreativa resid. especial).
- I1 - Uso industrial exclusivo.
- I2 - Zona de uso mixto en la que se prevé consolidación como uso industrial.
- Ie - Uso industrial especial.
- C1 - Corresponde a área central o centro político - administrativo comercial.
- C2 - Corresponde a centro comercial local.
- C3 - Corresponde a zona de uso mixto.
- C4 - Corresponde a zona comercial especial.
- BPN - Corresponde a la zona del barrio náutico.
- Re2 - La zona designada Re2 estar afectada reserva de interés potencial. En consecuencia transitoriamente se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano.
- Rc2- Actualmente inundable y libre de ocupación; estará sujeta a recuperación mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento.
- UDC - Corresponde a zona deportivo - cultural.
- UE - Corresponde a zona de urbanización especial.
- DDP - Corresponde a distrito de desarrollo programado.
- CSF - Corresponde a la zona "Canal San Fernando" (Ord. 3045/90).

3.5 RESTRICCIONES Y USOS EN LAS ZONAS - INDICES

3.5.1. ZONA C1

Corresponde al área del Partido o centro político - administrativo o comercial de importancia tal que conforme sub-áreas a escala semejante al área central.

Densidad neta: 1.400 habitantes/Ha. no se computarán los habitantes de la vivienda destinada a encargado o portero, cuando la misma sea una superficie menor o igual a 30m². Asimismo dicha superficie no se computará a los efectos del F.O.T. ya que la vivienda de encargado o portero quedará incluida en el área técnica del edificio. Cuando dicha superficie exceda los 30 m² no será de aplicación a lo dispuesto en el párrafo anterior.

3.5.1.1. DESTINO Y USO DE LOS EDIFICIOS

El esquema de uso del suelo provisto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Comercio minorista y servicios personales; institucional, público o privado; vivienda multifamiliar de alta densidad.

USO COMPLEMENTARIO: Estacionamiento y Supermercados.

USO CONDICIONADO: Vivienda individual; servicios artesanales (de acuerdo al uso estipulado en el plano de usos).

3.5.1.2. F.O.S.: El índice de ocupación en planta baja es del 60% como máximo. Deberá entenderse el FOS ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código, en concordancia con la definición que al mismo fija el Art. 42 de la Ley 8912/77. Idéntico criterio vale en todas las zonas, mencionadas en este Código.

3.5.1.3. F.O.T.: Para construcciones entre medianeras: 3.

Para construcciones en torre: Básico: 3, el que se incrementará por aplicación de los premios establecidos por la ley 8912(Art. 47) y según lo reglamentado en el artículo 3-20.



3.5.1.4. TIPO DE CONSTRUCCION

El tipo de construcción previsto para la zona corresponde a Edificación con altura máxima de 15,60 m. permitiéndose, por sobre este nivel un parapeto de altura < 1,20m para el caso de que la construcción sea entre medianeras .

Para el caso de edificios en torre se permitirá la construcción de basamento entre medianeras con una altura máxima a parapeto de 7,50 m. correspondiente a P.B. y un piso alto .A partir de este basamento se construirá la torre. La ejecución del basamento no es obligatoria .

3.5.1.5. ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS O COCHERAS

Para edificios entre medianeras, destinados a locales de comercio, oficinas, casas de departamento se exigirá 3,5 m²/habitantes destinados a cocheras .En el caso de locales de comercio u oficinas se computará un habitante por cada uno de ellos. En edificios en torre regirá lo estipulado en el capítulo correspondiente .

A los efectos de cumplimiento de las prescripciones fijadas por el presente Código referentes al requerimiento de cocheras, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje cocheras de acuerdo con las siguientes condiciones ;

Su ubicación debe responder a la Zonificación establecida

Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante, no será inferior a lo establecido por el mencionado requerimiento para éste último .

El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que doscientos metros, medidos sobre la vía pública, en línea recta o quebrada entre intersecciones de la línea municipal con los ejes divisorios de ambos predios .

La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante por Escritura Pública e inscripción en el registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean el mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante .

El garaje sirviente deberá estar construido antes de la concesión del Certificado Final de Obra del predio dominante .Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en este artículo siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos .

Se exigirá la construcción de cocheras o espacios para estacionamiento, cuando los edificios estén destinados a los siguientes usos:

- 1 - Vivienda multifamiliar.
- 2 - Escritorios y / u oficinas.
- 3 - Hotel.
- 4 - Teatro o cine con capacidad mayor de 500 espectadores.
- 5 - Supermercados.

Se eximirá de la obligación de contar con espacio para estacionamiento o cocheras cuando:

- 1 - Su uso sea local comercial (exclusivamente).
- 2 - Las parcelas tengan frente menor a 12 metros.
- 3 - La superficie de la parcela sea menor de 360 metros cuadrados (cualquiera fuesen sus medidas lineales) con una tolerancia en exceso del 5% (cinco por ciento) sobre esa superficie.
- 4 - Cuando se trate de parcelas irregulares, se someterá a estudio.

3.5.1.6. ALTURAS

El régimen de alturas es el siguiente:

Entre medianeras: 15,60 m.

En torre: según lo codificado para Edificios en Torre del presente Código.

3.5.1.7. RETIROS PARA EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

El régimen de retiros es el siguiente:

a) RETIRO DE FRENTE: (para toda la altura del edificio). Se determinará de modo que se satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:

a1 - Distancia a centro de calzada mayor o igual a 7,00 m.

a2 - Distancia a la arista del cordón mayor o igual a 3,00 m.

a3 - Cumplimentar las exigencias de retiro por trama viaria y/o ensanche de vereda previstas en el Art. 3.3. del presente Código.

Frente a plaza pública se cumplimentarán sólo las condiciones a2 y a3.

Autorízase la ocupación provisoria del retiro de frente exigido por ensanche de acera en zonas comerciales, con estructuras desmontables. Dicha ocupación será, como máximo, de 1 metro. El propietario se comprometerá a retirar las estructuras en el momento en que las autoridades municipales así lo exigieran, (esta ocupación provisoria no podrá exceder, en conjunto, del 50% del largo de la acera o del número de frentistas de la acera).

b) RETIRO DE FONDO: Se ajustará a la siguiente fórmula

$R \text{ ido.} = (L - 20) 0,5 > 5 \text{ metros}$

(donde L es el lado perpendicular a la Línea Municipal).

En terrenos en esquina y cuando L (lado mayor de la parcela) sea mayor o igual que 20 metros deberá respetar el mismo retiro pudiendo dejar una superficie libre equivalente a la que corresponda al multiplicar el resultado de la aplicación de la fórmula de retiro de fondo por el ancho de la parcela, sobre el vértice interno de la misma, paralelo al lado mayor con un lado mínimo de cuatro metros.

Para L menor que 20 metros vale únicamente el índice de ocupación de planta baja. Los edificios en torre se ajustarán a lo establecido en el capítulo correspondiente.

Se permitirá invadir hasta el 30% del retiro de fondo, hasta un máximo de 2,00 m. a los efectos de poder incrementar la separación (S) entre edificios, no permitiéndose la ocupación del retiro de fondo mínimo exigido para cada zona.

Cuando se trate de la construcción de 2 o más cuerpos de edificios entre medianeras el retiro de fondo será: $(L - 20) / 2.2 > 5 \text{ m.}$

c) RETIRO LATERAL: Los edificios entre medianeras y basamentos de torres no tendrán retiros laterales.

Los edificios en torre, según lo codificado en el capítulo correspondiente.

d) SEPARACION ENTRE CUERPOS (para el caso de construcción en dos o más cuerpo).

Patio de separación entre cuerpos de edificio unidos por circulaciones horizontales, construidos entre medianeras:

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1 - La separación (S) de los dos cuerpos será igual al 70% (setenta por ciento) de la altura máxima (H máx) del edificio, con un valor mínimo de 7,00 m. El valor de H (altura) se considerará desde el nivel de planta baja o desde el nivel de la losa en que se produce la separación entre cuerpos de edificios, según corresponda.

e) Invasión del retiro de fondo por retiro de frente mayor que el obligatorio:

En este caso se permitirá una invasión del retiro de fondo de hasta 2,00 m. compensando la superficie de frente cedida por encima del valor mínimo exigible para éste.

En el caso de haberse optado por la ocupación del retiro de fondo prevista en el punto b) del presente artículo no será de aplicación la compensación por mayor retiro de frente prevista en el presente punto e). (ni la fórmula $R_{\text{fdo}} - (L - 20) / 2,2$).

f) El lado (L) paralelo al ancho de la parcela deberá ser igual o mayor que 4,00 m. en el tramo en que se produce la saliente originada por la circulación vertical (ascensor - caja de escaleras) e igual o mayor que 4,50 m. en el resto del espacio.

Cualquier saliente de la circulación horizontal deberá distar 2,50 m., como mínimo, del parámetro exterior del edificio y sólo podrán ventilar e iluminar frente a esa saliente locales de 2ª. categoría. Los parapetos sobre el espacio y sobre las medianeras no podrán exceder de 0,30 m. de altura.

g) Quinchos - Parrillas - Depósitos familiares: El retiro de fondo podrá ser ocupado por Quinchos y/o parrillas y/o depósitos familiares, en un 30% de la longitud de la línea de fondo divisoria de predios, con un máximo de 3,50 metros por lado en la dirección normal a dicha línea y altura no mayor de 3,00 m.

3.5.1.8. Juegos para niños: Todo edificio total o parcialmente destinado a vivienda colectiva, deberá contar con una zona de patio en planta baja o área del basamento equipada y destinada para lugar de juegos para niños debiendo tener una superficie adecuada para instalar como mínimo los siguientes elementos: 1 tobogán 1 hamaca y un arenero del lado mínimo 1,80 metros, con reborde o contención de albañilería .

3.5.1.9. Excepciones. Los edificios en torre podrán en esta zona apta por el régimen establecido para R1, es decir, continuar dicha torre hasta P B.: Toda modificación ,ampliación, nueva construcción, etc. a realizarse en los predios frentistas a la calle Constitución en el tramo comprendido entre las calles Madero y Sarmiento, en la zona indicada C1A, deberán contar, con antelación a la respectiva autorización del Departamento Ejecutivo, con estudio especial a cargo de la Junta de Planeamiento, la que analizará el proyecto presentado teniendo en cuenta la influencia ejercida por el Templo Parroquial respecto de su entorno

3.5.1.10. Balcones: (su no incidencia en el F.O.S.)-(Decr. 3765):

La superficie de los balcones abiertos en tres (3) de sus lados cuya saliente con respecto al parámetro por el cual se accede, sea igual o menor de 1,30m no serán computados en el F.O.S., pero sí el exceso que lleguen a tener sobre dicho ancho

3.5.1.11. SALIENTES DE FACHADAS Y BALCONES

a)Para las torres, en zonas C1 y R1, regirá lo estipulado en el art. 3.7.2.3. de este código,(inciso a-b - y c -, según corresponda) a: balcones al frente y su saliente respecto del retiro de frente, fachadas laterales y lavaderos

b)Para el resto de los tipos de edificación y zonas, regirá para “salientes de la línea de retiro obligatorio” y “saliente de balcones”, estipulado en los Arts. 4.4.1.5. y 4.4.2.2., respectivamente

3.5.2. ZONA C2

Corresponde a centro comercial local

Densidad neta: 900 hab/Ha.

No se computarán los habitantes de la vivienda destinada a encargado o portero, cuando la misma posea una superficie menor o igual a 30 m² Asimismo, dicha superficie no se computará a los efectos del F.O:T: ya que la vivienda del encargado o portero quedará incluida en el área técnica del edificio. Cuando dicha superficie exceda los 30 m². no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

3.5.2.1. DESTINO Y USO DE LOS EDIFICIOS

El esquema del uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Comercio minorista; servicios personales; oficinas, edificios públicos, reunión al aire libre; vivienda multifamiliar; hoteles.

USO COMPLEMENTARIO: Supermercados; estacionamiento; vivienda unifamiliar.

USO CONDICIONADO Actividad artesanal

3.5.2.2. F.O.S. El índice de ocupación en planta baja es del 60%

Deberá entenderse el F.O.S. ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código, en concordancia con la definición que al mismo fija el Art. 42 de la Ley 8912/77

3.5.2.3. F.O.T.: El índice de edificación es 3.-

3.5.2.4. TIPO DE CONSTRUCCION. El tipo de construcción prevista para la zona corresponde a un basamento continuo hasta la cota 14,40 m (sin comprender el parapeto) con pulmón de manzana.

3.5.2.5. ALTURAS. El régimen de altura es el siguiente:

Altura máxima: 14,40 metros (sin comprender parapeto)

3.5.2.6. RETIROS:

Retiros de fondo: $\frac{L-20}{2} > 5,00$ m.

Cuando se trate de la construcción de dos o más cuerpos de edificio el

Rfdo = $\frac{L-20}{2,2} > 5$ m.

En terrenos de esquinas se adoptara el sistema establecido en C1.

Retiro de frente: No se exige retiro de frente, salvo en los casos en que deban cumplimentarse las exigencias de retiro para trama viaria y/o ensanche de veredas previstas en el Art. 3.3. del presente Código.

Autorizase la ocupación provisoria del retiro de frente exigido por ensanche de acera, **en zonas comerciales**, con estructuras desmontables. Dicha ocupación



será, como máximo de 1,00 m. El propietario se comprometerá a retirar las estructuras en el momento en que las autoridades Municipales así lo exigieran. (Esta ocupación provisoria no podrá exceder en conjunto, del 50% del largo de la acera o del número de frentistas de la acera).

Invasión del retiro de fondo por retiro de frente mayor que el obligatorio (Retiro de frente voluntario): En este caso se permitirá una invasión del retiro de fondo de hasta 2,00 m. compensando la superficie de frente cedida por retiro voluntario de frente.

Separación entre cuerpos de edificios:

Patio de separación entre cuerpos de edificios multifamiliares construidos entre medianeras, unidos con las siguientes condiciones:

- La separación (S) de los dos cuerpos deberá ser igual al 70% (setenta por ciento) de la altura máxima (H máx) del edificio con un mínimo de 7,00 m. El valor de H (altura) se considerará desde el nivel de p. baja o desde el nivel de la losa en que se produce la separación entre cuerpos de edificios, según corresponde.
- El lado (L) paralelo al ancho de la parcela deberá ser igual o mayor que 4,00 m. en el tramo en que se produce la saliente originada por la circulación vertical (ascensor - caja de escaleras) e igual o mayor que 4,50 m. en el resto del espacios.
- Cualquier saliente de la circulación horizontal deberá distar 2,50 m. como mínimo, del parámetro exterior del edificio y sólo podrá ventilar e iluminar frente a la saliente, locales de 2ª. categoría.
- Los parapetos sobre el espacio y sobre las medianeras no podrá exceder de 0,30 m. de altura.

Invasión del retiro de fondo: Se permitirá invadir hasta el 30% del retiro de fondo, con un máximo de hasta 2,00 m. a los efectos de poder incrementar la separación (S) entre cuerpos de edificios, no permitiéndose la ocupación del retiro de fondo mínimo exigido para la zona.

En caso de optarse por esta opción de invasión del retiro de fondo no serán de aplicación ni la fórmula: $(L - 20)/2,2$ ni la compensación por mayor retiro de frente.

QUINCHOS - PARRILLAS - DEPOSITOS FAMILIARES: El retiro de fondo podrá ser ocupado por Quinchos - parrillas - depósitos familiares: El retiro de fondo podrá ser ocupado por quinchos y/o parrillas y/o depósitos familiares, en un 30% de la longitud de la línea de fondo divisoria de predios, con un máximo de 3,50 metros por lado en la dirección normal a dicha línea y altura no mayor de 3,00 m.

3.5.2.7. JUEGOS PARA NIÑOS: Todo edificio total o parcialmente destinado a vivienda selectiva, deberá contar con una zona de P. Baja o área del basamento equipada y destinada para lugar de juegos para niños debiendo tener una superficie adecuada para instalar como mínimo los siguientes elementos: 1 tobogán 1 hamaca y un arenero del lado mínimo 1,80 metros, con reborde o contención de albañilería

3.5.2.8. ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS O COCHERAS: Regirá todo lo establecido para edificios entre medianeras en la zona C1 (Art. 3.5.1.5. de este Código) y, por comparación lo fijado en el Art. 49 de la Ley 8912/77.

3.5.3. ZONA C3

Corresponde a zona de uso mixto donde se verifican un mayor asentamiento de actividades que prestan servicio tanto a la población como a industrias

Densidad neta: 200 habitantes / hectáreas.

No se computaran los habitantes de la vivienda destinada a encargado o portero, cuando la misma posea una superficie menor o igual a 30 m². Asimismo dicha superficie no se computara a los efectos del F.O.T. y que la vivienda del encargado o portero quedará incluida en el área técnica del edificio. Cuando dicha superficie exceda los 30 m². no será de aplicación supuesto en el párrafo anterior.

3.5.3.1. DESTINO Y USO DEL SUELO PREVISTO PARA ESTA ZONA

El esquema del uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Comercio minorista; taller de servicios y mantenimiento con vivienda unifamiliar.



USO COMPLEMENTARIO: Vivienda multifamiliar, comercio mayorista, institucional, oficinas, depósitos.

USO CONDICIONADO: Pequeña industria (excepto carpintería en general; aserraderos y talleres de chapa y pintura).

3.5.3.2. F.O.S.: El índice de ocupación en p. Baja será el 60%. Deberá entenderse el F.O.S. ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código, en concordancia con la definición que al mismo fija el Art. 42 de la Ley 8912/77.

3.5.3.3. F.O.T.= 1,2 (frentistas a Av. Avellaneda: F.O.T.= 1,8).

3.5.3.4. ALTURAS:

Altura máxima = 10,20 m.

3.5.3.5. RETIROS:

- De frente: 3,00 m. excluidos frentistas a Avellaneda, Intendente Arnoldi y Sobremonte, donde no se exige retiro de frente.

- De fondo: $\frac{L - 20}{2} > 5,00$ m.

3.5.3.6. RETIROS DE TERRENOS EN ESQUINA: Para terrenos en esquinas con superficie menor a 300 m² se exigirá el mismo retiro para la zona R 3

PARA FRENTISTAS A AVENIDAS AVELLANEDA E INTENDENTE ARNOLDI Y SOBREMONTE :

En parcelas en esquina con superficie menor e igual a 300 m² en el frente de dichas avenidas no se exige retiro; en su otro frente se exigirá un retiro igual 1/10 del lado > 1 metro, hasta 3m del eje medianero y desde allí un retiro de frente de 3,00 m

3.5.3.7. MANIOBRAS VEHICULARES: Las maniobras de carga y descarga se realizarán dentro de los límites de la parcela.

3.5.3.8. QUINCHOS - PARRILLAS - DEPOSITOS FAMILIARES: El retiro de fondo podrá ser agrupado por quinchos y/o parrillas y/o depósitos familiares en un 30% de la longitud de la línea de fondo divisoria de predios, con un máximo de 3,50m por lado en la dirección normal a dicha línea y altura no mayor de 3,00 m

3.5.4. ZONA R 1

Corresponde a una zona residencial de alta densidad.

Densidad neta máxima 900 hab/Ha no se computarán los habitantes de la vivienda destinada a encargado o portero, cuando la misma posea una superficie menor o igual a 30 m². Asimismo, dicha superficie no se computará a los efectos de F.O.T. ya que la vivienda del encargado o portero quedará incluida en el área técnica del edificio. Cuando dicha superficie exceda los 30 m². no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

3.5.4.1. DESTINO DE USO DE LOS EDIFICIO

El esquema de uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente :

USO DOMINANTE: Vivienda multifamiliar

USO COMPLEMENTARIO Comercio minorista, vivienda unifamiliar, equipamiento social básico .

USO CONDICIONADO: Hoteles, Oficinas edificios públicos, actividad artesanal

3.5.4.2. F:O:S:

El índice de ocupación en planta baja es del 60% Deberá entenderse el F:O:S: ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código, en concordancia con la definición que al mismo fija el Art. 42 de la ley 8912/77.

3.5.4.3. F.O.T.: (Factor de ocupación total 2) : Construcción entre medianeras: 2,4. Para construcciones en torre: 2,4 que se incrementará por aplicación de los premios establecidos por la Ley 8912, según lo reglamenta el Art. 3.20 del presente Código .

3.5.4.4. TIPOS DE CONSTRUCCION



El tipo de construcción previsto para la zona es en torre .Admite la construcción entre medianeras hasta la cota 14,40 m. sin comprender parapeto.

3.5.4.5. ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO :

Será de aplicación todo lo expuesto y previsto en el Art. 3.5.1.5. de este Código y, por comparación, lo reglado en el Art. 49 de la Ley 8912/77.

3.5.4.6. ALTURAS

El régimen de alturas es el siguiente:

Entre medianeras: 14,40m sin comprender parapetos.

En torre: según lo dispuesto para edificios en Torre del presente Código

3.5.4.7. RETIROS:

El régimen de retiros es el siguiente:

a)RETIRO DE FRENTE:

Entre medianeras :>1,00 metros.

Deberá cumplimentarse el retiro de frente previsto por trama viaria y/o ensanche de vereda en el Art. 3.3. del presente Código.

b)RETIRO DE FONDO:

Se ajustará a la siguiente fórmula : $R_{fdo} = (L-20)0,5 > 5$ metros.

Cuando se trate de la construcción de dos o más cuerpos de edificio entre medianeras el retiro de fondo será: $\frac{L - 20}{2,2} > 5,00$ m.

2,2

Invasión del retiro de fondo por retiro de frente mayor que el obligatorio (Retiro de frente y voluntario): En este caso se permitirá una invasión del retiro de fondo de hasta 2,00 m. compensando la superficie de frente cedida por retiro voluntario de frente.

SEPARACION ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS

Patio de separación entre cuerpos de edificios multifamiliares construidos entre medianeras unidos con circulación central. Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- La separación (S) de los cuerpos deberá ser igual al 70% de la altura máxima (H máx. del edificio) con un mínimo de 7 (siete) metros. El valor H (altura) se considerará desde el nivel de P. Baja o desde el nivel de la losa en que se produce la separación entre cuerpos según corresponda.

- El lavado (L) paralelo de ancho de la parcela, deberá ser igual o mayor a 4,00m. en el tramo en que se produce la saliente originada por la circulación vertical (ascensor - caja de escaleras) e igual o mayor que 4,50m en el resto del espacio.

- Cualquier saliente de la circulación horizontal deberá distar 2,50m, como mínimo, del parámetro exterior del edificio y sólo podrá ventilar e iluminar, frente a esa saliente, frente a esa saliente, locales de 2ª. categoría.

Los parapetos sobre el espacio y sobre las medianeras no podrá exceder de 0,30m de altura.

INVASION DEL RETIRO DE FONDO: Se permitirá invadir hasta el 30% del retiro de fondo, con un máximo de hasta 2,00 m. a los efectos de poder incrementar la separación (S) entre cuerpos de edificios, no permitiéndose la ocupación del retiro de fondo mínimo exigido por la zona.

En caso de optarse por esta variante de invasión del retiro de fondo, no serán de aplicación ni la fórmula (L-20): 2,2, ni la compensación por mayor retiro de frente.

En terrenos en esquina se adoptará el sistema establecido en C1.

Salientes y balcones: según Art. 3.5.1.10 y 3.5.1.11.

Para los edificios en torre según lo codificado en capítulo correspondiente.

QUINCHOS - PARRILLAS - DEPOSITOS FAMILIARES:

El retiro de fondo podrá ser ocupado por quinchos y/o parrillas y/o depósitos familiares, en un 30% de longitud de la línea de fondo divisoria de predios, con un máximo de 3,50m por lado en la dirección normal a dicha línea y altura no mayor de 3,00 metros

c) RETIRO LATERAL: Los edificios entre medianeras no tendrán retires laterales.

Los edificios en torre, según lo codificado en el capítulo respectivo.

3.5.4.8. ASCENSORES. No se exigirá ascensor cuando el acceso a la unidad funcional de piso superior no sobrepase el nivel + 8,40 metros.

3.5.4.9. JUEGOS PARA NIÑOS:

Todo Edificio destinado total o parcialmente a vivienda colectiva deberá contar con una zona de patio en P.B. o área basamento equipada y destinada para lugar de juegos para niños debiendo tener una superficie adecuada para instalar como mínimo los siguientes elementos: 1 tobogán, 1 hamaca, 1 arenero de lado mínimo, 1,80m con reborde o contención de albañilería.

3.5.5. ZONA R2

Corresponde a la zona residencial de mediana densidad.

Densidad neta: 600 hab./Ha.

No se computaran los habitantes de la vivienda destinada a encargado o portero, cuando la misma posea una superficie menor o igual a 30 m². Asimismo, dicha superficie no se computará a los efectos de F.O.T. ya que la vivienda del encargado o portero quedará incluida en el área técnica del edificio. Cuando dicha superficie exceda los 30 m². no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

3.5.5.1. DESTINO DE USO DE LOS EDIFICIO

El esquema de uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO Comercio minorista, equipamiento social básico, servicios personales.

USO CONDICIONADO: Hoteles, Oficinas edificios públicos.

3.5.5.2. F:O:S:

El índice de ocupación en planta baja es del 60% Deberá entenderse el F:O:S: ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código, y en concordancia con la definición del mismo fija por el Art. 42 de la ley 8912/77.

3.5.5.3. F.O.T.: El índice de edificación básico es de 1,8, que se incrementará por aplicación de los premios establecidos por la Ley la Ley 8912/77 según lo reglamentado en el artículo 3.20. del presente Código.

3.5.5.4. TIPO DE CONSTRUCCION:

El tipo de construcción previsto para la zona corresponde a un basamento continuo hasta la cota 11,20 m., sin comprender parapeto, con “pulmón de manzanas”. Deberá preverse cocheras para edificios con destino a departamentos y/u oficinas en la forma indicada en el art. 3.5.1.5. del presente Código.

3.5.5.5. ALTURAS. El régimen de altura es el siguiente:

Altura máxima: 11,20 m., sin comprender parapeto.

3.5.5.6. RETIROS:

El régimen de retiros es el siguiente:

a) RETIRO DE FRENTE:

Rf > 1,00 m. Sobre calle Constitución no hay retiro de frente.

Deberá cumplimentarse en el resto de las calles de la zona, el retiro de frente previsto por trama viaria y/o ensanche de vereda en el Art. 3.3. del presente Código.

b)RETIRO DE FONDO:

Se calculara en base a la siguiente fórmula:

$$Rfdo = \frac{L - 20}{2} > 5 \text{ m.}$$

Cuando se trate de la construcción de dos o más cuerpos de edificios entre medianeras, el retiro el retiro de fondo será $\frac{L - 20}{2,2} > 5 \text{ m.}$

2,2

Invasión del retiro de fondo por retiro de frente mayor que el obligatorio (Retiro de frente y voluntario): En este caso se permitirá una invasión del retiro de fondo de hasta 2,00 m. compensando la superficie de frente cedida por retiro voluntario de frente.



Separación entre cuerpos de edificios

Patio de separación entre cuerpos de edificios multifamiliares construidos entre medianeras unidos con circulación central. Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- La separación (S) de los cuerpos deberá ser igual al 70% de la altura máxima (H máx. del edificio) con un mínimo de 7 (siete) metros. El valor H (altura) se considerará desde el nivel de P. Baja o desde el nivel de la losa en que se produce la separación entre cuerpos según corresponda .
- El lado (L) paralelo de ancho de la parcela, deberá ser igual o mayor a 4,00m. en el tramo en que se produce la saliente originada por la circulación vertical (ascensor - caja de escaleras) e igual o mayor que 4,50m en el resto del espacio.
- Cualquier saliente de la circulación horizontal deberá distar 2,50m, como mínimo, del parámetro exterior del edificio y sólo podrá ventilar e iluminar, frente a esa saliente, frente a esa saliente, locales de 2ª categoría.

Los parapetos sobre el espacio y sobre las medianeras no podrá exceder de 0,30m de altura.

Invasión del retiro de fondo: Se permitirá invadir hasta el 30% del retiro de fondo, con un máximo de hasta 2,00 m. a los efectos de poder incrementar la separación (S) entre cuerpos de edificios, no permitiéndose la ocupación del retiro de fondo mínimo exigido por la zona.

En caso de optarse por esta variante de invasión del retiro de fondo, no serán de aplicación ni la fórmula (L-20): 2,2, ni la compensación por mayor retiro de frente

QUINCHOS - PARRILLAS - DEPOSITOS FAMILIARES:

El retiro de fondo podrá ser ocupado por quinchos y/o parrillas y/o depósitos familiares, en un 30% de la longitud de la línea de fondo divisoria de predios, con un máximo de 3,50m por lado en la dirección normal a dicha línea y altura no mayor de 3,00 metros.

3.5.5.7. JUEGOS PARA NIÑOS:

Todo Edificio destinado total o parcialmente a vivienda colectiva deberá contar con una zona de patio en P.B. o área basamento equipada y destinada para lugar de juegos para niños debiendo tener una superficie adecuada para instalar como mínimo los siguientes elementos: 1 tobogán, 1 hamaca, 1 arenero de lado mínimo, 1,80 m. con reborde o contención de albañilería.

3.5.6. ZONA R3

Corresponde a la zona residencial de baja densidad

Densidad neta = 250 hab./Ha. R3A =170 hab./Ha.

Cuando se trata de vivienda unifamiliares, la densidad neta establecida para la zona, no será un parámetro determinante.

3.5.6.1. DESTINO DE USO DE LOS EDIFICIO

USO DOMINANTE: Vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO Comercio minorista, vivienda multifamiliar, equipamiento social básico (escuela primaria, posta medica, oficinas de correos, etc.).

USO CONDICIONADO: Hoteles, uso institucional, oficinas, servicios industriales, de acuerdo al uso estipulado en el plano de usos.

3.5.6.2. F.O.S. El índice de ocupación en planta baja es del 60%

Deberá entenderse el F.O.S. ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código, en concordancia con la definición que al mismo fija el Art. 42 de la Ley 8912/77

3.5.6.3. F.O.T. El índice de ocupación es: 1 y podrá incrementarse hasta un F.O.T. máximo de 1,2 a través de los permisos establecidos por la Ley 8912 y según lo reglamentado en el artículo 3.20. del presente Código.

3.5.6.4. TIPO DE CONSTRUCCION:

El tipo de construcción previsto para la zona es de vivienda unifamiliar con retiros de frente y fondo (excepto lo previsto en 3.5.6.7.)

3.5.6.6. RETIRO: El régimen de retiros es el siguiente:



Frente = 3,00m

Retiro de fondo: Para $L > 30m$: $L - 20 / 2$

Para $L < 30 m$. Rfdo = 5 m. (requiere estudio especial por parte de la Dirección de Planeamiento y/u O. Particulares)

3.5.6.7. CONSTRUCCION DE MAS DE UNA VIVIENDA POR LOTE EN ZONA R3

Se permitirá el desarrollo de dos unidades de vivienda:

a) En zona R3U00: en lotes de superficie $>400m^2$ Dicha superficie podrá disminuirse en un 10% de premios (según art. 3.20. del presente código)

b) En zona R3U0: en lotes de superficie $>330m^2$ con una disminución de hasta un 10%, si el proyecto permite obtener, por lo menos, un 10% de premios (s/art. 320 del presente Código)

c) En zonas R3U1 y R3U2: en lotes de superficies $>250m^2$. A tal efecto el proyecto dependerá de la aplicación del FOS; FOT; densidad; etc. fijados para la zona.

d) Se podrán desarrollar hasta 3 unidades de vivienda en parcelas de superficie $>550m^2$

e) Se podrán desarrollar más de 3 unidades de vivienda en parcelas de superficie $>700 m^2$ dependiendo dicha cantidad dicha cantidad de la aplicación del FOS, FOT, densidad, etc. fijadas para la zona.

f) Se admitirá para todas las parcelas (independiente de su superficie mínima) el desarrollo demás de un dúplex siempre que sus frentes sean paralelos a la línea municipal, los que deberán cumplir con los siguiente condiciones:

1) Deberán cumplirse con todos los indicadores establecidos para la zona, es decir FOS, FOT, densidad, altura, retiros

2) En cuanto a la densidad a adoptar, será la siguiente: para las zonas donde existen infraestructura completa se aplicará: 250 hab./Ha para las zonas donde exista agua corriente pero no cloacas, se aplicará 150 hab./Ha.(Art. 37, inc. 1, Ley 8912/77

3) Cuando no exista agua corriente ni cloacas, una sola vivienda por lote (Art. 37 inc. 1- Ley 8.912/77)

4) El patio mínimo de cada dúplex sea el siguiente: lado mínimo: 4,00 m. - superficie mínima: $24 m^2$.

3.5.6.8. TERRENOS EN ESQUINAS: Para lotes en esquina de superficie menor o igual a $300m^2$, o cuando uno de sus frentes sea menor o igual a 15m, aunque exceda dicha superficie, el retiro de frente será de 3m paralelo al lado menor y 1/10 del lado menor (mayor o igual a 1 m.) paralelo al lado mayor, hasta una distancia de 3m. de la parcela vecina, donde se producirá un retiro de 3 m.

3.5.6.9. NATATORIOS. Podrán construirse natatorios, que deberán estar separados 1,65m de la línea divisoria de predios, o sea un eje a línea de agua. Deberán cumplir todos los requisitos exigidos por O. Sanitarias de la Nación sobre el particular.

3.5.6.10 QUINCHOS - PARRILLAS - DEPOSITOS FAMILIARES:

La zona del retiro de fondo podrá ser ocupada por quinchos, parrillas, depósitos familiares en un 30% de la longitud de la línea de fondo, divisoria de predios, con un lado en la dirección normal a dicha línea no mayor de 3,50m. y altura máxima = 3,00. En todos los casos deberá respetarse el índice desocupación de P. Baja (FOS) previsto para la zona.

3.5.6.11. R3B

En los predios frentistas a la Av. Libertador, en el tramo comprendido entre las calles Miguel Cané y Del Arca, en la zona indicada como R3B, se permitirá la construcción y habilitación de locales comerciales, como así también de aquellos organizados como recintos comerciales (comercios agrupados en torno a un patio abierto).

Valen para R3B las mismas características de la zona R3.

3.5.7. ZONA R4

Corresponde a zona residencial barrio parque.

Densidad neta: 250 hab./Ha. - R4A: 170 hab./Ha.

Cuando se trate de vivienda unifamiliar, la densidad neta establecida para la zona, no será un parámetro determinante.

3.5.7.1. DESTINO DE USO DE LOS EDIFICIO

El esquema de uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Vivienda unifamiliar

USO COMPLEMENTARIO Vivienda multifamiliar, Se permitirá el desarrollo de 2 viviendas por lote como máximo, en parcelas con superficies igual o mayor a 500 m²: equipamiento social básico.

USO CONDICIONADO: Comercio minorista, servicios personales.

3.5.7.2. F.O.S.

El índice de ocupación en P. Baja es del 50% Deberá entenderse al F.O.S. ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código y en concordancia con la definición del mismo fijada por el Art. 42 de la Ley 8912/77.

3.5.7.3. F.O.T.

El índice de edificación es 1 (uno).

3.5.7.4. TIPO DE CONSTRUCCION

El tipo de construcción previsto para la zona es de vivienda unifamiliar con retiros de frente, fondo y lateral.

3.5.7.5. ALTURAS

El régimen de alturas es el siguiente:

A cenefas: 6,00m.

A cumbrera: 9,50m.

Para techo plano: h máx = 6,00 m.

3.5.7.6. RETIROS

a) FRENTE: = 4,00 metros.

b) FONDO: Para $L > 30$ m. $\frac{L - 20}{2} > 5$ m.

$L < 30$ m. Requiere estudio técnico especial

c) LATERAL Para $a < 15$ m. _____ No hay retiro.

Para $a > 15$ m. _____ RI= 4,00 m. (ocupable en P. Baja).

Para $a > 19$ m. _____ RI= 4,00 m (totalmente libre).

3.5.7.7. TERRENOS EN ESQUINA:

Para lotes en esquina de superficie menor o igual a 300 m². o cuando uno de sus frentes sea menor o igual a 15 metros, aunque exceda la citada superficie, el retiro de frente será de 4m. paralelo al lado mayor y 1/10 del lado menor, mayor o igual a 1 metro paralelo al lado mayor, hasta una distancia de 4 metros de la parcela vecina, donde se producirá un retiro de 4 metros.

3.5.7.8. NATATORIOS:

Podrán construirse natatorios que deberán estar separados 1,65 metros de la línea divisoria de predios, o sea de eje a línea de agua. Deberán cumplir todos los requisitos exigidos por Obras Sanitarias de la Nación sobre Particular.

3.5.7.9. QUINCHOS PARRILLAS DEPOSITOS FAMILIARES

El retiro de fondo podrá ser ocupado por quinchos y/o parrillas y/o depósitos familiares, en un 30% de la longitud de la línea de fondo divisoria de predios, con un máximo de 3,50 metros por lado en la dirección normal a dicha línea y altura no mayor de 3,00m.

3.5.8. ZONA R - R

Corresponde a zona “RECREATIVA - RESIDENCIAL” Parcela de limitada por Acceso Norte - Maipú - Miguel Cané y R. Fournier y la parcela expropiada por el CEAMSE (Uruguay - Camino Bancalari - Ruta 202 - Vías F.C.M. - Pedro Giachino - Calle Uruguay, con aproximadamente 120 ha. de las que se urbanizarán 30% (con 70% para vivienda. unifamiliar.) y 30% centro comercial y vivienda multifamiliar

3.5.8.1. RESIDENCIA UNIFAMILIAR

Densidad neta: 200 hab./Ha.



3.5.8.2. DESTINO DE USO DE LOS EDIFICIO

El esquema de uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Vivienda unifamiliar (una por lote). Vivienda multifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO, Equipamiento social básico.

3.5.8.3. F.O.S. Será del 40% el índice de ocupación en P. Baja. Deberá entenderse al F.O.S. ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código y en concordancia con su definición según el Art. 42 de la Ley 8912/77.

3.5.8.4. F.O.T.: El índice de desocupación y edificación es: 0,60 m.

3.5.8.5. ALTURAS

El régimen de alturas es el siguiente:

Altura máxima: 6,00m.

3.5.8.6. RETIROS

Frente: = 5,00 m.

Lateral en planta alta 3,50 m.

De fondo: $\frac{L - 20}{2} > 5,00m.$

3.5.8.7. MEDIDAS DE LOTE MINIMO

Ancho: 15 m.

Superficie: 375 m².

3.5.8.8. RESIDENCIA MULTIFAMILIAR

Densidad neta: 400 hab./Ha.

3.5.8.9. F.O.S.: 20%

3.5.8.10. F.O.T.: 1,40

3.5.8.11. RETIROS

Frente: 6,00 m.

De fondo: $\frac{L - 20}{2} > 5,00m.$

3.5.8.12. SUPERFICIE PARA ESTACIONAMIENTO

Será igual al 50 % del número de unidades de vivienda o de 3,5 m²/habitante destinado a espacio para estacionar. (Art. 49- Ley 8912/77.).

3.5.8.13. ALTURAS

h. máx, = 30 metros

3.5.8.14. ZONA COMERCIAL

En esta zona no se admitirán viviendas

3.5.8.15. F.O.S.: 50%

3.5.8.16. F.O.T.: 1,00

3.5.8.17. SUPERFICIE PARA ESTACIONAMIENTO

Será igual al 40 % de la superficie del terreno.

Para toda aquella norma no especificada para la zona, regirá lo establecido en el presente Código.

3.5.9. ZONA 11

Corresponde a zona Industrial.

3.5.9.1. DESTINO DE USO DE LOS EDIFICIO

El esquema de uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Industrial mediana; pequeña; depósitos.

USO COMPLEMENTARIO Comercio mayorista y minorista.

USO CONDICIONADO: Uso institucional.

3.5.9.2. F.O.S. El índice de ocupación en P. Baja es del 50%. Deberá entenderse al F.O.S. ajustado a la definición dada al mismo por el Art. 3.1.1.3. del presente Código y en concordancia con la definición del mismo fijada por el Art. 42 de la Ley 8912/87.

3.5.9.3. F.O.T: El índice de ocupación total y edificación es: 1

3.5.9.4. TIPO DE CONSTRUCCION

El tipo de construcción previsto para la zona es de edificio industrial con retiro de frente, fondo, y lateral.

3.5.9.5. ALTURAS:

El régimen de alturas es el siguiente:

A cenefa: 12,00 m

A cumbrera: 15,00m.

3.5.9.6. RETIROS

El régimen de retiros es el siguiente:

Frente: 6,00m. Podrá ocuparse con destino a puesto de control y vigilancia el 15% de la superficie destinada a retiro de frente. Dicha construcción deberá retirarse 1,00m. de la línea Municipal y podrá desarrollarse en P. B. únicamente.

FONDO: 8,00 M.

Bilateral: 15% ancho de parcela >3,00m.

Para lotes en esquina:

Frente: 6,00 m. en toda la longitud.

Bilateral: 15% ancho de la parcela >3,00m.

Para lotes mayores de 40m. de longitud, medios perpendicularmente a la línea municipal, el retiro de fondo se irá incrementando a razón de 0,10m. por cada metro de longitud en exceso

3.5.9.7. LOTES MENORES DE 15 METROS:

Para lotes de ancho menor de 15 metros se permite adosarse a una medianera

3.5.9.8. RETIRO DE FRENTE:

Sobre las calles enumeradas a continuación, se exigirá retiro mínimo de frente de 8,00 metros:

Blanco Encalada (entre Pasteur y Uruguay); Uruguay (entre Blanco Encalada y Tucumán); Pasteur (entre Payró y B. Encalada); Martín Rodríguez (entre Blanco Encalada y Acceso Norte y entre Tucumán y Ruta Panamericana.

3.5.9.9. MANIOBRAS VEHICULARES:

Las maniobras de cargas se realizarán dentro de los límites de la parcela.

3.5.9.10. TRATAMIENTO DE EFLUENTES INDUSTRIALES:

El tratamiento de los afluentes industriales se realizará dentro de los límites de la parcela, en un todo de acuerdo con las leyes nacionales y/o provinciales vigentes en la materia.

3.5.9.11. PARQUIZACION DE ZONAS DE RETIRO

Será de carácter obligatorio la parquización del área libre de la parcela y su mantenimiento.

3.5.9.12 PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS:

Aparte de las prevenciones fijadas en el capítulo respectivo del código, todos los establecimientos que a juicio de la Municipalidad presenten peligro de incendio por los tipos de materiales que se trabajen, deberán dejar retiros mínimo de 6,00m. de todos los ejes medianeros y L. M. quedando prohibida en esa área cualquier tipo de instalación.

3.5.10. ZONA I2

Corresponde a zona de uso mixto, donde se verifica un mayor asentamiento de actividades industriales (pequeña industria) y en las que se prevé una consolidación como Uso industrial.

Densidad neta: 130 hab./Ha. - 12A= 125 hab./Ha.

3.5.10.1. DESTINO Y USO DEL SUELO PREVISTO PARA ESTA ZONA:

El esquema de uso del suelo previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Pequeña industrial.

USO COMPLEMENTARIO Comercio mayorista, minorista y depósito.

USO CONDICIONADO: Uso institucional, oficinas.

- La vivienda unifamiliar es de uso permitido, solo como anexo al uso dominante o complementario.

3.5.10.2. F.O.S.: El índice de ocupación en P. Baja es del 60% Deberá entenderse el F.O.S. ajustado a la definición del mismo fijada por Art. 3.1.1.3. del presente Código y Art. 42 de la Ley 8912/77.

3.5.10.3. F.O.T. El índice de ocupación total y edificación es: 1

3.5.10.4. TIPO DE CONSTRUCCION:

El tipo de construcción previsto para la zona es de edificio industrial con retiro de frente, fondo y lateral . La industria dentro de los límites de sus respectivas parcelas, absorberán las molestias provenientes de ruidos, vibraciones, humos, olores, etc. Dispondrán de espacio para cargar y tratarán los efluentes industriales.

3.5.10.5. ALTURAS:

A cenefa: 8,00 m.

A cumbrera: 11,00m.

3.5.10.6. RETIROS

El régimen de retiros es el siguiente:

Retiro de frente: 3,00 m.

Retiro de fondo: $(L - 20) 0,5 > 5$ m.

Retiro lateral: 3,00 m.

Excepciones al retiro lateral: $a < 12$ m. - No hay retiro.

3.5.10.7 AREA DESTINADA A VIVIENDA

Dentro de la parcela será permitida la construcción de vivienda unifamiliar, destinándose al efecto y como máximo el 40 % de F.O.T., establecido para la zona. Se aprobarán los planes de construcción de viviendas unifamiliares, siempre que la superficie de la respectiva parcela sea 300 m² y adquiridas por el interesado con anterioridad al 2 de Enero de 1979.

3.5.10.8. PARQUIZACION DE LA ZONA DE RETIRO DE FRENTE

La zona de retiro de frente tendrá, como mínimo, un 30% parqueado, sin excepción. Esto será con carácter obligatorio, como asimismo su mantenimiento.

3.5.10.9. PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS

Aparte de las prevenciones fijadas en el capítulo respectivo del presente Código, todos los establecimientos que, a juicio de la Municipalidad, presenten peligro de incendio por los tipos de materiales que se trabajen, deberán dejar retiros mínimos de 5,00 m. de todos los ejes medianeros y L.M. quedando prohibida en esas áreas cualquier tipo de instalación.

3.5.10.10. RETIROS DE ESQUINA

Retiro de terrenos en esquinero: Para terrenos en esquina en parcela de superficie menor a 300 m². se exigirá un retiro de 3 metros paralelo al lado menor y 1/10 del lado menor, mayor o igual a 1 metro paralelo al lado mayor, hasta una distancia de 3 metros de la parcela vecina, donde se producirá un retiro de 3 metros.

3.5.11. ZONA le U4

Corresponde a zona industrial especial.



3.5.11.1 DESTINO Y USO DE LOS EDIFICIOS:

USO DOMINANTE: Industria mediana que no produzca efluentes contaminantes, depósitos, obradores de empresas constructoras, plantas de elaboración de hormigón.

USO COMPLEMENTARIO: Actividad deportiva y recreativa.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO: Superficie mínima 4.000 m².

Lado mínimo: 50 m.

3.5.11.2. F.O.S.: El factor de ocupación del suelo será del 25%. El 25% de la superficie del terreno podrá pavimentarse a los efectos de utilizada como playa de estacionamiento y maniobras.

Nivel de piso habitable: Será, como mínimo, de + 3,75 I.G.M.

3.5.11.3. F.O.T.: El factor de ocupación total será de 0,50.

3.5.11.4. RETIROS

Frente: mínimo 25,00 m. Podrá ocuparse (sólo en P. Baja) como destino a control y vigilancia, hasta un 10% de la superficie del retiro, dejando: 1,00 m. de L.M.

De fondo: Mínimo 25 metros.

Bilateral: 15% ancho (mínimo 8 m.).

3.5.11.5. ALTURAS H máxima a cumbrera: 12 m.

A efectos de determinar la altura máxima de los edificios, deberá contemplarse lo dispuesto por la Fuerza Aérea Argentina, debido a la cercanía del Aeródromo.

3.5.11.6. RESTRICCIONES AL DOMINIO:

Deberán tenerse en cuenta las restricciones al dominio existentes en la zona, fijadas por los distintos Organismos Provinciales y/o Nacionales. A tal efecto se presentarán, ante la Municipalidad, las correspondientes certificaciones.

3.5.11.7. PARQUIZACION DE LAS ZONA LIBRES DE EDIFICACION:

Será de carácter obligatorio la parquización del 50% de la superficie del terreno.

3.5.11.8 MANIOBRAS VEHICULARES: Las maniobras de carga y descarga se realizarán dentro de los límites de la parcela

3.5.11.9. TRATAMIENTO DE EFLUENTES INDUSTRIALES: El tratamiento de los efluentes industriales se realizará dentro de los límites de la parcela, en un todo de acuerdo con las Leyes Nacionales y/o Provinciales vigentes en la materia.

3.5.11.10. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: La aprobación definitiva del proyecto quedará condicionada a la aprobación de las obras básicas de infraestructura urbana, es decir: pavimentos de hormigón; aguas corrientes; electricidad, desagües cloacales y pluviales.

Al proyectarse los desagües pluviales deberá estudiar en profundidad la situación de toda la cuenca tributaria. En todos los casos las obras de infraestructura a realizar deberán ajustarse a las especificaciones técnicas municipales.

3.5.11.11. CESIONES PARA ENSANCHE Y/O APERTURA DE CALLES:

Será de aplicación (para los casos de subdivisiones o trámites de habilitación en la zona) lo prescripto por el Art. 5º de la Ord. 426/80, en lo que corresponda. Para el caso de ensanche futuro de la Ruta 202 (calle H. Irigoyen) deberá hacerse una consulta previa con la Dirección Provincial de Pavimentación sobre la vigencia o no de dicha restricción al momento de plantearse el caso.

3.6. EDIFICIOS EN TORRE

3.6.1. GENERALIDADES SOBRE EDIFICIOS EN TORRE

3.6.1.1. CONCEPTO

Las Prescripciones contenidas en "EDIFICIOS EN TORRE," determinan un tipo especial de edificación, compuestas según las zonas de basamento o no, y/o una o más torres, con las alturas y retiros según se reglamenta en el presente artículo, así como lo especificado en la Ley 8912 "De ORDENAMIENTO TERRITORIAL y Uso del Suelo"

Las presentes normas no pueden aplicarse a los edificios en torre en forma fragmentaria y son válidas las demás disposiciones de este Código, no modificadas expresamente.

3.6.1.2. CARACTERISTICAS DE EDIFICIOS EN TORRE EN ZONA C1

Los edificios en torre C1 podrán por tener o no basamento.

3.6.1.3. CARACTERISTICA DEL BASAMENTO;

Los basamentos cumplirán con las siguientes condiciones

a) RETIRO DE FRENTE: (RFB). La línea de edificación en planta baja se determinará de manera que se satisfagan, simultáneamente, las siguientes condiciones:

a1) Distancia a centro de calzada mayor o igual a 7,00m.

a2) Distancia a la arista del cordón mayor o igual a 3,00m.

a3) Cumplimentar las exigencias de retiro por trama viaria y/o ensanche de vereda previstos en el Art. 3.3. del presente Código.

Frente a plaza pública se cumplimentarán sólo las condiciones a2) y a3). Por sobre la cota de nivel 2,60m no se exigirá retiro de frente (salvo en los casos previstos en Art. 3.3), no permitiéndose además, que ningún elemento avance fuera de la línea municipal.

b) RETIRO DE FONDO: Será $\frac{L-20}{2} > 5,00m$.

2

Para los predios en esquina se regirá por lo especificado en artículo correspondiente, debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones:

1) Superficie libre igual al 40% de la parcela.

2) Lado mínimo: 4,00 m.

3) Ubicación: Tal que tienda a integrarse con los patios de fondo que correspondan a las parcelas contiguas.

c) ALTURA: No podrá superarse la cota de nivel + 7,50 m. debiendo quedar comprendido bajo esta cota los parapetos (incluidos los correspondientes a los muros divisorios de predios), barandas maceteros, etc.

d) El basamento no podrá ser destinado a la construcción de vivienda.

3.6.1.4. ALTURA DE LA TORRE

La altura máxima total permitida será de 38,40m.(libre) (nivel correspondiente a piso terminado de azotea) pudiendo sobrepasar la misma el tanque, caja de escalera, vivienda de encargados, etc.

3.6.1.5. RETIROS DE LA TORRE

RETIROS DE FRENTE: Se ajustará a la siguiente fórmula:

$$RFT: \frac{H \text{ máx.}}{4} - \frac{D}{2} > 2 \text{ m.}$$

H máx.: Altura máxima de la torre.

D: ancho de la calle, medido entre líneas municipales.

Para valores negativos de RFT; vale el retiro mínimo de 2,00 m.

REIRO DE FONDO: (Rfdo T):

En zona C1: Rfdo T = $\frac{L - 20}{2} > 5,00 \text{ m.}$

2

RETIROS LATERALES: (RL) - En zona C1:

Retiro lateral mínimo será de 4,00m, rigiendo también para lotes de esquina.

3.6.1.6. VENTILACION E ILUMINACION DE LOS LOCALES DE LA TORRE

Se efectuará al espacio libre urbano que rodea la torre.

No se admitirán patios internos.

3.6.1.7. RETIROS ENTRE TORRES DE UN PREDIO

Cuando se ocupe el área edificables de la torre con dos o más cuerpos, la separación entre ellos será:

$$d = \frac{H \text{ máx.}}{4} > 9,00 \text{ m.}$$

4

En esta expresión deberá utilizarse la altura máxima de la torre más elevada.
Cuando se enfrenten los lados menores de las torres:

$$d = \frac{H \text{ máx.}}{4} > 8,00 \text{ m.}$$

3.6.1.8. TERRENOS EN ESQUINA EN ZONA C1

En zona C1, las parcelas esquineras cuyos lados iguales o superen los 12,00m resultarán aptas para construir en ellas edificios en torre.

En el predio esquinero, la torre deberá respetar como mínimo los siguientes retiros laterales, según las dimensiones de los dos frentes de la parcela, calculados por medio de las siguientes fórmulas:

$$R \text{ Li} = \text{Li} \frac{11}{10} + 1,00 \text{ m.} > 4,00 \text{ m. para Li} < 40 \text{ metros.}$$

Siendo: Li = Longitud de los frentes de la parcela.

Cuando el frente mayor de la parcela esquinera supere los 35 m. se proyectará la torre como si dicho frente fuese de 35,00 metros o bien se Subdividirá “virtualmente” la parcela en dos subparcelas al sólo efectos de ubicar sendas torres, o bien se encarará el proyecto de dos cuerpos en torre según lo dispuesto en el Art. 3.6.1.7. del presente Código (“Retiros entre torres de un predio”).

Cuando el lote de esquina, en su fondo, limite con zonas que no permitan la construcción de edificios en torre y el respectivo frente supere los 35,00 m., a partir de dicha medida se subdividirá “virtualmente” la parcela y el volumen a edificar, a partir de dicha longitud (35,00 m.) se asimilará, en forma y altura, a lo establecido para la zona limítrofe.

3.6.1.9. ALTURA MAXIMA DE TORRES EN ESQUINA

La altura máxima de un edificio en torre, a construirse en un predio esquinero, será determinado por la formula: $H \text{ máx.} = 10 \text{ RL} + 5 \text{ m.}$ y $H \text{ máx.} < 1 H \text{ máx.}$ de la zona. Las alturas máximas podrán ser superadas cuando se den las condiciones fijadas en este Código para ello, pero en ningún caso podrá sobrepasarse para coronamiento de fachada, la cota de nivel fijada para la zona.

3.7.1. CARACTERISTICAS DE EDIFICIOS EN TORRES EN ZONA R1

Los edificios en torre que se construyan en la zona R1, no podrán tener basamento. En dicha zona, la planta baja de los edificios en torre se destinará solo a hall de entrada y circulaciones con una superficie cubierta mínima cerramientos verticales que permitan la mayor transparencia posible.

3.7.1.1. RETIROS DE LA TORRE:

Retiro de frente: $RFT: \frac{H. \text{máx.}}{4} - \frac{D}{2} > 3 \text{ m.}$

H máx.: altura máxima de torre.

D. ancho de la calle medido entre líneas municipales.

Para valores negativos RFT, valen los retiros mínimos de 3,00 m.

Retiro de fondo: (Rfo T):

En zona R1: $Rfo \text{ T} = \frac{L - 20}{2} > 5,00 \text{ m.}$

Retiros laterales: (RL). En zona R1:

Retiro lateral mínimo: será de 4,00 m. rigiendo también para lotes en esquina.

3.7.1.2. VENTILACION E ILUMINACION DE LOS LOCALES DE LA TORRE

Se efectuará al espacio libre urbano que rodea la torre.

No se admitirán patios internos.

3.7.1.3. RETIRO ENTRE TORRES DE UN PREDIO

Cuando se ocupe el área edificable de la torre con dos o más cuerpos, la separación entre ellos será:

$$d = \frac{H \text{ máx.}}{4} > 9,00 \text{ m.}$$

Cuando se enfrenten los lados menores de las torres:

$$d = H \text{ máx. } 4 > 8,00 \text{ m.}$$

En estas expresiones deberá utilizarse la altura máxima de la torre más elevada.

3.7.1.4. ALTURAS DE LOS EDIFICIOS EN TORRE:

Para la zona R1 la altura máxima será de 31,80 m. (libre) (cota correspondiente a piso terminado de azotea), pudiendo sobrepasar la misma el tanque, caja de ascensores, vivienda de encargado, etc.).

3.7.1.5. TERRENOS EN ESQUINA EN ZONA R1

En los predios esquineros ubicados en zona R1, la torre deberá respetar, como mínimo, los siguientes retiros laterales, según las dimensiones de los frentes de la parcela:

$$R L1 = \frac{L1 - 20}{2} > 5,00 \text{ m.}$$

Siendo L1, la longitud del frente mayor del predio.

R L2: se calcula aplicando las fórmulas establecidas en el artículo respectivo.

Para el caso de que los dos tengan igual dimensión (L1 = L2).

Se aplicará la fórmula: $\frac{L - 20}{2} > 5,00 \text{ m.}$

Para frentes mayores a 35,00 m. y en parcelas que limitan con zonas donde no se permita la construcción de edificios en torre regirá lo especificado para la zona C1.

3.7.1.6. ALTURA MAXIMA DE LOTES EN ESQUINA

La altura máxima de un edificio en torre, a construirse en un lote esquinero, será determinado por la formula: $H \text{ máx. } = 10 RL + 5 \text{ m.}$ y $H \text{ máx. } < H \text{ máx.}$ de la zona.

Las alturas máximas podrán ser superadas cuando se den las condiciones fijadas en este Código para ello, pero en ningún caso podrá sobrepasarse para coronamiento de fachada, la cota de nivel fijada para la zona.

3.7.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE EDIFICIOS EN TORRE EN ZONAS C1 Y R1

3.7.2.1. FACHADAS

3.7.2.1. FACHADAS DE EDIFICIOS EN TORRE

Las fachadas tendrán un adecuado tratamiento arquitectónico que armonice con el conjunto y los materiales utilizados serán de la misma calidad y tipo para todas ellas.

3.7.2.3. SALIENTE DE FACHADAS

Serán permitidas las siguientes salientes:

- a) En el frente, la saliente de los balcones será, como máximo, de 1,30 m. de la correspondiente línea de retiro de frente;
- b) En las fachadas laterales la saliente del balcón será igual a la décima parte de R L (retiro lateral); los balcones en estos casos no podrán superar al 50% de la longitud total de la fachada y su frente deberá siempre guardar un retiro mayor o igual a 3,00 m. respecto del eje divisorio de predios.
- c) Los lavaderos como cuerpos salientes no sobrepasarán las medidas exigidas en a) y b); podrán ocupar en cada planta como máximo la quinta parte de la fachada.

3.7.2.4. GARAJES Y/O ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIOS EN TORRE EN ZONAS C1 y R1

Todo edificio en torre que se construya en las zonas C1 y/o R1, deberá contar obligatoriamente con espacios para estacionamientos o cocheras con una superficie mínima de 3,50 m² por habitante del edificio. En el caso de locales comerciales u oficinas se computará un (1) habitante por cada uno de ellos. La obligatoriedad de previsión de espacio para estacionamiento o cocheras es obligatoria para lotes cuyo frente sea mayor o igual a doce (12) metros y la superficie de la parcela sea igual o mayor a 360 m². Si se proyecta planta libre para oficinas, 30 m² de superficie útil equivaldrán, a los fines de este artículo, a una oficina.



A los efectos de lo expuesto, tiene validez lo indicado en el Art. 3.1.1.5. del presente Código respecto al establecimiento de servidumbre real con otro predio.

Además de lo expresado precedentemente deberá cumplirse con lo indicado en el Art. 49 de la Ley 8912/77.

Para terrenos en esquina y/o cuando se trate de terrenos irregulares se estudiará cada caso en particular, siempre dentro del criterio del presente artículo de la Ley 8912/77.

3.7.2.5. PROTECCION CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS EN TORRE

Un edificio en torre cumplirá las exigencias que determina el presente Código de Edificación, sobre protección contra incendios. En todos los casos el tanque de reserva de agua deberá dimensionales de tal manera que contenga un volumen excedente equivalente a 1/3 del necesario para el servicio normal de provisión de agua al edificio, para alimentar la red especial de servicio contra incendio de las torres de vivienda y/u oficinas.

El servicio contra incendio del establecimiento vehicular se realizará en base a lo especificado para garajes por el presente Código de Edificación.

3.7.2.6. ALTURA MAXIMA DE TORRES EN ESQUINA

La altura máxima de un edificio en torre, a construirse en un predio esquinero, cumplirá la condición de que su altura máxima sea igual o menor a la altura máxima de edificación asignada a la zona correspondiente, por el presente Código.

Las alturas máximas podrán ser superadas cuando se den las condiciones exigidas en este Código para ello, pero en ningún caso, podrá sobrepasarse para el coronamiento de fachada el nivel fijado para la zona.

3.7.2.7. JUEGOS PARA NIÑOS

Todo edificio en torre destinado total o parcialmente a vivienda colectiva deberá contar con una zona de patio, ubicada en planta baja o área basamento, equipada y destinada para lugar de juegos para niños, debiendo tener una superficie adecuada para instalar, como mínimo, los siguientes elementos:

- a) Un tobogán y su correspondiente rectángulo de arena;
- b) Un arenero de lado mínimo 1,80 m. con reborde o contención de albañilería;
- c) Un sube y baja;
- d) Una calesita manual.

3.7.2.8. ESTUDIO GEOTECNICO DEL SUELO

Será de carácter obligatorio la presentación del estudio geotécnico del suelo en el momento en que se efectúe a la presentación de los planos de Arquitectura y Estructura resistente.

El dictamen deberá estar firmado por Profesional Universitario con título habilitante.

3.7.2.9. ESTRUCTURA DE CONTRAVIENTO

Como parte integrante de la documentación técnica de la obra se deberá presentar el cálculo de la estructura de contraviento, elaborado de acuerdo a las normas establecidas en el Código de Edificación de Buenos Aires y firmado por el Profesional Universitario con título habilitante.

3.7.2.10. INSTALACIONES DE PARARRAYOS

Todo edificio estará dotado de pararrayos, debiéndose presentar plano de su instalación y puesta a tierra.

3.7.2.11. COTAS DE NIVEL

Todas las cotas de nivel se referirán al “cero de proyecto”, nivel este que se tomará a 0,30m por sobre el cordón de vereda en el punto más alto de su recorrido frente al predio o en concordancia con los niveles que resulten de la intersección de un plano vertical, en correspondencia de las líneas de retiro obligatorias del predio, y el terreno natural en dichos planos. En este caso el valor propuesto será motivo de estudio por parte de las oficinas técnicas correspondientes (Dirección de Planeamiento y/o de Obras Particulares).

3.8. PREVENCIÓN DE ALTURA EN EDIFICIOS Y OTROS OBJETOS EN CERCANÍAS DE AERODROMOS



3.8.1. DE LA CONSTRUCCION O ERECCION DE EDIFICIOS U OBJETOS EN CERCANIA DE AERODROMOS

Todo proyecto, construcción y/o erección de edificios u objetos cercanos a aeródromos queda sujeto a posibles restricciones en su altura por las pendientes de aproximación a las pistas, pudiendo exigir la Municipalidad correspondiente autorización del Comando en jefe de la Fuerza Aérea Argentina (Art. 197º, inciso 1º del Código Aeronáutico, Ley 17285).

3.8.2. DE LA CONSTRUCCION O ERECCION DE OBJETOS DE CIERTA ALTURA DESTINADOS A COMUNICACIONES

3.8.2.1. Toda construcción o erección de objetos destinados a comunicaciones, de cierta altura o cercanos a aeródromos, deberá contar, previamente, con la autorización del comando en Jefe de la Fuerza Aérea.

3.9.1. ZONA BARRIO PARQUE NAUTICO

(Creada por Ord. 439/81 y modificadora 1069/86)

3.9.1.1 ZONA ABARCADA: Arenales - línea de la ribera del río Luján - Uruguay y Escalada (exceptuando manzanas 195-196-197-202-203 y 204 Circunscripción V, Sección A, las que cuentan con sus respectivas normas).

3.9.1.2. DESTINO Y USO DE LOS EDIFICIOS: El esquema de uso del suelo, previsto para esta zona es el siguiente:

USO DOMINANTE: Vivienda individual o agrupada de dos o más ambientes - Amarras para embarcaciones deportivas - Estacionamiento propio obligatorio para todos los usos admitidos.

USO COMPLEMENTARIO: Comercios de apoyo a la actividad náutica; minicentros comerciales (de abastecimiento vecinal); servicios gastronómicos dimensionados por la demanda vecinal. Instalaciones deportivas y de esparcimiento al aire libre.

3.9.13.- La instalación de centros comerciales de acceso público será admitida en emplazamiento con conexión directa a calle Escalada. En los mismos será obligatoria la inclusión de los rubros correspondientes al abastecimiento vecinal de alimentos, es decir los rubros de almacén, carnicería, verdulería y frutería. Será optativa la inclusión de los rubros :rotisería; confitería y despacho de pan; heladería; venta de artículos náuticos y deportivos; boutique y mercería; farmacia; salón de belleza; peluquería; librería; regalos; joyería y relojería; antigüedades y objetos de arte; canastería; florería; venta de cigarrillos, golosinas y periódicos; inmobiliarias y oficinas en general .Deberá contar con una superficie propia para estacionamiento de vehículos particulares, equivalentes a 1,5 veces la superficie cubierta total, debiéndose prever, dentro de la misma, la posible utilización para carga y descarga de camiones.

3.9.1.4. USO NO CONFORME: Queda expresamente prohibido todo proceso de fabricación de embarcaciones. Para aprobar la construcción de guarderías de embarcaciones se exigirá la previsión de espacios para estacionamiento vehicular equivalente, como mínimo, a un vehículo por cada cinco embarcaciones alojadas. Corresponderán a la calle Arias los usos previstos para la zona R3AU dentro de la cual dicha calle se encuentra inserta.

3.9.1.5. DENSIDAD NETA: 160 hab. Ha. para los terrenos que posean infraestructura y 140 hab./Ha. para terrenos que no posean infraestructura.

3.9.1.6. DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS O UNIDADES FUNCIONALES: Ancho: 17,00 m.; Superficie: 600 m²; En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de la parcela o unidad no será inferior a 1/3.

3.9.1.7. VIVIENDAS INDIVIDUALES: F.O.S. = 0,35.- En parcelas residenciales urbanas podrán construirse un F.O.S. adicional de 0,10 con construcciones anexas, a saber: vestuarios para pileta de natación; cocheras abiertas; pequeños depósitos familiares para herramientas. El F.O.S. máximo total será de 0,45.

3.9.1.8. F.O.T.: 0,70

El cálculo del F.O.S. y F.O.T. se realizará excluyendo del terreno total la superficie de espejo de agua, circulaciones vehiculares y estacionamientos destinados a construcciones no residenciales y amarras excedentes de las viviendas.

3.9.1.9. RETIROS: De frente: 5,00 m.

De contrafrente: 6,00 m.

Bilateral: en parcelas residenciales urbanas o unidades funcionales: el retiro mínimo deberá ser de 2,50 m. La suma de ambos retiros será, como mínimo de 6,00 m. Los muros laterales con aventamientos deberán estar retirados 3,00 m. de la línea divisoria, como mínimo. Podrá ocuparse parte del retiro lateral por la construcción de parrillas abiertas.

3.9.1.10. CERCOS: no es obligatorio la construcción de los mismos.

Al frente: Las cercas al frente de las parcelas tendrán una altura máxima de 0,50 m.; Las rejas o alambrados o los cercos vivos que puedan implantarse, tendrán, como máximo, una altura de 1,75 m. referidos al nivel de la acera.

Laterales: el remate de cercos laterales entre parcelas deberá distanciarse 2,00 m. del tablestacado correspondiente a los espejos de agua a fin de posibilitar, en casos de emergencia, el acceso y desplazamiento peatonal desde parcelas vecinas. Las características de los cercos laterales será igual a la de frente.

3.9.1.11. Estacionamientos: 1,5 plazas por unidad de vivienda, como mínimo.

3.9.1.12. Amarras: 1 plaza por unidad de vivienda, como mínimo.

3.9.1.13. Viviendas agrupadas: F.O.S. máximo: 0,35 - F.OT. máximo: 0,70.

El cálculo de los dos indicadores anteriores se realizará, **excluyendo** del terreno total la superficie de espejo de agua, circulaciones vehiculares y estacionamientos destinados a construcciones no residenciales, amarras, excedentes de las viviendas.

3.9.1.14. RETIROS: - De frente: 5,00 m. Retiro Bilateral = Ídem Art. 3.9.1.9.

- De contrafrente: 6,00 m.

Dichos retiros podrán sufrir modificaciones cuando las dimensiones de las fracciones no permiten su cumplimiento. Dichas modificaciones deberán ser sometidas a estudio de la Dirección de Planeamiento.

3.9.1.15. Características de las viviendas: - **Longitud de las tiras:** variable en función de las posibilidades del proyecto y de las visuales desde el exterior, que permita el frente sobre la calle pública. En los frente de predios sobre la vía pública, se deberá dejar libre de ocupación, por lo menos un 25% de los mismos.

3.9.1.16. Separación entre tiras: como norma general, la separación entre tiras deberá ser de 9,00 m. y podrá ser, como mínimo, igual a la altura de los parámetros más próximos.

3.9.1.17 CERCOS: En el caso de vivienda agrupadas con planta baja libre acceso directo desde la vía pública se admitirá la implementación de cercos vivos sobre la línea municipal, cubriendo no más del 50% del desarrollo de la misma, no debiendo la parqueización en general interrumpir las visuales desde la vía pública hacia los espejos de agua en los sectores libres de cerco vivo. La parqueización en general tampoco deberá interrumpir la visuales desde la vía pública, por entre los edificios, hacia los espejos de agua, a fin de posibilitar un ámbito de observación desde la acera.

3.9.1.18. Estacionamiento: 1,5 plazas por unidad de vivienda.

3.9.1.19. Construcciones complementarias: Comprende todas aquellas construcciones enumeradas dentro del uso complementario

3.9.1.20. F.O.S. = 0,10 ----- F.O.T. = 0,20. El cálculo de estos dos indicadores se realizará de igual modo que en el caso de viviendas agrupadas.

3.9.1.21. Retiros: de línea municipal: 8,00 m.--de espejo de agua: 8,00 m.

Dichos retiros podrán sufrir modificaciones, cuando las dimensiones de las fracciones no permitan su cumplimiento. Dichas modificaciones deberán ser sometidas a estudio de la Dirección de Planeamiento.

3.9.1.22. Estacionamiento: Según normas a determinar para cada situación y en cualquier caso superior en superficie a 1,5 veces la correspondiente al total de la superficie cubierta de edificación.

3.9.1.23. Características de construcciones complementarias: Cada construcción deberá contemplar lo exigido en el Código de Edificación vigente con referencia a la actividad respectiva.

3.9.1.24. Características generales de los edificios.

3.9.1.25. Altura de la edificaciones podrán tener, como máximo, planta baja y dos pisos altos.

3.9.1.26. Altura promedio de la edificación: 7,50 metros respecto del nivel de planta baja. En el supuesto de existir distintos niveles en los ambientes de planta baja, se promediarán las cotas de los mismos para determinar la citada altura promedio. En el caso de techos inclinados serán tenidos en cuenta los planos inclinados superiores correspondientes a los mismo.

El detalle y diagrama correspondiente a los cálculos de la altura promedio deberá constituir parte de la presentación para la aprobación de los planos .

3.9.1.27. Altura máxima: 10,50 con respecto al nivel de la calle frentista.

3.9.1.28. Excepción de la altura promedio: En los casos de edificios que cuentan con planta baja libre de ambientes habitables, y siempre que los locales accesorios de este nivel no superen con su área cubierta el 20% de la superficie computable para F.O.S., se podrán eximir de la restricción de la altura promedio, siempre que la altura para el punto de coronamiento o parapeto ciego de la cubierta no supere los 10,50m respecto del nivel de la calle frentista

3.9.1.29. Retiros laterales sobre la L. Municipal en proyectos de conjunto:

Las separaciones entre los edificios más próximos a la vía pública sumarán, en su conjunto, más de un 20% del frente total del predio o de los predios sobre dicha vía pública

3.9.1.30. Retiros - del predio vecino: la distancia mínima de un volumen edificatorio respecto del deslinde con el predio vecino será, como mínimo de 7,50 metros. Las construcciones no podrán ubicarse a menos 5 metros de los límites de la vía de circulación.

3.9.1.31. Numero de amarras superior al número de viviendas: Cuando el número de amarras sea superior al número de viviendas, cada una de ellas deberá contar con 0,5 plaza para estacionamiento.

3.9.1.32. Espacios destinados al tendido de ropa: Su ubicación y diseño deberá impedir la visión de la ropa tendida, desde la calle, espejos de agua y espacios de esparcimiento. NOTA: no es admisible la construcción y uso de quinchos y asadores con anterioridad a la construcción principal.

3.9.1.33. Parquización e infraestructura:

a) Parquización:

1) Cuando las calles privadas corran adyacentes a la vía pública deberá mediar entre ambas una franja parquizada con un ancho mínimo de 3 metros, medido desde la línea municipal, debiendo en estos casos adoptarse un cercado de rejas o alambrado sin cerco vivo a efectos de no interrumpir o interferir las visuales desde la vía pública hacia el interior

2) Deberán parquizarse los espacios destinados a retiros, recreación, espacios libres y paseos.

3) Los espacios destinados a estacionamiento deberán poseer arbolado.

4) Deberá presentarse plano de parquización

b) Infraestructura:

El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de servicios esenciales y asegurar la prestación de los mismo, los



que deberán estar habilitados con anterioridad a la terminación de las obras a las cuales deben prestar servicio.

Agua potable: deberá asegurarse el suministro centralizado para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos mínimos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el barrio, incluyendo las instalaciones de uso común. Deberá acompañarse, en ocasión de solicitarse la aprobación final de las obras, un certificado del análisis del agua destinada a consumo humano, aprobada por Obras Sanitarias de la Nación, que garantice su potabilidad.

Cloacas: Deberá instalarse red cloacal, con cámara o cámaras depuradoras de efluentes, o tratamientos equivalente. Deberá presentar el proyecto de red cloacal ante O.S.N.

Alumbrado público: Será obligatorio en las vías públicas y privadas: internas y en la periferia del proyecto; deberá presentarse el plano correspondientes Si la empresa proveedora de energía eléctrica lo exigiera deberá preverse la instalación de cámaras transformadoras a aprobar por la misma.

Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas y locales de uso común.

Pavimentos: Todas las calles del conjunto deberán se pavimentadas. Deberán proyectarse de modo que se eliminen los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz.

Desagües pluviales: deberán asegurar la normal evacuación del sector y de la cuenca tributaria dentro de la cual se encuentra el predio. Los mismos podrán ser entubados y contar con sus respectivas cámaras de limpieza. Se presentará el proyecto respectivo firmado por profesional habilitado.

3.9.1.34. 1) CLAUSULAS GENERALES: Las normas expuestas no excluyen ni generan compromiso del Municipio en lo atinente a:

- a) Acceso fluvial al Río Luján por cuanto el mismo depende, entre otros factores de los proyectos que desarrollen propietarios linderos y/o la Comuna, según los casos.
- b) Ubicación y dimensiones de la boca de acceso a la dársena.
- c) Requerimientos técnicos referentes al sistema de defensa de costas.
- d) Fijación de cotas de rellenamiento del predio y/o de las vías de acceso terrestre.

2) Se deja establecido que los presentes indicadores urbanísticos no impedirán a la Municipalidad establecer otras pautas particulares para casos especiales, dentro del uso dominante y complementario; y los factores de ocupación, altura y densidad establecidos por esta Ordenanza, Siempre que no superen los topes establecidos por la norma.

3) Todos los temas no reglamentados se regirán por lo normado en este Código de Edificación.

De acuerdo a lo establecido por el Art. 84° de la Ley 8912 declárese en la zona de "saneamiento obligatorio" lo que implicará el compromiso para los propietarios del relleno de las parcelas y desagües que sean necesarios. En caso de incumplimiento se aplicarán a los propietarios las sanciones previstas en los artículos 93° a 97° - Título V - de la Ley 8912/77.

3.9.1.35. Zonas no comprendidas: No se incluyen en esta zona:

- a) las manzanas 195 - 196 - 197 - 203 y 204 - Circ. V - Secc. A ("Barrio La Floresta") ni la zona "Barrio Parque Náutico Especial" Art. 3.17. del presente Código.

3.10. ZONAS: U.D.C. (USO DEPORTIVO-CULTURAL) U.E (URBANIZACION ESPECIAL) y R.R.E. (RECREATIVA-RESIDENCIAL ESPECIAL) (creada por Ordenanza 1827/88).

3.10.1. ZONA USO DEPORTIVO-CULTURAL (U.D.C.)

3.10.1.1. Delimitación: Corresponde a la totalidad de la parcela 56 - Circunscripción VII, Sección Rural - De propiedad Municipal .

3.10.1.2. Usos: Recreativo - Deportivo - Cultural. Instalaciones deportivas.

3.10.1.3. Indicadores urbanísticos: F.O.S. = 0,30 - F.O.T. = 0,50 - Cota mínima de edificación: + 4,00 I.G.M.

3.10.1.4. Dimensiones de parcela: Se prohíbe toda subdivisión.



3.11.1.4. ZONA DE URBANIZACION ESPECIAL (U.E.)

3.11.1.1. Delimitación: comprende al sector de la ex-parcela 3g (Circ. VII, Sección: Rural) circunscripto por las calles: Rastreador Fournier - Miguel Cané - Paraná y continuación calle Maipú, comprendiendo las manzanas: 70-71 y 73 según plano de subdivisión N° 96-45-89

3.11.1.2. Usos: Residencial exclusivo de media y alta densidad. Conjuntos habitacionales. Equipamiento comunitario, educación, culto etc.

3.11.1.3. Indicadores urbanísticos: F.O.S. = 0,60 - F.O.T. = 1,2 - Densidad neta: 600 hab./Ha. - Cota de edificación + 4,00 m. I.G.M.

3.11.1.4. Dimensiones de parcela: En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 56° Ley 8912/77, se cede: a) para equipamiento comunitario la manzana 71 (plano de subdivisión 96-45-89) comprendida entre las calles Miguel Cané - Rastreador Fournier - F. Fader - continuación Arenales - superficie: 10.900 m²) y para espacio verde y libre público la superficie correspondiente se afectará en la zona Recreativa Residencial Especial.

3.12.1. ZONA RECREATIVA-RESIDENCIAL ESPECIAL (R.R.E.)

3.12.1.1 Delimitación: Comprende el sector de la ex-parcela (Circ. VII, Sección: Rural) delimitado por las calles: Paraná - Miguel Cané - José Ingenieros y prolongación de la calle Maipú. Denomínase parcela 3r (s/plano de subdivisión N° 96-45-89).

3.12.1.2. Usos: viviendas unifamiliares y multifamiliares de carácter no permanente. Esparcimiento deportivo cultural, actividades náuticas, etc.

3.12.1.3. Indicadores urbanísticos: F.O.S. = 0,60 - F.O.T. = 0,60 Densidad bruta: 60 hab./Ha. - Cota mínima de edificación: + 4,00 I.G.M.

3.12.1.4. Dimensiones de parcela: 20 m. de frente - Superficie 600 m².

Servicios esenciales: Alumbrado público - Energía eléctrica domiciliaria - Mejoramiento de calles - Desagües fluviales.

3.12.(bis) ZONA DE RESERVA -(R.E.2)

3.12.1.(bis) De limitación: comprende el resto de la ex-parcela municipal 3g (Circ. VII, Sección: Rural) delimitado por las calles: Miguel Cané - Hipólito Irigoyen (Ruta N° 202) continuación calle Maipú y José Ingenieros. Denomínase parcela: 3s (s/plano de subdivisión N° 96-45-89). La zona RE2 continuará afectada a "reserva de interés potencial". En consecuencia transitoriamente se conservará libre uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano.

3.13. ZONA RC2 - (redefinida por Ord. 1826/88)

3.13.1. Definición y alcances: La zona designada RC2, actualmente inundable y libre de ocupación, estará sujeta a recuperación mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento. Para poder ser afectada a usos del suelo deberán previamente presentarse el correspondiente estudio hidráulica, aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, en el que se describan, con precisión, las obras a realizar para sanear el bien.

3.14. ZONA: DISTRITO DE DESARROLLO PROGRAMADO - D.D.P. (Creado por Ordenanza 494/82)

3.14.1. Delimitación: Comprende las manzanas cuyos datos catastrales son: Circunscripción VII, Sección: E - Qta. 1; Qta. 3 y Qta. 4.

3.14.2. Destino y uso de los edificios: Uso dominante: residencial multifamiliar, equipamiento comercial y social básico.

3.14.3. Indicadores urbanísticos: F.O.S. = 0,4 - F.O.T. = 1,5 - Densidad neta: 600 hab./Ha. H. máx. = 11,20 m. Estacionamiento: 3,5 hab/Ha. Deberá delimitarse el espacio común del propio y respetar los espacios libres, comprometiéndose a no utilizar el espacio libre en el futuro.

Donación expresa de las tierras para escuelas, plazas, etc. de acuerdo a lo reglamentado por la Ley 8912 (art. 56°).

Deberá respetarse el diseño actual del conjunto, no pudiendo introducir modificaciones al mismo.

Deberá dotarse al conjunto de los servicios de infraestructura necesarios para una población de 600 hab./Ha., considerándose como tales, la provisión de: agua corriente; cloacas; pavimentos; energía eléctrica domiciliaria; alumbrado público y desagües pluviales.



3.15. ZONA C4(Ue) (Creada por Ord. 1356/87) + ZONA COMERCIAL ESPECIAL

3.15.1. Delimitación: Comprende los tramos de la Av. Gral. San Martín (Libertador) comprendidos entre las calles Del Arca y Pasteur y entre Victoriano Montes y Uruguay.

3.15.2. Destino y uso de los edificios.

USO DOMINANTE: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar únicamente en lotes con frente igual o mayor a quince metros y con área igual o superior a 450 metros cuadrados. Comercio minorista con posibilidad de una sola vivienda unifamiliar en la misma parcela. En el caso de comercios de uso diario que comercialicen artículos alimentarios, deberán agruparse en una sola unidad edificatoria, que unifique entrada y fachada, con prohibición de exposición de mercaderías a la vía pública, de manera tal que se integren cumplimentando el Art. 7.9 y 7.10, del Código Edificación (“Supermercados” y/o “Autoservicio de productos alimenticios”). Usos comerciales: similares a la zona R4 Ue (Art. 3.16.1).

Indicadores urbanísticos: F.O.S. = 60% - F.O.T: El índice de edificación será: 1,2 para comercio (y su vivienda complementaria) de 2,00 para vivienda multifamiliar y de 1,0 para vivienda unifamiliar.

Densidad neta 500 ha./Ha Para C4 A Ue: 150 ha./Ha. Cuando se trate de comercio o vivienda unifamiliar la densidad neta establecida para la zona no será un parámetro determinante.

3.15.3. Retiros: El determinado por la separación entre líneas municipales (para el retiro de frente) entre veredas opuestas. La misma será de 25 m. para el caso de proyecto de calzada de 18 m. y de 30 m. cuando la calzada prevista alcance 25 m. de ancho. Para el tramo de Av. Libertador entre Uruguay y Del Arca, se fija el R. frente en 3,50 m. (cuando la separación entre líneas municipales A; sea menor o igual a 18 m. y 25 m. resultará: Rfte. = $2,50 + 1/8 (25,00 - A)$).

Parcelas esquineras: Respetarán un retiro de frente para vivienda multifamiliar o comercio minorista con única vivienda, aplicable a las calles transversales a Av. Libertador, denominado Rfte. el cual será: $Rf = 3,00m.$ hasta un punto distante 4,00m, respecto del eje divisorio de predios y $Rft = 4,00 m.$ desde el punto determinado en el párrafo anterior y hasta llegar al eje divisorio de predios. Las viviendas unifamiliares a construirse con frente a Av. Libertador, en esta zona guardarán los retiros de frente que surjan de la aplicación de los Arts. 3.5.7.6. y 3.5.7.7. de este Código, según corresponda

3.15.4. Retiro de fondo: Para $L > 30,00 m.$: $Rfdo. = (L - 20) : 2 > 6,00m.$ y $>$ altura a cumbra o azotea inaccesible, según el caso. Para $L < 30,00 m.$ $Rfdo > 5,00 m.$ El retiro de fondo no podrá ser ocupado por contrapisos o solados ni ocupados por espacios para estacionamiento.

3.15.5. Estacionamiento: No ocupará el retiro de fondo y se proyectará a razón de 1 plaza por $c/10 m^2.$ de superficie de locales públicos que exceda un mínimo de 100m² (para los que no se exigirá espacios para estacionamiento).

Estas exigencias sólo se aplicarán al comercio destinadas a: restaurantes; confiterías bailables; Whiskerías; autoservicio o establecimientos de similar destino o uso.

3.15.6. TIPO DE CONSTRUCCION: Para el caso de vivienda multifamiliar deberá dejarse planta baja libre (s/ definición de Arts. 43° - Ley 8912/77, Dto. reglamentario 1359/78) y destinado a estacionamiento. Cada planta sólo podrá proyectarse con departamento de tres ambientes como mínimo, ocupando una superficie propia no menor de 70m² cubiertos cada uno, permitiéndose sólo un departamento de 2 ambientes por cada planta alta, con una superficie propia no menor de 50m² cubiertos. Deberán proyectarse a partir de las escaleras de acceso reglamentarias, un ascensor, como mínimo. Deberán presentarse para su aprobación conjunta por parte de las Direcciones de obras particulares y de Planeamiento (además de los planos previstos en los Art. 2.1.3. y 2.1.4. del presente Código) fachadas detalladas, en número de 2 como mínimo y escala 1:50 y una perspectiva con dos puntos de fuga.

Deberán preservarse las especies arbóreas existentes y las superficies absorbentes, exigiéndose: la presentación de planos indicativos de espacios verdes, con detalles de árboles existentes, cuyo retiro o poda se prohíbe, si no mediare previa autorización especial por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, previo dictamen de las Direcciones de Obras Particulares o Planeamiento.

3.15.7. Alturas: El régimen de alturas es el siguiente: A cenefa: 6,00 para vivienda unifamiliar y comercio y 9,00m para vivienda multifamiliar. A cumbrera: 9,50 para comercio y vivienda unifamiliar y 12,00m para vivienda multifamiliar

Para techos planos: 7,00 m. a azotea inaccesible para comercios y vivienda unifamiliar y 9,00m para vivienda multifamiliar. Para natatorios, quinchos y depósitos valen Art. 3.5.7.7. y 3.5.7.8. Para lotes en esquina se aplicará el criterio fijado por el Art. 3.5.7.7. del presente Código, o el que resulte compatible con el mismo, según el caso que se plantee y a juicio de las Direcciones de O. Particulares y/o Planeamiento, encargadas de la interpretación técnica de las normas constructivas correspondientes y los criterios que puedan comparables a los uso de zonas R4Ue.

3.16. ZONA R4Ue - RESIDENCIAL ESPECIAL (Creada por Ord. 1356/87)

3.16.1. Delimitación: Comprende el tramo de la Av. del Libertador Gral. San Martín entre las calles Pasteur y V. Montes.

3.16.2. Destino y uso de los edificios: Uso dominante: vivienda unifamiliar y comercio minorista especial (solo en obra nueva) y que comprende los siguientes rubros : Exposición y venta de automóviles; motos; motonetas y bicicletas (excluyendo sus servicios mecánicos); rubros afines a la náutica deportiva; restaurantes; confiterías, casas de té; clubes nocturnos; exposición y venta de equipos para deportes; pesca; caza y playa; teatros; cines; centros culturales; gimnasios; inmobiliarias y centros comerciales múltiples de ventas de los rubros precedentes u otros, incluyendo comestibles (denominados usualmente "shopping Center").

3.16.3. Indicadores urbanísticos y características para usos comerciales:

Densidad neta: 250 ha./Ha. R4 A Ue = 150 ha./Ha.

Cuando se trate de comercio o vivienda unifamiliar la densidad neta establecida para la zona no será un parámetro determinante.

F.O.S.: El índice de ocupación en P. Baja será del 40%.

F.O.T.: El índice de edificación y ocupación total se fija en: 1,00 m.

Lote mínimo: 1.200 m².

Retiros: El régimen de retiros es el siguiente:

Frente: En las mismas condiciones que las exigidas para la zona C4 Ue (Art. 3.15.4. del presente Código) y fijadas en función del ancho de calzada proyectado. No podrá resultar menor a 5,00 m.-

Fondo: L - 20 . 0.5 > 6,00 m. y > a altura de cumbrera o azotea inaccesible. El retiro no podrá ser cubierto por contrapisos o solados que lo tornen impermeable ni ocupados por estacionamientos.

Bilateral > 4,00 m.

3.16.4. Estacionamiento: Exclusivamente interno al lote. Se prohíbe el estacionamiento fuera de la parcela para los concurrentes a los comercios enunciado en la presente zona. No ocupará el retiro de fondo y se proyectará a razón de una plaza por cada 10m². de superficie del local público que exceda un mínimo de 100 m². (para los que no se exigirá espacios para estacionamiento). Estas exigencias sólo se aplicarán al comercio destinado a: restaurante; confiterías Bailables; Whiskerías; autoservicios o establecimientos de similares.

3.16.5. ALTURAS: El régimen de alturas es el siguiente: A cenefa: 9,50 m. para comercio especial y 6,00 m. para vivienda unifamiliar. A cumbrera: 12,00 m. para comercio especial y 9,50 m. para vivienda unifamiliar. Para techos planos: 9,00 m. a



azotea inaccesible, en comercio especial y 7,00 m. para el caso de vivienda unifamiliar.

3.16.6. TIPO DE CONSTRUCCION: Deberán presentarse para su aprobación conjunta por parte de las Direcciones de obras particulares y de Planeamiento (además de los planos previstos en los Art. 2.1.3. y 2.1.4. del presente Código): Fachadas detalladas, en número mínimo de cuatro y escala 1:50; y dos perspectiva con dos puntos de fuga cada una.

Deberán preservarse las especies arbóreas existentes y las superficies absorbentes, pudiendo exigir la presentación de planos indicativos de espacios verdes, con detalle de árboles existentes, cuyo retiro o poda se prohíbe, si no mediare previa autorización especial por parte de la Secretaría de Obras Públicas Urbanismo, en base a dictamen de las Direcciones de Obras Particulares o Planeamiento.

3.16.7. Indicadores urbanísticos y características para vivienda unifamiliar.

Regirá lo estipulado en los Arts. 3.5.7. (Zona R4) del presente Código.

Para viviendas unifamiliares y para los casos de : Natatorio, Quinchos, Parrillas, y Depósitos familiares serán de aplicación los Arts. 3.5.7.8. y 3.5.7.9. del presente Código. Para lotes en esquina se aplicará el criterio fijado por el Art. 3.5.7.7. de este Código, o el que resultare compatible con el mismo, según el caso particular que se plantee y a juicio de las Direcciones de Obras Particulares y Planeamiento, encargadas de la Interpretación técnica de las normas constructivas correspondientes.

3.17. ZONA B.P.N.(ESPECIAL).- (Creada por Decretos 7603/82 y 6503/86)

3.17.1. Zona abarcada: Exclusivamente las manzanas designadas catastralmente: Circ. V, Sección C, Manzanas 190 y 191.

Delimitación: Zona circunscripta por las calles Simón de Iriondo - Cte. L. Piedra buena o (camino de la Ribera) - Ricardo Rojas y Escalada.

3.17.2. Indicadores urbanísticos y usos:

a) uso dominante: vivienda unifamiliar .

b) uso complementario: modista; profesional liberal (hasta 1 sólo profesional).

c) F.O.S.: 0,35.

d) F.O.T.: 0,70.

e) Densidad neta: 140 hab./Ha.

3.17.3. RETIROS

Retiros de frente:

Para $L < 25$ m. - Retiro de frente $> 3,00$ m.

Para $L > 25$ m. - Retiro de frente $> 6,00$ m.

Lotes en esquina:

- Frente menor: Debe cumplir lo establecido para retiros de frente.

- Frente mayor - Cuando frente menor < 15 m: Rfte. = $1/10$ del frente menor y = $1,00$ m. paralelo al frente mayor, hasta una distancia de $3,00$ m. de a la parcela vecina, donde se producirá un retiro de $3,00$ m.

Cuando frente menor > 15 m: Rfte. = $3,00$ m.

Los lotes en esquina cumplirán únicamente con el retiro de frente, no aplicándose para ellos los retiros laterales y de fondo.

f) Construcción sobre la Línea Municipal: Sobre la Línea Municipal de la parcela se permitirá la construcción del pilar de luz y el gabinete para gas natural, debiendo estar mancomunado con los de la parcela vecina.

g) Retiro de fondo: Será de $9,00$ m. como mínimo. En aquellas parcelas que por sus dimensiones y por aplicación del F.O.S. y Rft., no pueden cumplirse con el retiro de fondo de $9,00$ m.; el mismo podrá invadirse hasta $3,00$ m. del eje medianero de fondo. En estos casos se permitirá ventilar ambientes de primera categoría a dicho retiro de fondo de $3,00$ m.

Ocupación del retiro de fondo: Se permitirá la ocupación parcial del retiro de fondo en las siguientes condiciones:



- 1) En aquellas parcelas que cumplan con el retiro de fondo mínimo de 9,00 m.
- 2) Uso o destino: quinchos, parrillas, depósitos familiares, vestuario de pileta.
- 3) Superficie máxima ocupable: 15,00 m².
- 4) Localización: las construcciones no deberán visualizarse desde la vía pública.

h) Retiro lateral: 3,00 m.(Retiro unilateral).

Ocupación parcial del retiro lateral: se permitirá su ocupación parcial con destino a cochera o garaje para un solo para un (1) solo automóvil. El garaje o cochera deberá retirarse de la L.M.: 8,00 m. Las características constructivas del mismo deberán guardar correspondencia con el resto de la vivienda. El tipo de cerramiento a emplear hacia el frente o fondo de la vivienda deberá ser tal que garantice el 90% de transparencia, respecto del área a cerrar.

i) Saliente de la línea de retiro obligatorio: se permitirá únicamente la construcción de balcones invadiendo los retiros de frente y fondo, hasta 1,00 m. como máximo.

j) Altura máxima: 9,50 m. a cumbre, no permitiéndose sobre salir sobre esa Cota a ningún elemento, con excepción de chimeneas.

k) Materiales permitidos en las fachadas: ladrillos a la vista, madera y revoques.

l) Medianeras: las mismas deberán tratarse como una fachada más de la vivienda.

m) Cubiertos: los techos podrán ser inclinados; en este caso deberán tener una pendiente mayor a 35% para el caso de techos de tejas.

Los tanques de agua deberán ser de mampostería o, en caso contrario, revestirse guardando relación arquitectónica con la vivienda y utilizándose los mismos materiales.

n) Cercos: sobre los ejes divisorios laterales y de fondo y cercos al frente en coincidencia con la línea municipal de la parcela se permitirá la colocación de cercos vivos, quedando terminantemente prohibida la ejecución de cercos de mampostería o cualquier otro material, con excepción de la zona ocupada del retiro de fondo con el quincho, parrilla, depósitos familiares o vestuarios.

ñ) Aceras: Deberán ser totalmente parquizadas.

Todos los locales habitables deberán proyectarse por encima de la Cota + 4,00 I.G.M.

o) Modo de presentación: en todos los casos los anteproyectos deberán ser presentados a consulta previa en la Dirección de Planeamiento.

p) Casos o temas no previsto en esta zona: Serán motivo de estudio por la Dirección de Planeamiento, aplicando criterio comparativo con la zona B.P.N. (Art. 3.9.1. y subsiguientes del presente Código).

3.18. ZONA UE1 a UE8

3.18.1. Corresponde a Organismos Oficiales, cementerio, aeródromo, Club San Fernando, Prefectura Nacional Marítima, etc. .No se han previsto en los mismos indicadores urbanísticos (FOS; FOT; alturas ni densidades) sino tan sólo los usos que, en cada caso le correspondan.

UE1: Cementerio

UE": Aeródromo de San Fernando

UE3: Estado Nacional (Secretaría de Comunicaciones)

UE4: Cementerio Municipal

UE5: Galpones Victoria del F.C. Mitre

UE6: Club San Fernando

UE7: Estado Nacional Argentino (Ministerio de Defensa - Armada)

UE8: Yacht Club Argentino.

3.18. (bis) ZONA CANAL SAN FERNANDO (Creada por Ord. 3045/90)

3.18. (bis) 1. Zona abarcada: frentista de la calle Colón desde la Estación Carupá de F. C. Mitre hasta la Ribera del Río Luján; Ribera del Río Luján desde Colón

hasta el límite con el Partido de Tigre, por éste desde la Ribera del Río Luján hasta la Estación Carupá del F.C. Mitre, incluyendo toda la superficie inscripta dentro de esos límites.

3.18. (bis) 2. Suspéndase en la superficie indicada en el Art. precedente 3.18. (bis) 1. la aplicación del Código de Edificación y Zonificación vigente.

3.18. (bis) 3. Créase en el ámbito del Consejo Deliberante la Comisión de Transformación urbanística del Canal San Fernando, siendo sus miembros los Concejales que conforman la Comisión de Obras Públicas de dicho cuerpo.

3.18. (bis) 4. Todos los trámites de habilitación, traslado, concesiones, ampliaciones, aprobación de planos y demás actos administrativos vinculados con la explotación comercial de la zona deberá previamente ser remitidos al Consejo Deliberante, para ser evaluados por la Comisión creada al efecto, que producirá su despacho.

3.18. (bis) 5. La Comisión de Transformación urbanística del Canal San Fernando, deberá elaborar las nuevas normas que regirán la zona afectada.

3.18. (bis) 6. El Departamento Ejecutivo podrá convocar a las autoridades del Partido de Tigre con el objeto de conformar a una Comisión Intermunicipal con el fin de:

a) Elaborar una Zonificación y Urbanización común para la zona limítrofe; b) Llegar a un acuerdo en cuanto a los límites y a la explotación, tributación y demás asuntos vinculados con el tema. Esta comisión deberá expedirse en un plazo no mayor de 60 (sesenta) días de su constitución y la Presidencia del Honorable Cuerpo designará los miembros Concejales que la integrarán en representación del Honorable Consejo Deliberante.

3.19. SERVICIOS E INDUSTRIAS

3.19.1. CATEGORIAS DE LA ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y COMERCIALES ADMITIDAS

Se fijan categorías en función del

- a) Uso del suelo;
- b) Tamaño referido a personal ocupado;
- c) Capacidad instalada en HP;
- d) Vibraciones, humos, emanaciones, ruidos etc.

1) Categoría 00:

Corresponde a comercio de uso diario. Podrán ser instalados :farmacias, verdulerías, despacho de pan; almacén, carnicería y casa de venta de comidas preparadas. Las características arquitectónicas del comercio deberán ajustarse a las zona y serán aprobadas por el organismo de aplicación del Municipio.

2) Categoría 0:

Corresponde a comercio de uso diario y actividad cuya principal característica es el hecho de que presta servicio directo a la población, tales como: panadería, tapicería de muebles, cestería, zapatero remendón, bicicletería, service de artículos del hogar, cerrajería, etc.

En las zonas residenciales (R1; R2 y R3) se admitirán únicamente la instalación de comercios minoristas de uso diario.

En las zonas comerciales se admitirá, además, actividades que presten servicios directos a la población.

3) Categoría 1:

Corresponde a servicios no molestos, con “nivel de actividad artesanal”, tales como: cerrajería del automóvil; autoradio; lonería; gomería, etc.

4) Categoría 2:

Corresponde a servicio comercial no molesto, tal como: tornería, carpintería de muebles, electricidad del automóvil, taller de radiadores, de reparación de acumuladores o alternadores, etc.

5) Categoría 3:

Corresponde a pequeña industria, tales como: carpintería en general, matricería, rectificadores, herrería ,talleres de pulido, mecánica en general del automotor, etc.

6) Categoría 4:

Corresponde a industria mediana en general, excluye otros usos.

7) Categoría 5:

Corresponde a industria mediana exclusiva. El uso 5 excluye otros usos.

8) Categoría 3e (uso especial):

Corresponde a comercio minorista, servicios personales, oficinas, edificios públicos, reuniones al aire libre, viviendas multifamiliares y unifamiliares, hoteles, pequeñas y medianas empresas, comercio mayorista (con estacionamiento) (s/Ord. 3009/90 - Art. 2º).

3.19.2. CUADRO DE LOCALIZACIONES

En función de las categorías de las industrias, el uso del suelo, personal ocupado, del consumo de potencias, tipo de alimentación eléctrica (monofásica o trifásica), ruidos, vibraciones, olores y humos, se ha elaborado el Código de Edificación incluye el siguiente cuadro de múltiple entrada con el fin de clasificar las industrias radicadas o a radicarse en zona permitida.

Usos del suelo -----	00	0	1	2	3	4	5
Categoría de las actividades industriales y comerciales admitidas -----	--	0	1	2	3	sólo 4	sólo 5
Personal ocupado-----	--	5	5	5	15	20	20
HP(cantidad)-----	--	5	5	10	35	50	50
Alimentación eléctrica: M (Monofásica); T (Trifásica)-----	T	T	T	T	T	T	T
Ruidos vibraciones, olores, humos----	NO	NO	NO	No	Condic ionado	Requiere estudio especial	

3.19.3. USOS CONDICIONADOS

En los de existir “cambio de rubro, anexos, cambio de firma”, o hechos análogos, en establecimientos que se encuentran habilitados funcionando normalmente, será imprescindible para el trámite de habilitación, si correspondiera, que la Dirección de Planeamiento realice el estudio correspondiente emitiendo su dictamen al efecto, elevando luego el expediente a la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo que emitirá su informe para la elevación al Departamento Ejecutivo quien resolverá en definitiva

3.19.4. DEPOSITOS

Los depósitos como actividad principal se instalarán según lo especificado en el uso dominante para cada zona. En el caso de ser anexo o actividad principal de uso permitido, y siempre que como espacio físico su superficie no supere el 25% de lo que corresponde a aquella, podrá ser habilitado, condicionado a no superar la actividad depósito el porcentaje arriba indicado, y a no provocar conflictos vehiculares.

3.20. REGLAMENTACION DE PREMIOS ESTABLECIDOS POR LA LEY 8912

Artículo 1º: Los valores máximos del factor de ocupación total (F.O.T.) y de la densidad poblacional, establecidos por el presente Código de Edificación y Zonificación, se incrementarán según corresponda por la adjudicación de los siguientes “premios”, los cuales, sumados en conjunto no podrán representar nunca un incremento superior al 70% (setenta por ciento):

3.20.1.1. a) Por ancho de parcela: En parcelas preexistentes de ancho mayor que 10 m. se adjudicará un premio del 2% (dos por ciento) por cada metro en los primeros 10 m. de exceso y de allí en adelante 1% (uno por ciento) por cada metro de exceso, hasta un incremento máximo del 25% (veinticinco por ciento). Para las zonas I1; I2 y le U4, dicho máximo no podrá exceder del 20% (veinte por ciento).



Para nuevas parcelas, los premios se contarán a partir de los anchos mínimos exigidos para las mismas.

Para lotes en esquinas: Sobre el lado menor, según lo reglamentado en el presente Art. 1° (del punto 3.20.1.) y el Decreto Reglamentario de la Ley 8912/77. Sobre el lado mayor, un premio del adelante 1% por cada metro de exceso a partir de las longitudes mínimas calculadas como cociente entre las superficies mínimas y los anchos mínimos establecidos para cada zona en el artículo 3.2.1.4. del presente Código, con un máximo del 10%. Por lo tanto dichas longitudes mínimas serán: C1 = 30 m. - C2 = 30 m. - C3 = 25 m. - C4 = 30 m. - R1 = 30 m. - R2 = 30 m. - R3 = 25 m. - R4 = 30 m. - I1 = 40 m. - I2 = 30 m. - Ie (U4) 80 m. - RRE = 30 m. - RR = 25 m.

3.20.1.2. b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales: Cuando el retiro a un eje alcance 4 m. (cuatro metros) se adjudicará un premio del 3%. (tres por ciento) Por cada metro en exceso a partir de 4 m. se adjudicará un premio del 3% (tres por ciento) hasta un máximo del 15% (quince por ciento) por cada eje divisorio, computándose hasta un 30% (por ciento) total máximo.

3.20.1.3. c) Por edificación retirada voluntariamente: de la línea de construcción (frente y/o fondo) establecida para cada zona y para cada tipo de edificación, se adjudicará un premio del 3%. (tres por ciento) por cada metro (1 m.) de retiro, con un premio máximo del 15% (quince por ciento).

3.20.1.4. d) Por menor superficie del suelo ocupado: que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada zona, se adjudicará un premio del 1% (uno por ciento) por cada 1% en menos del F.O.S. máximo para la zona, utilizado, con un premio máximo del 10% (diez por ciento).

3.20.1.5. e) Por espacio libre público existente al frente: medido desde la línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, se adjudicará un premio del 0,5% (cero - cinco por ciento) por cada metro a partir de los 10 m. (diez metros) , con un máximo del 10% (diez por ciento).

3.20.1.6. Para la zona I2, la suma de premios no podrá exceder del 15% (quince por ciento) y para las demás zonas industriales dicha suma de premios no podrá exceder el 30% (treinta por ciento)

3.20.2. Artículo 2º: cuando se trate de la construcción de edificios en torre en basamento, se determinará el F.O.T. del basamento y de la torre, partiendo del básico de la zona. Cada uno de estos F.O.T. será incrementado según los premios por retiros que correspondan al basamento y a la torre respectivamente y en forma separada. A la suma de los nuevos F.O.T. obtenidos se le aplicarán los premios que eventualmente correspondan por ancho de la parcela, por espacio libre público existente al frente y por menor F.O.S.

3.20.3. - Los premios que correspondan por fracciones de valores se fijarán por interpolación lineal.

3.20.4. - La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el F.O.T.

3.21. DELIMITACION DE ZONAS

3.21.1. I1:

CIRC. - IV - SECC. A

Facc. I y II Manzanas; 28 - 29 - 2 - 3 - 55 - 56 - 57 - 58 (excepto frentistas a Colón)

CIRC. VII - Rural: Manzanas: 65 - 75d - 76a - 75ab.

CIRC. VIII Rural - Manzana 84a

CIRC. VII - SECC T:

Manzanas: 14 - 15 - 16 - 18 - 22 - 26 - 28 - 29 - 32 - 38 - 41 - 44 - 47 - 50 - 53 - 56 - 50 - 53 - 56 - 59 - 35 - 27.

Facc. Rural: Ox. - 9f - 9w - 9v - 9u - 9z - 8d - 8c - 8m.

CIRC. VII - SECC. N - Rural: 7aa - 7dd - 7cc - 7rr - 7pp - 7nn - 7mm.

CIRC. VII - SECC. H: Rural: 32c - 33d - 34c 34d



CIRC. VII - SECC. S - Fr. IV - Pa 9zz - Pa 9bb - Fr I
CIRC. VII - SECC. E - Fr. 1
CIRC. VII - SECC. F - Qta: 10 - 11 32d - 33b
CIRC. VII - A: Fr. IV.

3.21.2. I2

CIRC. III - SEC. A:
Manzana 1 (excepto frentista a Colón) - Manzanas: 2 - 3 - 4
Manzana 5 (excepto frentista a Colón y Libertador).
Manzanas: 6 - 7 - 8 (excepto frentista a Libertador).
Manzana 9 (sólo frentista a San Ginés).
CIRC. I - SECC: A - Manzanas 1 y 2.
CIRC. VII - SECC. A - Manzanas: 160 - 159a. - 159b. - 15 - 9 - 4.

3.21.3. I2A

CIRC. IV - SECC. A: Facc. IV - Manzanas: 4 - 6 - 5 - 11 - 13 - 18 - 19 - 20 - 24 - 25 -
26 - 7 - 14 - 21 - 27.
CIRC. IV - SECC. B:
Manzanas: 8 - 9 - 10 - 15 - 16 - 17 - 22 - 23 - 24 - 28 - 30 - 33 - 34 - 35 - Fr. VII -
39 (excepto lote esquina. Escalada y Alsína).
40 (excepto frentistas a Escalada).
47 (excepto frentistas a Alsína).
CIRC. VII - SECC. T: Manzanas: 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12.
CIRC. VII - SECC. E. Qtas: 2 - 6 - 8.
CIRC. VII - SECC. H: Manzanas: 13 - 14 - 19 - 25.
CIRC. VII - SECC. N: Manzanas: 14 - 22 - 30 - 38 - 46 - 54 - 62 - 70 - 13 - 21 - 29 -
37 - 45 - 44 - 52 - 71 (sólo frentistas a Santa Rosa).
CIRC. VII - SECC. E: Manzanas: 17a - 17b - 15a - 15b - 16a - 16b - 18a - 18b.
CIRC. VIII - SECC. C. Manzanas: 100 - 101 - 102 - 104 - 105 - 106 - 110.
CIRC. VIII - SECC. B. Manzanas: 75 (excepto frentistas a Entre Ríos).
71 (sólo frentistas a Sobremonte).
61 - 62 - 63 - 64 - 39 - 48 - 57 - 69 - 70 - 100.
CIRC. VIII - SECC. A: Facc. II.
Facc. I (excepto frentistas a Las Heras).
Manzanas: 34 - 32 - 30 - 28 - 25 (excepto frentistas a Alvear).
22 (excepto esquina Alvear y E. Ríos).
13 - 14 - 15 (sólo frentistas a Sobremonte).
12 - 41 (excepto frentistas a Las Heras incluída esquina de manzana 12).
Manzanas: 130 - 127 - 125 - 123 - 19 - 131 - 128 - 126 - 124 - 132 - 129 - 26 - 23 -
20 - 16 - 17 - 18 - 21 - 24 - 27 - 29 - 31 - 33 - 40 - 43 - 46 - 47.
CIRC. VII - SECC. A
Manzanas: 4 - 19 - 15 - 159.
59a - 160 (excepto frentistas a Sobremonte).
CIRC. VII - SECC. C - Manzanas: 131 - 135 - 138.
CIRC. VIII - SECC. C: Manzanas: 112 - 113 - 114 - 115 - 117 - 118 - 119 - 120 - 122
- 123 - 124 - 125 - 126.
CIRC. VIII - SECC. B: Manzanas: 106 - 107 - 108 - 109 - 111 - 112 - 91b - 110 - 113
(excepto frentista a H. Yrigoyen).

3.21.4. Ie:

CIRC. VII - RURAL: Manzanas: 3-b Y 3-d.
CIRC. VII - SECC. M: Manzanas: 45 - 46 - 49 - 50 - 51.
CIRC. VII - RURAL - Parcelas: 63a - 63b - 62a - 62b - 62c - 57 - 58 - 59 - 40 - 50 -
51 - 52.

3.21.5. C1:

CIRC. III - SECC. A: Manzanas: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 (excepto frentista a Colón).
27 - 28 - 29 - 30 - 31 (sólo frentistas a 3 de Febrero).
15 - 16 - 17 - 18 - 19 (excepto frentista a Presidente. Perón).
CIRC. I - SECC. A: Manzanas: 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 28 - 29 - 30 - 31
- 32 - 32 - 33 - 34 - 35 (excepto frentista a Presidente. Perón).
44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 51 (sólo frentistas a 3 de Febrero).
65 - 57 - 49 (excepto frentista a Madero).
58 - 50 (sólo frentistas a 9 de Julio y 3 de Febrero).



CIRC. II - SECC. A: Manzanas: 15 y 16 (sólo frentistas a Ayacucho y Constitución).
20 (sólo esquina. 3 de Febrero y Ayacucho).
10 y 11 (excepto frentista a Presidente. Perón).
CIRC. VI - SECC. A: Frentista a Santamarina Entre Estación Victoria y Av.
Presidente. Perón.
CIRC. VI - SECC. A: Manzanas: 22 - 37 - 36 - 55 - 15 - 38 - 56 (sólo frentistas a
Santamarina) y 73.

3.21.6. C2:

CIRC. V - SECC. B: Manzanas: 76 - 77 - 78 - 79 - Fr. XII a (sólo frentistas a
Presidente. Perón).
CIRC. V - SECC. C: Facc. XIV a - XVI - Manzanas: 70 - 71 - 72 (sólo frentistas a
Presidente. Perón).
Manzana: 73.
CIRC. VI - SECC. A: Manzanas: 10 - 11 - 12 - 13 - 14 (sólo frente a Presidente.
Perón).
15 - 17 - 18 - 19 - 20 (sólo frente a Presidente. Perón).
14 - 21 - 35 - 52 (sólo frente a S. de Iriondo).
CIRC. III - SECC. A: Manzanas: 5 - 6 - 7 (sólo frentistas a Libertador).
9 (excepto frentista a San Ginés).
10 - 11 - 12 - 13 - 14.
15 - 17 - 18 (sólo frentista a Presidente. Perón).
19 (sólo frentista a Presidente. Perón).
CIRC. I - SECC. A: Manzanas: 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32
- 33 - 34 - 35 (todas ellas sólo parcelas frente Presidente. Perón).
CIRC. II - SECC. A: Manzanas: 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 y 14 (todas ellas
sólo frentistas a Presidente. Perón).
CIRC. V - SECC. A: Manzanas: 26 - 27 - 28 - 29 - 95 - 96 (sólo frente a Presidente.
Perón).
94 (sólo frente a Presidente. Perón excepto esquina. Del Arca).
CIRC. VI - SECC. A: Manzanas: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 (sólo frentista a
Presidente. Perón).
CIRC. VII - SECC. A: Manzanas: 33a - 33b - 34 - 39 - 40a
41 - 35 (sólo frentista a Rivadavia).
29 (parcelas frentistas a Rivadavia excepto esquina. 3 de Febrero).
CIRC. I - SECC. A: Manzanas: 18 - 19 - 13 (sólo frentista a 9 de Julio).
CIRC. VI - SECC. A: Manzanas: 75 - 61
59b (sólo frentistas a Avellaneda y Belgrano).
74 (sólo frentistas sobre Avellaneda y sobre Belgrano e/Avellaneda y M. Cané).
CIRC. VIII - SECC. B: Manzanas: 52 (sólo frentistas a H. Yrigoyen (Ruta 202).
41 - 42 (sólo frentistas a Brandsen).
43 (sólo frentistas a Brandsen y Ruta 202).
CIRC. VII - SECC. A: Manzanas: 1 - 6a - 11 - 17 (sólo frente a Ruta 202).
21 (Sólo parcela esquina. Sobremonte y Ruta 202).
CIRC. VI - SECC. A - Frentista a Presidente. Perón (desde Pasteur a Lanusse,
hasta Uruguay).
Manzanas: 71 - 72 - 53 - 54.
73 - 55 - 37 - 36 - 22 - 15 (excepto frentistas a Santamarina).
16 - 38 - 56 (excepto frentistas a Santamarina y Don Orione).
70 - 52 - 35 - 21 - 14 (sólo frentistas a S. de Iriondo).

3.21.7. C2A:

CIRC. VII - SECC/N. Manzanas: 3 - 4 - 20 - 19 - 23 - 25 (sólo frente a C. Casares).
34 (sólo frentistas a C. Casares).
8 (sólo frentistas a Casares y a Saavedra).
16 (sólo frentistas a Guido Spano).
7 (sólo esquina a G. Spano y Saavedra).
18
CIRC. VII - SECC. E. Manzanas: 38 - 40 - 34 - (sólo frentistas a San Lorenzo).
37 (sólo frentistas a San Lorenzo).
CIRC. VII - SECC. L Manzanas: 2 - 3 - 4 -
0 - 10 (excepto frentistas a Matheu).
CIRC. VII - SECC. F - Manzanas: 44 - 20 - 14 - 9 - 1 (sólo frente a Ruta 202)
38 - 26 (sólo frente a Ruta 202 e Int. Arnoldi).



27 - 28 - 29 - 36 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 (sólo frentistas a Av. Intendente Arnoldi).

72 (sólo parcelas frente a Int. Arnoldi. Excepto esquina Arenales - Int. Arnoldi).

CIRC. VIII - SECC. A - Manzanas: 1 - 2 - 5

3 (sólo frentistas a Rivadavia).

CIRC. VIII - SECC. B - Manzanas: 110 - 113 (sólo frente a Ruta 202).

Fr. II (sólo frente Ruta 202 - H. Yrigoyen).

CIRC. VII - SECC. K - Manzanas: 45 - 38 - 22 - 26 - 21 - 15

9 (excepto frentista a Cordero).

46 - 39 - 33 - 28 - 27 - 22 - 16 - 17

10 (excepto frentista a Quintana).

4 (excepto frentistas a Quintana y sin tomar parcela frentista a Arnoldi).

5 - 1 - 2 - 3 (sólo frente a Int. Arnoldi).

CIRC. VII - SECC. A - Manzanas: 79 - 76 - 71 - 65 - 57.

53 (excepto frentistas a Cordero).

72 - 66 - 60.

54 (excepto frentistas a Quintana).

77 (excepto parcelas frente a Quintana y sin tomar parcelas frente a Arnoldi).

73 - 74.

69 - (sólo frentistas a Int. Arnoldi).

CIRC. VII - B - Manzanas: 89 - 67 - 67b (excepto frente a Cordero).

67a (excepto parcela esquina. Cordero - Mendoza).

59 (excepto frentistas a Cordero y sin tomar esquina. Sobremonte y Cordero).

CIRC. VII - SECC. A - Manzanas: 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 160 - 159a - 20 - 19 - 18-17

- (sólo frentistas a Sobremonte).

CIRC. VII - SECC. B - Manzanas: 52 -40 (excepto frentistas a Cordero y sin tomar parcela esquina. Brandsen - Cordero).

42 - 47 - 94 - 90 - 83 - 60 - 53 - 46 - 41 - 61 - 54 - 54 - 47 - 43 - 48 (sólo frente a Gandolfo).

76 (excepto frentistas a Quintana).

69 (excepto frentistas a Quintana y sin tomar parcela esquina. Quintana - Sobremonte).

42 (sólo frentistas a Quintana).

70 (sólo parcela esquina Quintana - Sobremonte).

Circ. VII - SECC. K - Manzanas: 47 - 48 - 49 - 41 - 40

42 (sólo frentistas a San Lorenzo).

CIRC. VIII - SECC. C - Manzanas: 176 - 166 - 156 - 146 - 136 (sólo frente Ruta 202).

CIRC. VII - SECC. B - Manzanas: 36 - 35 - 75 - 74 - 65 (sólo frente a Sobremonte).

64 (sólo esquina. M. Cané - Jacobé y Sobremonte).

3.21.8. C3 A:

CIRC. VII - SECC. C - Manzanas: 126 - 125 - 124a - 123 - 122 - 121.

CIRC. VII - SECC. L - Manzanas: 9 - 10 (sólo frentistas a Matheu).

13 - 14 - 20 - 21 - 27 - 28 - 33 - 34 - 39 - 40 - 45 - 46 - 51 - 52 - 57 - 58 - 63 - 64 - 69 - 76 - 81 - 82 - 88 - 93.

99 - 100 - 70 - 75 - 94 - 87.

CIRC. VII - SECC. M - Manzanas: 2 - 3 - 12 - 13 - 21 - 22 - 30 - 31 - 37 - 38 - 43 - 47 - 48 (sólo frente a H. Yrigoyen o Ruta 202).

CIRC. VII - SECC. F - Manzanas: 72 (sólo frentistas Int. Arnoldi y Arenales).

78 (sólo Frentistas Av. Int. Arnoldi).

CIRC. VII - SECC. K - Manzanas: 8 (Sólo Frentistas a Int. Arnoldi).

9 (sólo esquina Cordero - Int. Arnoldi).

CIRC. VII - SECC. A - Manzanas: 80 (sólo Frente a Int. Arnoldi).

79 (sólo esquina Cordero - Int. Arnoldi).

50 - 51 (sólo parcelas Frente Arnoldi esquina Arenales).

CIRC. VII - SECC. B - Manzanas: 71 - 72 - 62 - 63 (sólo frente a Sobremonte).

70 - 61 (sólo Frente a Sobremonte, excluida parcela esquina. Quintana y Sobremonte).

3.21.9. R1:

CIRC. I - SECC. A - Manzanas: 64 - 56.

63 - 55 (sólo frente a Sarmiento).

65 - 57 (sólo frente a Madero).



47 (frente a Sarmiento, excepto esquina. 3 de Febrero y Sarmiento).
48 (excepto parcela frentistas a 3 de Febrero).
49 (frentistas a Madero, excepto parcela esquina. 3 de Febrero y Madero).
CIRC. I - SECC. A - Manzanas: 67 - 59.
58 (excepto frentistas a 9 de Julio).
50 (excepto frentistas a 9 de Julio y 3 de Febrero).
51 (excepto frentistas a 3 de Febrero).
CIRC. II - SECC. A - Manzanas: 30 - 25 (sólo frentistas a Ayacucho
20 (frentistas a Ayacucho excepto parcela esquina. 3 de Febrero y Ayacucho).

3.21.10. R2:

CIRC. III - SECC. A/Manzanas: 36 - 37 - 43 -42.
41 - 35 (excepto frentista a Rivadavia).
29 (excepto frentista a Rivadavia y 3 de Febrero).
30 - 31 (excepto frentistas a 3 de Febrero).
CIRC.VI - SECC. A - Manzanas: 13 (excepto frentista a Presidente. Perón).
14 (excepto frentista a Presidente. Perón y Simón de Iriondo).
33 (solo frentista a Ambrosoní).
21 - 35 - 52 (excepto frentista a Simón de Iriondo).
69 - 51.
16 (excepto frentista a Presidente. Perón).
17 (excepto frentista a Presidente. Perón y M. Rodríguez).
CIRC.I - SECC. A - Manzana: 60 – 61 - 62 - 63 - 52 - 53 - 54
63 - 55 (excepto frentistas a Sarmiento).
47 (excepto frentistas a Sarmiento y 3 de Febrero).
44 - 45 - 46 (excepto frentistas a de Febrero).
12 - 17 (excepto frente a Sarmiento).
13 - 18 - 19 - 6 (excepto a frente a 9 de Julio).
14 - 14b - 7 (sólo frentista a Alsina).
CIRC. II - SECC. A - Manzanas: 17 - 18 19 (sólo frentista a Constitución).
12 - 13 - 14 (excepto frentista a Presidente. Perón).
CIRC. VI - SECC. A - Manzanas: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 (excepto
frentista a Presidente. Perón).
33 (excepto frentista a Ambrosoní).
23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 (sólo frente a Constitución)
32 (sólo frente a C. Casares y Constitución)
49 - 67 - 81 -(sólo frente a Carlos Casares)
82 - 68 -50 - 40 -58 -
18 -19 -20 - (excepto frente a Presidente Perón)
17 - 39 - 57 -(excepto frente a M. Rodríguez).
CIRC. II- SECC. A - Manzanas: 30 - 25 - 20 - (excepto frente Ayacucho)
15 (excepto Ayacucho y Constitución).
16 (excepto frente a Constitución y Maipú)
21 - 26 - 36 - (excepto frentistas a Maipú)
33
Circ. VII - SECC. E - Parcela: 7 t
CIRC. VIII - SECC. B - Manzanas: 101 - 102 - 103 -104 - 65.

3.21.11. R3:

CIRC. IV. SECC. A - Manzanas: 31 - 32 - 37 - 38 - 45 - 46
CIRC. I - SECC. A - Manzanas: 8 - 9 -15 - 16 - 11 - 4 -
3 - 10 - (excepto frentista a Q. Costa)
17 - 12(sólo frentistas a Sarmiento)
20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 26 - 27 - (excepto frentistas a Presidente. Perón).
14a - 14b - 7(excepto frentista a Alsina).
CIRC. II SECC. A - Manzanas: 22 - 23 - 24 - 25 - 27 - 28 - 29 - 32 - 33 - 34 - 35.
CIRC. II SECC. A - Manzanas: 31 - 26 - 21 - (sólo frente a Maipú)
16 (sólo frente a Maipú excluida esquina Maipú y Constitución)
17 - 18 - 19 - (excepto frentistas a Constitución)
CIRC. V - SECC. B - Manzanas 74 - 65 - 67 - (sólo frentistas a C. Casares).
78 - 79 - (sólo frentes a C. Casares excepto esquina. con Presidente. Perón)
66(sólo frentes a C. Casares y V. Sárfeld.)
87(sólo esquina G. Spano y V. Sárfeld).
84 - Fr. XII c (sólo frentes a G. Spano y V. Sárfeld)



83(sólo frentes a G. Spano, excepto esquina G. Spano - Libertador)
Fr. XII - B(sólo esquina. V .Sárfield y Casares)
CIRC. VII - SECC. A. - Manzanas: 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - (excepto frentistas a Constitución)
32(excepto frentistas a Carlos Casares)
41a - 41b - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 59 - 59 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 74 - .
61 - 60 - 75 - 59b(excepto frentistas a Avellaneda y a Belgrano entre M. Cané y Avellaneda).-
CIRC. V - SECC. C - Manzanas: 132a - 132b - 55 - 62 - 56 - 49 - 49 -43 - 63 - 57 - 50 - 44 - 37 - 38 - 35 - 64 - 58 - 51 - 45 - 39 - 36 - 65 - 59 - 52 - 46 - 40.
Facc.: XIV a y XIV b(excepto a Presidente Perón).
Manzana: 70 - 71 - 72 - (excepto frentes a Presidente. Perón)
42(excepto frente a Libertador).
Facc. XVI (excepto frentistas a Libertador y Presidente. Perón)
Facc. XV y Manzanas: 34 - 32 - 31 - 33 - (excepto a Libertador)
CIRC. VIII - SECC .B - Manzanas : 40 - 59 - 50 - 67 - 51 - 60 - 68 - y Facc. III.
Manzanas: 43 - 52(excepto frentistas a Ruta 202)
42 - 41 - (excepto frentistas a Brandsen)

3. 21. 12 R3A:

CIRC. IV - SECC. B - Manzanas: 48 - 41
47 (sólo frentistas a Alsina)
39 (sólo esquina. Alsina y Escalada)
40 (solo frentistas a Escalada)
CIRC. II SECC. A - MANZANAS: 36 - 37 - 41 - 42 - Fr. I
38 (sólo frentistas a San Ginés)
CIRC. V - SECC. A - Manzanas: 8 - 11 - 6 - 1 - 202 - 195 - 196 - 197 - 203 - 204 - 2 - 7 - 12 - 19 - 4 -5 - 20 - 13 - 3a - 3b - 80 - 102 - 103 - 126 - 124 - 129 - (sólo frentistas a M. Fierro)
Fr. VII a (sólo frentistas a Del Arca y M. Fierro y sobre Arias)
94 - 95 - 96 - (excepto frentistas a Presidente. Perón)
123 (sólo frentistas a Del Arca, excepto esquina. Libertador).
91(sólo frentistas a Garibaldi, excepto esquina. Libertador)
CIRC. V - SECC. B - Manzanas: 135a. - 135b - 157.- 135 - 120 - 74 - 66 - 84 - 90 - 87 - 75 - 67 - 68 - 69 - 61 - 54 - 48 - 53 - 47 - 60 - 99 -
Facc. XII - XIIa - XIIb - XIIc - XIII
121 - 14 (sólo frentistas a Miguens)
83 - 41 - (excepto frentistas a Libertador)
Facc. XVII (sólo frentistas a Miguens)
Frac. VII (sólo frentistas a J. A. Martín y Arias y frente a G. Spano)
Frac. IX (sólo frentistas a V. Dumas y Arias)
78 - 79 - 76 - 77 - (excepto frentistas a Presidente Perón)
CIRC. V - SECC. C - Manzanas: 163 - Fracc. II
4 (excepto parcelas frentistas Cullen).
Facc. IX (sólo frentista Rubén Darío M. Rodríguez: Arias y parte Simón de Iriondo).
CIRC. VII - SECC. C - Manzanas: 157 - 158 - 155 - 156 - 153 - 151 - 152 - 152 - 149 - 150 - 147 - 148 - 145 - 146 - 147 - 143 - 144 - 138 - 142 - 139 - 140 - 141.
CIRC. VII - SECC. A: Manzanas: 2 - 3 (excepto frentistas a Besares).
1 (excepto frentistas a Besares y Ruta 202).
CIRC. VII - SECC. H: Manzanas: 15 - 16 - 17 - 18 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 26 - 29 - 30 - 35 - 36 - 41 - 42 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54.
CIRC. II - SECC. A: Manzanas: 40 - 4a - 4b - 39 - 38 (excepto frentes a S. Gibes).
1 - 3 - 2 - 5 (sólo frentes a chacabuco).
6 - 7 - 8 - 9 (sólo frentes a Presidente. Perón).
Facc. I (sólo frentes a Av. Libertador y Brown).
* (Estas manzanas corresponden Zona R3 U00).
CIRC. V - SECC. A: Manzanas: 23.
27 - 28 - 29 - (excepto frentistas a Libertador y Presidente. Perón).
26 (excepto frentista a Presidente. Perón).
18 (sólo frentista a San Gines).
4 (sólo frentista a M. Cané).
19 (sólo esquina San Gines y M. Cané).
* (Estas manzanas también corresponden Zona R3 U00).



CIRC. VII - SECC. C - Manzanas: 117 - 112 - 107 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 110.

CIRC. VII - SECC. E - Manzanas: 33 - 30 - 29 - 25 - 9 - 10 - 15 - 14 - 16 - 19 - 23 - 20a - 24 - 26 - 27 - 28 - 31 - 32 - 35 - 36 - 39 - 20b - 21 - 22 - 10a - 10b - 9a - 9b - 11a - 11b - 12a - 12b - 34 - 37 - 38 - 40 (excepto frentista a Rucci).

CIRC. VII - SECC. S: Manzanas: 71 - 72 - 80 - 81 - 89 - 90 - 99 - 98 - 100 - 101 - 107 - 114 - 115 - 132 - 141 - 150 - 123.

CIRC. VII - SECC. N - Manzanas: 13- 21 - 29 - 37 - 45 - 44 - 52 - 71 (excepto frentista a Santa Rosa).

3 - 34 - 4 - 9 - 20 - 19 - 23 - 25 (excepto frentes a C. Casares).

16 (sólo frentistas a Guido Spano).

7 (sólo esquina a G. Spano y Saavedra).

8 (excepto frentista C. Casares y Saavedra).

35 - 43 - 26 - 24 - 5 - 1 - 6 - 2 - 15.

CIRC. VII - SECC. L: Manzanas: 1 - 5 - 6 - 7 - 8 - 11 - 12 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 30 - 31 - 32 - 35 - 36 - 38 - 41 - 42 - 43 - 44 - 48 - 49 - 50 - 53 - 54 - 55 - 56 - 59 - 60 - 61 - 62 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 73 - 74 - 77 - 78 - 79 - 80 - 83 - 84 - 85 - 86 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 95 - 96 - 97 - 98 - 101 - 102 - 103 - 15 - 37 - 47.

CIRC. VII - SECC. M: Manzanas: 1 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 47 - 48 - 39 - 40 - 44 - 52 - 53 - 54.

CIRC. VIII - SECC. C: Manzanas: 176 - 166 - 156 - 136 (excepto frentistas sobre Ruta 202).

103 - 107 - 111 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 142 - 143 - 144 - 145 - 133 - 134 - 135 - 121 - 160 - 161 - 162 - 163 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175.

Facc. 77a

CIRC. VII - SECC. F: Manzanas: 2 - 3 - 4 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 21 - 23 - 24 - 25 - 30 - 31 - 45 - 46 - 46 - 47 - 48 - 49 - 71 - 77 - 57 - 58 - 70 - 75 - 63 - 64 - 69 - 75 - 68 - 74 - 67 - 73 - 1 - 9 - 14 - 20.

44 (excepto frentistas a Ruta 202).

26 - 38 (excepto frentista a Ruta 202 y Av. Intendente Arnoldi).

27 - 28 - 29 - 36 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 78 - 72 (excepto frentista a Intendente Arnoldi).

CIRC. VII - SECC. A: Manzanas: 9 - 10 - 11 - 6 - 7 - 8 - 4 - Fr. 1

25 - 34 - 32 - 30 - 28 (sólo frente a Alvear).

22 (sólo frentista esquina Alvear y E. Ríos).

41 - 12 (sólo frentistas a Las Heras).

13- 14 - 15 (sólo frente a Sobremonte).

3 (excepto frentista a Rivadavia).

CIRC. VIII - SECC. B - Manzanas: 53 - 44 - 35 - 54 - 45 - 37 - 36 - 55 - 46 - 56 - 47 - 38 - 98 - 96 - 82 - 87 - 81 - 99 - 97 - 93 - 88 - 82 - 76 - 105 - 89 - 83 - 77 - 95 - 90 - 84 -

78 - 72 - 91a - 91b - 85 - 86 - 79 - 80 - 73 - 94 - 92.

Fr. II - (excepto frentista Ruta 202).

75 (sólo frentista a E. Ríos).

76 - 71 (excepto frentista a Sobremonte).

CIRC. VII - SECC. K: Manzanas: 50 - 51 - 34 - 34 - 30a - 29b - 29a - 23a - 23b - 24a - 18 - 10 - 11 - 13 - 7 - 43 - 44 - 37 - 31 - 25 - 20 - 14 - 5 - 1 - 2 - 3 (excepto frentistas Int. Arnoldi).

42(excepto frentistas San Lorenzo).

39 - 46 - (solo frente a Quintana, excepto frentistas San Lorenzo y Avellaneda)

15 - 45 - 32 - 38 - 26 - 21 - (sólo frentistas a Cordero).

8(sólo frentistas a Lugones y Cordero)

4(frentistas a Quintana, sin tomar el lote de esquina Int. Arnoldi y Quintana).

47 - 48 - 49 - 40 - 41 - (excepto frentes a San Lorenzo).

CIRC.VII - SECC.A - Manzanas: 78 - 49 - 47 - 45 - 43 -37 -41 - 36 - 35a - 33 - 31 - 30a - 30b - 29 - 28 - 32 - 34 - 39 - 50 - 48 - 46 - 44 - 42 - 40 - 38 - 52 - 56 - 63 - 64 - 70 - 75 - 55 - 61 - 67 - 68 - 12 - 6b - 2 - 7 - 13 - 8 - 3 - 14 - 16 - 10 - 5 - Facc. II.

CIRC.VII - SECC. A Manzanas: 50 - 51 - 58

Rural 4(excepto parcelas frente Int. Arnoldi).

79 - 76 - 71 - 65 - 57 - (sólo frente a Cordero)

53(sólo frente a Cordero)

54 - 77 - 72 - 66 - 60 -- (sólo frente a Quintana)
18 - 26 - 25 - 24 - 23 - 22 - 20 - 19 - (excepto frente a Sobremonte)
6a - 1 - 27 - 21 - 17 - 11 - 6a(excepto frentes a Ruta 202)
CIRC. VI - Secc. A - Manzana: 94 (sólo frente a Del Arca).
CIRC. VII - SECC. B - Manzanas: 55 - 56 - 49 - 45 - 44 - 95 - 91 - 84 - 77 - 98 - 96 -
92 - 85 -51 -58 -78 - 99 - 97 -93 - 86 - 79 - 94 - 90 - 83 - 38 - 50 - 57 - 39 - 76 - (sólo
frentistas a Quintana)
69 (sólo frentistas a Quintana excepto esquina Sobremonte y Quintana)
70 - 71 - 72 - (excepto frentistas a Sobremonte).
54 (excepto frentistas a Quintana)
62 - 63 - (excepto frentistas a Sobremonte).
61 (excepto frentistas a Quintana y Sobremonte).
36 - 64 - 63 - (excepto frentes a Sobremonte)
52(sólo frentistas a Cordero)
59 (sólo frentistas a Cordero excepto esquina Cordero y Sobremonte)
40 (frentistas a Cordero, excepto esquina Cordero y Brandsen)
43 - 48 - (excepto frentistas Gandolfo)

3. 21. 13. ZONA R3 B: (CIRC. V - SECC. A)

Abarca solamente los frentistas a Av. Libertador de las manzanas 24 - 25 - 27 - 28 -
29 - 81 - y Fr. V.

3.21.14. R4

CIRC. V - SEC. C - Manzanas: 4 (sólo frentistas a Cullen)
Facc. IV (esquina. Miguens y A. Nervo)
165 (sólo frentista a Miguens).
22 (sólo frentista a G. Campos).
65 (sólo frentista a Libertador).
15 - 16a - 16b - 17 - 9 - 10 (Excepto frentista a Libertador).

3.21,15. R4 A:

CIRC. V - SECC. B y C - Manzanas: 123 (excepto frentistas a Del Arca y
Libertador).
Facc. VI a (excepto frentes Libertador, Del Arca y Martín Fierro).
129 (excepto frentistas a Martín Fierro).
121 y 144 (excepto frentista a Miguens).
CIRC. V - SECC. B y C - Manzanas: 14
Facc. XVII (excepto frente s/Miguens).
Facc. VII (excepto frente s/Miguens y parte de G. Spano).
Facc. IX a (excepto frentista Arias y V. Dumas).
122 - 133 - 151a - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 21a - 21b - 22 (excepto frente
Libertador).
151b - 151c - 153a - 146 - 83 - Facc. XIIc.
Facc. IX (excepto frente a Arias - M. Rodriguez y A. Nervo).

3.21.16. D.D.P.:

CIRC. VII - SECC. E - Qtas. 1 - 3 y 4.

3.21.17. ZONAS DE RESERVA:

Re2 - Según la delimitación fijada en Art. 3.21.1 (bis) de este Código y por Ord.
2482 y 2885/90 - CIRC. VII - SECC. Rural - Pa: 3s.
Rc2 - Según definición y alcances Art. 3.13.1. de este Código.
Rc2 - Re2 - Ocupa Fracción: CIRC. VII - SECC. E - Parc.: 7hh y 7kk - CIRC. VIII -
Rural - Pa. 85a - 85b - 84a.

3.21.18. C4 Ue y R4 (Ord. 1356/87):

C4 Ue: Frentistas a Av. Libertador entre Del Arca y Pasteur y entre V. Montes y
Uruguay.
R4 Ue: Frentistas de Av. Libertado entre Victoriano Montes y Pasteur.

3.21.19. U.D.C. (Ord. 2482/89 y 2885/89):

CIRC. VII - SECC. Rural - Parcela 56 (Polideportivo Municipal).

3.21.20. U.E (Ord. 2482/89 y 2885/89):

CIRC. VII - SECC. RURAL - Parcelas: 70 -71 - 72 - 73.

3.21.21. R.R.E. (Ord. 2482/89 y 2885/89)

CIRC. VII - SECC. Rural - Parcelas: 3r.

3.21.22 . R.R.:

CIRC. VII - SECC. Rural. en la zona delimitada por Río Reconquista - Vías F.C. Mitre (Ramal Garín) - España - P. Giachino - Guatemala - Uruguay, excepto la zona afectada a Y1 (3.21.1 - 3er. párrafo) y la zona de uso especial (Cementerio Israelita - Art. 3.21.)

3.21.23. SIN CODIFICAR CIRC. VII - SECC. A - Mz 30

3.21.24. B.P.N. (especial) (Ord. 7603/82 y 6503/82).

CIRC. V - SEC. C - Manzanas: 190 - 191.

3.21.25. ZONAS DE USOS ESPECIFICOS

UE1 - Cementerio Israelita: CIRC. VII - R - 76e

UE2 - Aeródromo San Fernando: CIRC. VII - Rural - Parc. 82 - 80 - 81 - 83

UE3 - Comunicaciones: CIRC. VII - Rural Parc. 46 - 42 - 43 - 44 - 47.

UE4 - Cementerio Municipal: CIRC. VII - SECC. C - Fracc. II - III - Parc. 7ee - 7r.

Manzanas: 135 - 131 - 136 - 132.

UE5 - FERROCARRIL MITRE: Vías F.C. Mitre - Calle Simón de Iriondo - Calle Sobremonte - Calle M. Rodriguez.

UE6 - CLUB SAN FERNANDO: 9 de Julio - Escalada - 25 de Mayo - Río Luján

UE7 - ESTADO NACIONAL ARGENTINO - Cdo. en Jefe de la Marina: Fr. VII - Parc. 3b - de la CIRC. IV - SECC. B.

UE8 - YACHT CLUB ARGENTINO: Circ. V - Secc. A - Parc. 7 - Parc. 1a.

3.21.26. En todos los casos se ajustará la delimitación de zonas a lo reglado por SECC. II en los artículos correspondientes a cada zona en particular.

3.21.27. En casos de discrepancias o dudas entre la nómina de delimitación de zonas (Arts. 3.21. a 3.21.26.) será de aplicación el plano de zonificación actualizado, el que estará expuesto (actualizado permanentemente) en la Dirección de Planeamiento, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo). Copias del mismo podrán consultarse y/o adquirirse por parte de los interesados.

3.22. PRIORIDADES EN INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS ESENCIALES PARA CADA ZONA

3.22.1 ZONA C2A

- 1) Agua corriente.
- 2) Cloacas.
- 3) Pavimentos.
- 4) Desagües fluviales.

3.22.2 ZONA C3A

- 1) Agua corriente.
- 2) Cloacas.
- 3) Pavimentos.
- 4) Desagües fluviales.

3.22.3 ZONA R3A

- 1) Agua corriente.
- 2) Cloacas.
- 3) Pavimentos.
- 4) Desagües fluviales.

3.22.4 ZONA R4A

- 1) Agua corriente.
- 2) Cloacas.
- 3) Desagües fluviales.

3.22.5 ZONA RR

- 1) Agua corriente.
-

- 2) Cloacas.
- 3) Energía eléctrica domiciliaria.
- 4) Alumbrado público.
- 5) Pavimentos.
- 6) Desagües fluviales.

3.22.6 ZONA I1

- 1) Agua corriente.
- 2) Cloacas.
- 3) Pavimentos.
- 4) Desagües fluviales.

3.22.7 ZONA I 2 A

- 1) Agua corriente.
- 2) Cloacas.
- 3) Pavimentos.
- 4) Desagües fluviales.

3.22.8 ZONA I e

- 1) Agua corriente.
 - 2) Cloacas.
 - 3) Energía eléctrica domiciliaria.
 - 4) Alumbrado público.
 - 5) Pavimentos.
 - 6) Desagües fluviales.
-

SECCION IV

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

4.1. LINEA Y NIVEL

4.1.1. LINEA MUNICIPAL

Toda edificación deberá ser efectuada, desde la línea municipal hacia el interior de la propiedad, con los distintos recaudos establecidos en el presente Código.

4.1.1.2. OBRAS DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL

Se permitirá edificar dentro de la línea municipal de acuerdo a lo establecido en el capítulo correspondiente a “Fachadas”.

4.1.1.3. USO PROVISORIO DEL TERRENO RESULTANTE DE ENSANCHES O RECTIFICACIONES

El departamento ejecutivo, mediante Resolución, podrá permitir, con carácter provisional, el uso por parte de propietario, de la fracción resultante de ensanches o rectificaciones debiendo quedar acotadas en los planos la línea primitiva y línea que surge de acuerdo al ensanche. Únicamente se permitirá, en estas condiciones, la construcción provisoria del muro del cerco, de acuerdo a lo reglamentado en este Código en “Cercas y aceras”, el retiro de demolición será por cuenta exclusiva del propietario, y éste se ejecutará cuando el Departamento Ejecutivo lo disponga

4. 1. 2. NIVEL

4. 1. 2. 1. PLANO DE COMPARACION DE LOS NIVELES

Los niveles estarán referidos al plano de comparación que establece la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Los puntos de partida de las nivelaciones serán las marcas establecidas de los distintos sectores construidos por la citada Dirección de Catastro de la Municipalidad.

4. 1. 2. 2. Las marcas de nivelación colocadas, sea en los muros de los edificios como en las aceras, no podrán ser removidas sin previo aviso dado con una anticipación de sesenta (60) días ante la Dirección de Catastro de la Municipalidad

4.1.2.3. A pedido del interesada, la Dirección de Catastro extenderá una certificación con la cota de nivel que le corresponda al predio.

4. 1. 2. 4. COTA MINIMA DE TERRENO Y PLANTA BAJA

La nivelación del terreno y la cota de los patios se proyectarán de tal manera que se asegure el desagüe a la vía pública de las aguas provenientes de precipitaciones pluviales.

Todas las cotas de nivel se referirán al “cero de proyecto”, nivel éste que se tomara 0,30m sobre el cordón de vereda en el punto más alto de su recorrido frente al predio, o en concordancia con los niveles que resulten de la intersección de un plano vertical, en correspondencia de las líneas de retiro obligatorio del predio y el terreno natural, en dichos planos. En estos casos el valor propuesto será motivo de estudio por parte de las oficinas técnicas correspondientes (Dirección de Planeamiento y/o de Obras Particulares).

4. 1. 2. 5. COTA MINIMA DE ZONAS INUNDABLES

La cota mínima del terreno en zona inundable será de 3,75m referida a la trama de nivelación ejecutada por la Dirección de Geodesia en el Partido de San Fernando.

La cota mínima de Planta Baja será de 4,00m referidas a la misma trama. Sólo se permitirán sótanos, en los casos que se demuestren fehacientemente su no inundación, quedando facultada la Dirección de Obras Particulares a exigir los recaudos necesarios. Dicha regulación también alcanzará a los sótanos de zonas

que, por elevación de la napa freática de aguas se halla elevado (por paralizarse funcionamiento pozos de bombeo de O.S.N.) salvo verificación de impermeabilidad garantizada, a juicio de las Direcciones de Obras Particulares y Planeamiento .

4.1.2.6. NIVELES INFERIORES A LOS OFICIALES

En predios situados dentro del radio en que el desagüe pluvial se efectúa mediante las redes de servicios públicos y tenga instalaciones adecuadas, el nivel del terreno y del piso bajo podrá ser tan bajo como lo autorice la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo. Podrá, asimismo, ejecutarse solados de patios a niveles inferiores a los fijados por este Código, siempre que se asegure la evacuación de las aguas mediante canalizaciones adecuadas o sistemas mecánicos aprobados O.S.N.

4.2. DE LAS OCHAVAS

4.2.1. FORMA Y DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS

4.2.1.1. OBLIGACIONES DE FORMAR OCHAVAS Y SUS DIMENSIONES

Todos los lotes esquineros deberán tener ochavas que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en la esquina y cuyos lados iguales tengan 3 metros de longitud. No se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a 150 grados sexagesimales.

4.2.1.2. OBLIGACION DE OCHAVAR LAS ESQUINAS DE EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS O A REFACCIONAR

La obligación de ochava esquinas rige también para edificios ya construidos que deban refaccionarse o sobre los que deban levantarse altos

4.2.2. CONVENIO DE OCHAVAS

4.2.2.1. DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA PARA LA MUNICIPALIDAD EL ENSANCHE DE LAS OCHAVAS

Declárese de utilidad pública para la Municipalidad, el ensanche de las ochavas en las esquinas que forman las encrucijadas de las calles, y el Departamento Ejecutivo procederá a efectuarla a medida que se solicite la reedificación o refacción de las construcciones existentes o cuando lo estime conveniente.

4.3. CERCAS, ACERAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

4.3.1. OBLIGACION GENERAL

4.3.1.1. OBLIGACION

Los propietarios de inmuebles ubicados en jurisdicción de este Partido se encuentran obligados a la construcción de veredas, Cercos o entradas de vehículos, y, en su caso, muros de contención en los plazos y de acuerdo a las especificaciones técnicas contenidas en el presente título

4.3.1.2. CONSTRUCCION O REPARACION

La obligación de construir veredas no se extiende a los inmuebles que ya la posean, a menos que se encuentren destruidas o deterioradas en más de un 50% de su superficie. Si la destrucción o deterioro no alcanzase a la indicada proporción existirá solamente la obligación de proceder a su reparación .

4.3.1.3. CERCOS DIVISORIOS

A) Los muros divisorios y cercos al frente, no podrán exceder de 1 metro de altura, pudiendo únicamente sobreelevarse con cercas de alambre tejido o verjas artísticas hasta una altura de 2,00 m. como máximo. (Esta condición es válida sólo para zona R4). Para las demás zonas resultará de aplicación lo prescripto en el Art. 5.8.3.3. del presente Código.(o el Art. 4.3.1.3. y 4.3.1.5., según corresponda al caso.

B) Sobre la línea municipal se permitirá la construcción del nicho destinado a los tubos de gas (para las zonas en que el abastecimiento de gas natural no hubiese llegado) no pudiendo ocupar éste, más del 25% de la línea de frente, no superando la altura de 1,65m. y deberá ser tratado arquitectónicamente guardando relación formal con el edificio principal (este punto B) también es válido para la zona R4 exclusivamente).

C) En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales

con aspecto antiestético, la Dirección de Obras Particulares puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m. sobre el cordón de la acera opuesta.

4.3.1.4. PLAZOS

La construcción, reconstrucción y reparación de cercas y aceras, deberá iniciarse dentro de los 30 (treinta días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación no podrá exceder de los 60 (sesenta) días hábiles, pudiendo fijar la Secretaría de obras Públicas y Urbanismo un plazo menor si la ubicación del predio así lo exigiera, por razones de bien público. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, La Municipalidad podrá ejecutarlos por cuenta y con cargo al propietario. Para los inmuebles con frente a calles cuya pavimentación se encuentra en ejecución, los plazos comenzarán regir desde el momento de la habilitación del pavimento al tránsito.

En caso de demolición de edificios, una vez concluidos los mismos, y hasta tanto no se inicie la construcción de un nuevo edificio o de la cerca y aceras definitivas, se deberán colocar en la línea municipal las vallas provisionales con las características previstas en este Código y ejecutarse sobre la acera municipal las vallas provisionales con las características previstas en este Código y ejecutarse sobre la acera un solado transitable. En caso de no existir expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y acera provisionales no podrán permanecer por más de 60 días. En el caso de existir expediente de permiso de edificación el lapso se extenderá hasta la conclusión de las obras, desistimiento o caducidad del permiso solicitado. En caso de cumplimiento de ejecución de las tareas de vallado y acera provisionales indicados precedentemente, los trabajos realizados por administración, por parte del Municipio y con cargo al propietario del predio en cuestión.

4.3.1.5. MATERIALES DE LOS CERCOS

Las cercas al frente pueden ser de: albañilería, hormigón simple o armado: verja de caño, hierro trabajado o madera dura, alambre tejido, u otro sistema que se propaga y sea aceptado por la Dirección de Obras Particulares.

Cercas frente a calles pavimentadas

En predios edificados o con jardines, campos de deporte, huertos o viveros de plantas, cualquiera que sea el material utilizado, los cercos tendrán un zócalo de no menos de 0,15 m. sobre la acera. La altura total de cercas será de 1,60 m. como máximo. El propietario podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio, mantener frente a su predio, jardín o solado en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad, mediante signos materiales admitidos por la Dirección de Obras Particulares. Para el caso de predios baldíos se ejecutarán las cercas (con los materiales previstos en este título) con una altura máxima de 2,00 m. y no inferior a 1,60 m teniendo, en este último caso un zócalo de mampostería de altura no menor a 0,30 m.

(lo dispuesto precedentemente para calles pavimentadas se refiere a los casos de las zonas: R1 - R2 - R3 - R4 - C3 - I1 - I2 - Ie)

Para el caso de calles no pavimentadas, las cercas podrán no tener zócalo, y su altura máxima será de 1,60 m. Podrán también eximirse de la obligación de construir cercas si, como en el caso antes expuesto, opta por mantener, frente a su predio jardín o solado en buenas condiciones y deslinda la propiedad mediante signos materiales admitidos por la Dirección de Obras Particulares.

4.3.2. ACERAS

4.3.2.1. PENDIENTES DE LAS ACERAS

La pendiente transversal de las aceras será :

Para acera de mosaicos	2%
Para acera de ladrillos	5%
Para entrada de vehículos	12%
Para rampas de transición y enlace.....	12%
Para aceras de losetas de hormigón.....	2 a 5%

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos 1/5 de los valores indicados

Cuando hubiera diferencia de nivel entre una acera nueva y contigua existente, la transición se hará por planos inclinados y sólo cuando la Dirección de Obras Particulares lo juzgue imprescindible, por escalones.

4.3.2.2. MATERIAL DE LAS ACERAS.

a) En calles pavimentadas: El solado será mosaicos de mezcla de cemento comprimido y color uniforme. Los juntos de mosaicos se colocarán perpendicularmente a la línea municipal. El solado se asentará sobre un contrapiso de 8 cm. de espesor. El mosaico será de 3 a 6 estrías, de color ocre, claro o cemento natural, de 20 x 20 cm. la unidad. Otros tipos de solados podrán ser autorizados por la Dirección de Obras Particulares si se consideran cumplidas razones estéticas o de uniformidad en cada cuadra.

b) En calles no pavimentadas: Las aceras podrán ser de mosaicos o de ladrillos (o losetas) similares al caso a). El solado de la vereda siempre deberá tener un cordón de borde terminal suficientemente afirmado, para evitar deslizamientos.

c) Tanto en calles no pavimentadas, como un barrio parque, se permitirá un ancho de vereda mínimo de 1,20 m.

4.3.2.3. ACERAS ARBOLADAS

En correspondencia con los árboles se deberá dejar embaldosar un espacio cuadrado no mayor de 1,20 m. de lado, cuyos bordes se protegerán con un cordón de 0,07 m. de espesor, como mínimo y de 0,15 m. de máximo, de ladrillos colocados de punta, o de hormigón.

4.3.2.4. ENTRADA DE VEHICULOS

El solado que sirve de entrada cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de esta acera y la amplitud de esa entrada. Ese solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos y con materiales de mayor resistencia (hormigón, materiales asfálticos, etc.) cuando la carga a soportar sea mayor. La rampa de unión de la calzada deberá comenzar de 1,00 m. de la línea de cordón.

4.3.2.5 ANCHO DE LA ACERA. ACERA CON EL SOLADO DE ANCHO REDUCIDO

En calles pavimentadas se podrán construir solados de ancho más reducido que la acera y con un mínimo de 1,40 m. contra la línea municipal y 0,40 m. contra el cordón del pavimento, siempre que el resto de la acera no pavimentada sea cubierto con césped y otras decoraciones florales a juicio de la Dirección de Obras Particulares. Coincidente con las entradas no vehiculares, la acera pavimentada alcanzará el cordón del pavimento en un ancho no menor de 1,20 m. La conservación en buen estado de la parte de acera no pavimentada, corresponderá al propietario frentista.

4.3.2.6. ACERAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS

Las aceras destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el organismo causante, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario podrá denunciar ante la Municipalidad, en papel simple, la necesidad de reparación o reconstrucción. Esta presentación estará exenta de sellado.

4.4. FACHADAS

4.4.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

4.4.1.1. APROBACION DE LAS FACHADAS

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetos a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo. A tal efecto es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará

constancia expresa de los materiales; sus acabados, y color de cada arte, pudiendo rechazarse los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura.

En caso de presentarse modificaciones o alteraciones en las fachadas, existentes o no, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios en color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el Expediente de permiso.

4.4.1.2. OBRAS EN FACHADAS SECUNDARIAS

Las obras que se realicen en las fachadas secundarias, tanques, chimeneas, ventilaciones, torres, construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y deberán tratarse al mismo estilo que la fachada principal, y su proyecto estará contenido en el plano que se menciona en el artículo anterior.

4.4.1.3. PROHIBICION DE INSTALAR CONDUCTOS EN FACHADAS PRINCIPALES

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto no podrán colocarse al exterior en los muros de fachadas principales y tampoco podrá ser visible su terminación desde la vía pública. En caso de requerirse la sobreelevación de conductos existentes en el frente de un predio, por edificación o mayor altura en el lindero la tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, siempre que esté situado a más de 3,00 m. del plano de la fachada principal, a condición de respetar el estilo de la misma. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

4.4.1.4. TRATAMIENTO DE FACHADAS

Se considera fachada toda parte de edificación visible desde cualquier vía o espacio verde público (esté o no desarrollado sobre las líneas municipales), pudiendo la municipalidad fijar visuales dentro de las cuales toda medianera o paramento de muro interior deberá ser tratado como fachada.

En los edificios que, retirados de la líneas medianeras, dejen espacios libres desde la línea de retiro de frente, las fachadas laterales serán tratadas con los mismos materiales y jerarquía arquitectónica, en armonía con la fachada principal sobre vía pública.

Sin perjuicio de que, mediante convenio de mancomunidad, se traten paredes medianeras como si fuesen fachadas, las paredes medianeras visibles desde la vía pública deberán ser tratadas arquitectónicamente.

Cuando se construya un nuevo edificio apoyado sobre eje divisorio, el tratamiento de la medianera visible desde la parcela vecina correrá por cuenta del propietario del nuevo edificio.

4.4.1.5. SALIENTES DE LA LINEA DE RETIRO OBLIGATORIO

Ningún elemento de ninguna naturaleza, podrá sobresalir de la línea de retiro en planta baja. Por encima de la planta baja, podrán sobresalir de la línea obligatoria, únicamente los siguientes elementos: terrazas y balcones abiertos en todos sus costados, hasta 1,30 m. como máximo; elementos ornamentales hasta 0,30 m.; aleros, cornisas, parasoles: hasta 0,30 m. Cuerpos salientes: sólo se permitirán cuerpos de edificación salientes de la línea de retiro de frente, hasta 1,50 m. en calles y arterias principales de más de 30 m. de ancho y frente a espacios verdes, previo pago de derechos por m². de superficie edificada.

4.4.1.6. MEDIANERAS

Las medianeras deberán ser tratadas arquitectónicamente, armonizando con el resto de la fachada.

4.4.2. LIMITACION DE LAS SALIENTES DE FACHADAS

4.4.2.1. SALIENTES DE FACHADAS

a) Ningún elemento, de ninguna naturaleza, sobresaldrá la línea municipal entre el punto más alto de la vereda situada sobre dicha línea y la horizontal situada a 2,60 m. de éste último; los postigones, persianas o cortinas de puertas y ventanas deberán correr verticalmente sin posibilidad de proyección sobre la vía pública y asimismo, las rejas de protección o decoración, no podrán sobresalir hacia ésta;

b) Arriba de los 2,60 m. de altura:

Molduras y elementos ornamentales una saliente o vuelo máximo de 0,30 m.; detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales, pilastras y similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o cuerpo máximo de 0,30 m. y disten más de 0,60 m. de la divisorio del predio y de la arista de ochava en pisos altos. Tanto los vanos como el muro de la fachada no rebasarán la línea municipal.

4.4.2.2. SALIENTE DE LOS BALCONES

Los balcones de las fachadas principales podrán tener una saliente de la línea municipal no superior a 1,30 m. Un antepecho o baranda tendrá una altura no menor de 1,00 m. Será transparente en su frente, es decir de hierro, acrílico, etc. No tendrá libre escurrimiento sobre la vía pública. El elemento más saliente de los balcones podrá llegar hasta 0,60 m. de la línea divisoria de predio. Estos balcones no generan F.O.S.

4.4.2.3. SALIENTES DE CORNISAS, ALEROS, QUITASOLES

La cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,30 m. de la línea municipal; los quitasoles no podrán avanzar más de 0,30 m. sobre la línea, y a partir de los 2,60 m. hacia arriba.

4.4.2.4. MARQUESINAS

Una marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2,60 metros, medidos sobre la acera, en la línea municipal.

4.5.1. PATIOS INTERNOS

4.5.1.1. SUPERFICIES Y LADOS MINIMOS

a) Patios internos a los que ventilan locales de habitación y trabajo; sólo se admitirán en viviendas unifamiliares:

Superficie mínima: 24 m².

Lado mínimo: $h \text{ máx.} / 2 > 4,00 \text{ m.}$

b) Patios internos a los que ventilan baños, cocinas, lavaderos, es decir, locales de 2ª clase: se admiten en viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Superficie mínima: 10 m².

Lado mínimo: 2,50 m.

En caso de planta no rectangular se regirá por lo dispuesto por el Código de la ciudad de Buenos Aires.

4.5.1.2. ARRANQUE DE LOS PATIOS

En un plano visual ubicado donde el patio comienza a ser indispensable a los efectos de la iluminación y verificación de los locales.

4.5.1.3. PATIOS CON ALTURA RESPECTO DE SU ARRANQUE SUPERIOR A 9,00 METROS

Cuando un patio tenga una altura, respecto de su arranque superior a los 9,00 m. ambos lados del patio de superficies mínima se incrementarán, desde su arranque, en las siguientes proporciones por lados:

Patios internos: Incremento: $\frac{H - 9,00}{12}$ m.

12

Se admitirá conservar un lado mínimo de 2,50 m. en patios internos a los que ventilen baños, cocinas, lavaderos; siempre que la superficie final sea la que corresponde a la superficie incrementada.

En todos los casos el área del patio será la misma en toda su altura y desde su arranque.

4.5.1.4. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Las dimensiones de un patio se tomarán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos menores o igual a 0,10m.

Los muros cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de un espesor de 0,30m.

4.5.1.5. ACCESO A LOS PATIOS

Todos los patios deberán tener un acceso, para su limpieza.

4. 5.2 PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS

4.5.2.1. PROHIBICION DE REDUCIR PATIOS

No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en el presente Código, o a las disposiciones en vigor en el momento de edificación

4.5.2.2. PROHIBICION DE CUBRIR PATIOS

No se podrán cubrir patios en edificios ya existentes o proyectados de acuerdo a este Código, mediante cubierta alguna, aunque se trate de un patio que resultare innecesario de acuerdo con las prescripciones en vigencia. Sin embargo serán permitidos los toldos, siempre que sean corredizos.

4.6. LOCALES

4.6.1. CLASIFICACION DE LOCALES

4.6.2. CRITERIO PARA LA CLASIFICACION DE LOS LOCALES

A los efectos de este Código los locales se clasifican en:

a) Locales de 1º clase:

Dormitorios, comedores, salas, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable;

b) Locales de 2º clase:

Escaleras principales, cocinas, cuartos de baño, retretes, orinales, lavaderos, guardarropas o vestuarios colectivos;

c) Locales de 3º clase:

Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales o industriales; vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes;

d) Locales de 4º clase:

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, guardarropas, cuarto de roperos anexas a dormitorios, tocadores, despensas, espacios para cocinar, depósitos no comerciales ni industriales, depósitos situados, en sótanos o semisótanos anexas o independientes de locales en piso bajo; siempre que formen con éstos una sólida unidad locativa y no tengan acceso directo desde la vía pública y con un máximo de 25 m². pequeños comercios para la venta de golosinas, salas de cirugía y rayos X, laboratorios fotográficos, guardacoches individuales:

e) Locales de 5º clase:

Locales auxiliares para servicios generales del edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública;

f) Locales de 6º clase

Guardacoches de uso colectivo o público.

4.6.1.2. ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO PARA CLASIFICAR LOCALES

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, además clasificará por analogía con algunos de los establecimientos en "Criterios de clasificación de los locales", cualquier local no incluido en dicho artículo. Asimismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

4.6.2. ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES

4.6.2.1. GENERALIDADES SOBRE ALTURAS MINIMAS DE LOS LOCALES

La altura libre de los locales en la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En los ambientes con cielorrasos inclinados se entenderá por altura mínima, la que resulte del promedio de la inclinación del mismo.

4.6.2.2. ALTURA DE LOS LOCALES EN GENERAL

Las mínimas son las que a continuación se detalla:

a) Locales de 1º clase:

Altura libre entre solado y cielorraso	2,50 m.
Altura entre solado y solado	2,70 m.

b) Locales de 2º clase:

Altura libre entre solado y cielorraso	2,30 m.
Altura entre solado y solado	2,50 m.

c) Locales de 3º clase:

La altura libre, en cualquier piso, será determinada en función del área del local y de acuerdo a los siguientes valores mínimos:

Hasta 30 m ²	2,10 m.
De 30 m ² . a 160 m ²	2,80 m.
Más de 160 m ²	3,00 m.

d) Locales de 4º clase:

La altura libre, en cualquier piso, será determinada en función del área del local y de acuerdo a los siguientes valores mínimos:

Hasta 6 m ²	2,10 m.
De 6 m ² . a 20 m ²	2,20 m.
De 20 m ² . a 100 m ²	2,50 m.
Más de 100 m ²	2,80 m.

e) Locales de 5º clase:

La altura libre de cualquier piso, será igual a la prevista para locales de 4º clase.

f) Locales de 6º clase:

Todo punto del lugar de estacionamiento y de sitios destinados a la circulación de vehículos, tendrá una altura mínima de 2,10 m. comprendidos entre el solado y el cielorraso o parte inferior de vigas u otras salientes.

4.6.2.3. ALTURA DE LOCALES CON ENTRE SUELO O PISO INTERMEDIO

Todo local podrá tener entresuelo o pisos intermedios de menor que la establecida en "Alturas de locales en general", siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Alturas mínimas:

El entresuelo podrá tener una altura no menor de 2,10 m. medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además la altura de la parte situada de bajo del entresuelo, medida en la misma forma, no será menor que la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, deberá quedar espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo:

b) Dimensiones máximas de la planta de entresuelo:

1) Ventilación por borde exclusivamente:

Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40 m. la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no podrá exceder de una vez y media esa altura. Para una altura mayor de 2,40 m. la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no podrá exceder de dos veces la altura del entresuelo.

2) Ventilación suplementaria a patio de cualquier categoría:

Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40 m. la dimensión entre un muro con ventilación frente al vano y la parte más saliente del borde no podrá exceder de tres veces esa altura;

c) Luz libre entre bordes:

El volumen efectivo del local principal con su altura real no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal, con una altura teórica de 2,30 m.

d) Su superficie no excederá el 40 % de la superficie del local.

4.6.3. AREAS Y LADOS DE LOCALES

4.6.3.1. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES HABITABLES

a) Si la unidad tuviera un solo local habitable, éste tendrá un lado no menor de 5 m. y un área no inferior a 30 m²., excluido baño completo y cocina;

b) En los demás casos un local habitable tendrá por lo menos 12m². de superficie y lado no inferior a 3 m; los otros locales tendrán un área no inferior a 6m² y no menos de 2m de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tomará en cuenta los armarios y roperos empotrados.

Para el caso de oficinas, en locales individuales el área mínima será de 10m² y el lado mínimo de 2,50m, en el uso de más de un local, cada uno tendrá como mínimo 6m² de superficie y 2,00m de lado.

4.6.3.2. AREA Y LADOS MINIMOS DE LA COCINAS Y ESPACIOS PARA COCINAR

Cocinas y espacios para cocinar:

Una cocina tendrá un área mínima de 3m² y el lado mínimo 1,50m y será obligatorio en unidades destinadas vivienda cualquiera sea su número de locales.

Un espacio para cocinar tendrá área máxima de 1,50 m², y una profundidad no mayor de 1,00 se permitirá únicamente en unidades de edificios comerciales y escritorios.

4.6.3.3. AREAS Y LADOS MINIMOS DE BAÑO Y RETRETES

Los baños y retretes tendrán un área y lados mínimos de acuerdo al siguiente cuadro

LOCAL	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bidet	Area	Lado
	c/ bañera	s/ bañera					
BAÑO	+		+	+	+	3,00	0,90
		+	+	+	+	2,10	0,90
	+		+	+		2,80	0,90
		+	+		+	1,40	0,90
		+	+			0,80	0,75
RETRET E			+	+	+	1,30	0,80
			+	+		1,40	0,90
			+			1,00	0,90
					0,80	0,75	

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,24m. de la vertical del centro de la flor.

El acceso a un baño o un retrete desde locales donde se habite o trabaje será a través de antecámara.

4.6.3.4. ANCHO DE ENTRADAS GENERALES O PUBLICAS

Una entrada o un pasaje general público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00m o al que resulte de acuerdo al factor de ocupación.

4.6.3.5. ESCALERAS PRINCIPALES, SUS CARACTERISTICAS

Las escaleras principales tendrán las siguientes características. Tramos:

Los tramos de escaleras tendrán no mas 17 alzadas corridas.

Los tramos de una escalera que no sean rectos tendrán el radio de la proyección horizontal de la zanca o limón interior igual o mayor de 0,25 m.

Cuando este radio sea mayor que 1,00 m. se considerará la escalera como tramos rectos a los efectos de este Código.

Línea de huella y compensación de escalones:

Las pedadas y descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 m. Las medidas de todos los



escalones de un mismo tramo, serán sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2a + P = 0,63 \text{ m.}$$

donde a = alzada, no excederá de 0,18 m.

p = pedada, no será menor que 0,26 m.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las 3/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,00 m. En los tramos curvos cuya proyección horizontal del limón interior tenga radio hasta 1,00 m. los escalones serán compensados como sigue:

Hasta 4 escalones las partes críticas podrán tener 0,12 m. como mínimo para la pedada; los demás escalones compensados tendrán pedadas progresivamente aumentadas hasta la medida normal. La medición se efectuará próxima al limón interior perpendicular a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón

Ancho libre:

El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalo, se tendrán en cuenta para medir el ancho libre.

Los anchos mínimos son:

1) Caso general: 1,10 m. en todos los casos no comprendidos en los Items que siguen:

2) Locales de comercios: 0,80 m. cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio en piso bajo y un anexo en primer piso entresuelo o en sótano siempre que en el anexo no tenga superficie mayor que 30 m².

3) Viviendas colectivas: 0,80 m. Cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 0,90 m. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,80 m. cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.

4) Vivienda privada: 1,00 m. cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda; 0,80 m. cuando se comuniquen pisos de la misma vivienda.

5) Escalera de uso privado para entresuelo de local de comercio: 0,65 m.

Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2,00 m. y se medirá desde el solado de un relleno o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

4.6.3.6. ESCALERAS SECUNDARIAS

a) Tramos y escalones:

Los tramos no tendrán más que 21 alzadas corridas, las alzadas no excederán de 0,20 m. La pedada no será menor que 0,23 m. sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada;

b) Ancho libre:

El ancho libre de una escalera secundaria no será menor que 0,70 m. Podrá ser de 0,60 m. si fuese de tramos rectos. Podrá ser de 0,50 m. cuando sirva de acceso a la azotea de área no mayor que 100 m². a torres, miradores y tanques, cuando éstas tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del punto a);

c) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2,00 m. medida desde el solado de un relleno o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

Escalones verticales “de gato” y “marinera”.

a) Casos de aplicación

Podrán tener acceso exclusivo por la escalera vertical, “de gato” o “marinera” los lugares siguientes:

1) Locales con superficies no mayor de 7 m².

2) Azoteas no transitables.

3) Techos.

4) Tanques.

b) Características:

1) Una escalera vertical se compondrá de barrotes metálicos de largo no menor que 0,35 m. distanciados del paramento no menos de 0,15 m. y separados entre sí de 0,30 m. a 0,38 m. La luz libre con una pared vertical situada frente a la escalera no menor de 0,65 m.; en caso de haber paredes laterales, su separación al eje de la escalera no será inferior a 0,35 m.



2) Una escalera “de gato” inclinada entre 90° y 75° tendrá además de lo establecido en el ítem 1) una luz libre respecto de un paramento inclinado paralelo a la escalera comprendida entre 0,80 m. y 1,10 m.

3) Una escalera “marinera” tendrá una inclinación comprendida entre 51° y 75° las alzadas tendrán un máximo de 0,25 m. a 0,32 m. y la pedana un mínimo de 0,19 m. a 0,80 m. La luz libre respecto a un paramento inclinado o cielorraso paralelo a la escalera será de 1,60 m. 1,10 m. El pasamanos se situará entre 0,87 m. y 0,94 m. medidos sobre el peldaño.

4) Las medidas de longitud mencionadas en los ítems 2) y 3) corresponden a las inclinaciones extremas; para las intermedias se adoptarán los valores que resulten por interpolación.

4.6.3.7. ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor que 0,18 m. ni menor que 0,12 m.

4.6.3.8. RAMPAS

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos.

El ancho mínimo será de 1,00 m. la pendiente máxima será del 10% y sus solados no serán resbaladizos.

4.6.3.9. CAJAS DE ASCENSORES. SUS CARACTERISTICAS Y DIMENSIONES

El espacio o caja destinado a instalar un ascensor tendrá una planta no inferior a 1,00 m². con lados no inferiores a 0,80 m. ni el ancho mínimo del vano de acceso.

Las mochetas, el umbral y el dintel de las puertas en la parte interior de la caja, en caso de formar resalto se deberán identificar con el paramento mediante largos chanfles: la altura de paso libre no será menor que 2,00 m. y su ancho dependerá de la capacidad de la cabina, según lo siguiente:

CABINA			CUALQUIER PUERTA	
CAPACIDAD	SUPERFICIE MINIMA	LADO MINIMO	ALTO LIBRE	ANCHO LIBRE
Hasta 2 personas	0,70 m ² .	0,70	1,90	0,65 m.
De 3 a 5 personas	0,70 m ² .+ 1,5 m ² . c/pers. que excede de 2			0,70 m.
De 6 a 8 personas	0,70 m ² .+ 1,5 m ² . c/pers. que excede de 2			0,80 m.
De 9 a 12 personas				0,90 m.
Más 12 personas				1,00 m.

Todo edificio que sobrepase la altura correspondiente a planta Baja y tres pisos altos deberá llevar obligatoriamente ascensor. El número mínimo de ascensores será de uno por edificio de 4 pisos altos y 3 departamentos con una tolerancia del 20%. En caso de edificios en torre el número de ascensores será de 2 como mínimo. Estos deberán estar comunicados de manera que permitan el uso indistinto de ellos.

En el caso de Palier de servicio, al cual tienen acceso los departamentos, habrá un ascensor por palier.

No se exigirá ascensor cuando el acceso a la unidad funcional de piso superior no sobrepase el nivel + 8,40 m.

4.6.4. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOS LOCALES

4.6.4.1. GENERALIDADES SOBRE VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES

a) El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se ubicará a no menos de 2,00 m. del solado del local. Cuando por características especiales de proyecto, esté ubicado a menos altura, sólo se considerará el vano a los efectos de iluminación no pudiendo estar en este caso el dintel a menos de 1,40 m. medido desde el solado. El vano puede ubicarse junto al cielorraso;

b) Sólo se computará a efectos de la ventilación la superficie ubicada en la mitad superior de los vanos.

En caso de vanos junto al cielorraso, se exigirá un aumento en el área exigida para la iluminación no menor al 50% de lo que se establezca según las categorías.

4.6.4.2. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE HABITACION Y TRABAJO

El área mínima de iluminación se obtendrá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$I: \frac{A}{X}$$

donde: I: área mínima del total de los vanos de iluminación.

A: área libre de la planta del local.

X: valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente cuadro:

UBICACION DEL VANO	VANO QUE DA A ESPACIO URBANO
Lateral, bajo parte cubierta	12
Lateral, libre de parte cubierta	15

Cuando el largo **a** de la planta de un local rectangular sea mayor que 2 veces el ancho de **b** y además, el vano se ubique en el lado menor o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplica la formula:

$$I: \frac{A}{X} \quad (r - 1) \quad \text{donde} \quad r: \frac{a}{b}$$

El área mínima de ventilación se obtendrá de la fórmula:

$$K: \frac{I}{3}$$

4.6.4.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Los locales de segunda clase podrán ser ventilados e iluminados a patios de segunda clase. Las áreas mínimas de iluminación y ventilación serán las mismas que se exigen para locales de habitación y trabajo, con las excepciones que se establecen en este Código.

4.6.4.4. COCINAS Y LAVADEROS

La iluminación será I: 0,50

Ventilación: $K > 2/3 I$

4.6.4.5. BAÑOS Y RETRETES

Los baños y retretes no requieren iluminación por luz de día y la ventilación podrá realizarse por conductor que tendrán las siguientes características:

a) Sección transversal mínima de 0,03 m²., uniforme en toda la altura, con superficie interior lisa;

b) El conducto será vertical, permitiéndose inclinaciones de no más de 15% referidos a la horizontal y sólo podrá servir a) un local, debiendo tener la abertura de comunicación con el mismo un área no menor que la sección transversal de aquél.

El tramo que conecta la abertura regulable con el conducto del mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 m. de caras internas lisas. El conducto rematará a más de 0,60 m. sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta.

4.6.4.6. BAÑOS, RETRETES, ORINALES, AGRUPACIONES EN SU COMPARTIMIENTO

Cuando los baños, retretes, u orinales, se dispongan agrupados en compartimientos con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura no mayor que 2,00 m. La superficie de compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, será no menor que 2,00 m². La ventanilla del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50 m². Tendrá además una aspiración situada en una zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,04 m². esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; la sección será aumentada en un 50%. La aspiración puede sustituirse por extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas; que dé por lo menos a patio de segunda categoría; y cuando ningún punto del compartimiento diste más de 5,00 m. del vano.

4.6.4.7. VENTILACION EN BAÑOS Y RETRETES

Cuando los baños, retretes, u orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya; esta tendrá una abertura máxima de 0.50 m. y área de ventilación no menor que 0,15 m. por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimientos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1,5 por cada local suplementario.

4.6.4.8. ESCALERAS

a) Escaleras principales, se presentan dos casos:

1) Cuando es único medio de acceso.

El área de iluminación lateral en cada piso será de 1/8 de la planta de la caja, de esta área por lo menos 1/3 será ventilación. La iluminación y ventilación se hará al patio de 2^a categoría.

2) Cuando existan ascensores.

Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorio u oficina tenga ascensor, que sirva a todos los pisos, la escalera principal, pasillos y/o vestíbulos conectados a ella, pueden carecer de iluminación natural. El alumbrado será artificial. La ventilación de la caja se obtendrá mediante ventanas o claraboyas en el último tramo de la escalera en la planta alta, con una sección mínima de 0,36 m².; las aberturas de ventilación darán a azoteas o techos y distarán no menos de 1,00 m. de muros que estén a su frente.

4.6.4.9. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA CLASE

El área mínima de los vanos de iluminación se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I: \frac{A}{X} \quad \text{donde:}$$

I: área mínima del total de los vanos de iluminación.

A: área libre de la planta del local.

X: 6.

La ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduales por mecanismos fácilmente accesibles. El área de ventilación será:

$$K: \frac{I}{3}$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial, y/o industrial con profundidad mayor que 6,00 m. y hasta 10 m. completarán la ventilación mediante conducto ubicado en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10 m. deben tener una ventilación complementaria mediante varios conductos ubicados en zona opuesta a la principal cumpliendo con el área mínima requerida. La sección mínima para la ventilación por conducto será de 0,03 m². y lado menor de 0,10 m.

4.6.5. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA Y CUARTA CLASE Y ESCALERAS SECUNDARIAS



Un local de cuarta clase no requiere en general recibir luz de día y ventilación por patio.

a) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos.

Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz de día por varios laterales o centinelas, distanciados entre sino más de 15,00 m.; esta luz de día puede ser indirecta a satisfacción de la Secretaria de Obras Públicas y Urbanismo teniéndose en cuenta lo dispuesto en 4.6.4.8.

Ventilación de espacio para cocinar.

b) La luz y ventilación del local al cual está unido o comunicado directamente, responderá a lo prescrito para los locales de primera clase;

c) Ventilación de espacio para cocinar por conducto:

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto "Cocina" con una campana y conducto que servirá a un solo local y que satisfará una de las siguientes características según el caso:

1) Caso de conducto con remate en la azotea o techo:

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m². y lado no menor que 0,01 m. uniforme en toda su altura;

b) La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto, estará ubicada en el tercio posterior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana;

c) El tramo que conecta la apertura del local con el conducto puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 m. y de sección igual a la de dicho conducto;

d) El conducto, rematará a 0,60 m. por lo menos, sobre la azotea o lecho. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta.

El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratados arquitectónicamente.

4.6.5.2. VENTILACION DE SOTANOS Y DEPOSITOS POR CONDUCTOS

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25,00 m² de superficie.

La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,015 m² y lado no inferior a 0,10m. En un sótano de vivienda colectiva, cuando tenga bajada de residuos, caldera para la calefacción para agua caliente, cada chimenea o bajada de residuos puede sustituir a un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido por la combustión.

4.6.5.3. PROHIBICION DE COLOCAR INSTALACIONES EN CONDUCTOS DE VENTILACION

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en ventilación natural por conducto.

4.6.5.4. VENTILACION A TRAVES DE ESPACIOS CUBIERTOS

Ventilación a través de galería o porche:

El ancho de la galería o porche tendrá un máximo de 1,50m cuando la ventilación e iluminaciones a patio interior o a aire y luz.

El ancho de la galería tendrá un máximo de 2,60 m. cuando la ventilación e iluminación es a patio que tenga un ancho mínimo igual al doble del ancho de la galería .

El ancho de la galería tendrá un máximo de 3,50m cuando la ventilación e iluminación es a patio que tenga un ancho mínimo igual al doble del ancho de la galería, exigiéndose para este caso ventilación auxiliar igual a la mitad de la necesaria para el local, excluyéndose la ventilación central .

4.6.6. ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL DE LOS LOCALES

4.6.6.1. ILUMINACION ARTIFICIAL

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre la iluminación natural siempre que se den dos circuitos independientes acondicionados en tuberías desde el tablero de entrada. La boca de luz se dispondrán de modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar. Un medio de circulación general o pública estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el párrafo anterior. Una escalera principal con iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el párrafo anterior. Una escalera principal con iluminación central natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente.

El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación general, o público debe funcionar con pulsadores automáticos.

4.6.6.2. VENTILACION POR MEDIOS MECANICOS

a) La existencia de sistema de ventilación por medios mecánicos, no releva el cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos;

b) En edificios no residenciales, el Departamento de Obras Particulares puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que produzca la renovación del aire. El proyecto debe merecer la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo. La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación

4.6.6.3. VENTILACION MECANICA DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERCIONES PUBLICOS

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicos tendrán además de la natural ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera que en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación no es necesaria cuando los servicios tengan aire acondicionado.

4.7. DE LOS MEDIOS DE SALIDA

4.7.1.1. TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyen los pasajes a modo de vestíbulo.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado.

En caso de suponerse un medio de salida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda cuyo nivel de acceso superará los 0,12 m. de alto, con respecto al nivel de entrada de vehículos y de un ancho mínimo de 0,60m.

Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no es exigible esa vereda.

4.7.1.2. SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no halla incompatibilidad a juicio de la Secretaria de Obras Públicas y Urbanismo para admitir un medio único de egreso.

4.7.1.3. SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADOS USOS Y OCUPACIONES

Los medios de egreso de salas de baile o banquetes, confiterías, salas o galerías de exhibiciones y exposiciones, ferias, salas de conciertos, auditorios, cabarets y usos análogos, sean o no usados en conexión con clubes, asociaciones u hoteles, cumplirán los siguientes requisitos:

Cuando la ocupación está comprendida entre 300 y 500 personas, habrá dos salidas o escaleras separadas, de por lo menos 2,00 m. de ancho cada una. Dicho

ancho total se aumentará en la proporción de 0,10 m. por cada 50 personas adicionales sobre 500.

4.7.2. NUMERO DE OCUPANTES EN EDIFICIOS DE USO PUBLICO

4.7.2.1. FACTOR DE OCUPACION

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la "Superficie de piso" en la proporción de una persona por cada "X" metros cuadrados.

El valor de "X" se establece en el siguiente cuadro:

USO	X en m ² .
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile, cinematógrafos	1
b) Edificios educacionales, templos.....	2
c) Lugares de trabajo, locales patios y terrazas destinados a comercios, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes.....	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pista de patinaje .	5
e) Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casa de baños	8
f) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el propietario; en su defecto será	16

El número de ocupantes en edificios sin uso definido por el propietario o con uso no incluido en el cuadro, lo determinará la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo por analogía.

4.7.2.2. NUMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS

En caso de edificios con usos diversos como, por ejemplo: un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo lo estime conveniente.

4.7.3. SITUACION DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA

4.7.3.1. SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISO BAJO

a) Locales frente a vía pública:

Todo local o conjunto de locales que constituye una unidad de uso en piso bajo con comunicación directa a la vía pública que tenga ocupación mayor de 300 personas y algún punto del local diste más de 40m. de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el exterior;

b) Locales interiores:

Todo local que tenga una ocupación de 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posibles una de la otra que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre el vehículo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública será de 40m.

4.7.3.2. SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS ALTOS, SOTANOS, SEMISOTANOS.

a) Números de salidas:

En todo edificio con "Superficie de piso" mayor que 2,500 m². por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas. Todo los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya "Superficie de piso" excede 600 m² excluyendo el piso

bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, siendo una de ella “Caja de escaleras conectadas con un medio de salida general o pública”

b) Distancia máxima a una caja de escalera.

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo distará no más de 65 m de una escalera a través de la línea natural de libre trayectoria;

c) Situación de la caja de escalera :

La escalera deberá conducir en comunicación directa a través de pisos a los cuales sirve quedando interrumpida en el piso bajo cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escalera;

d) Independencia de las salidas:

Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

4.7.4. PUERTAS DE SALIDA

4.7.4.1. ANCHOS DE LAS PUERTAS DE SALIDA

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación General o públicos, u otro medio de salida exigida a vía pública, será: 1,00 m. para las comunicación general o públicos, u otro medio de salida exigida a vía pública, será: 1,00 m. para las primeras 50 personas y 0,15m adicionales por cada 50 personas de exceso fracción, salvo lo establecido para puertas en “Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicos”.

4.7.4.2. CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos, u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera sino sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima libre de paso es de 2,00m

4.7.5. ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA

4.7.5.1. ANCHO DE CORREDORES DE PISO

El ancho acumulado mínimo de pasos o corredores o pasajes de toda superficie de piso o local den un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1,00 m para las primeras 30 personas, 1,10 m. para más de 30 hasta 50 personas y + 0,15 m. por cada 50 personas de exceso o fracción

4.7.5.2. ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VIA PUBLICA

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera.

4.7.6. MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICOS

4.7.6.1. ANCHO DE SALIDA Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICOS

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 2,00 m. El ancho total de puerta de salida exigidas no será menor a 0, 01 por cada espectador hasta 500 para un número de espectador comprendidos entre 500 y 2.500 el ancho se calculará de la siguiente fórmula el ancho se calculará de la siguiente fórmula

$$X = \frac{(5.500 - A)}{2000}$$

donde: A= N° total de espectadores

X= medida del ancho de salida exigida, expresada en cm



para un número superior a 2.500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en cm. se calculará por

$$X=06 A$$

Siendo: A = N° total de espectadores.

X = medida del ancho de salida exigida en cm.

4.7.6.2. ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGAR DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICOS

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchada progresivamente en dirección a la salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm por espectador.

un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,20 m. Cuando los espectadores asistan de pies, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m². Un corredor o pasillo que sirva a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba

4.7.6.3. FILAS DE ASIENTOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICOS

Se entiende por claro libre entre filas de asientos la distancia horizontal comprendida entre partes más saliente de 1 asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante .

a) Caso de fila en pasillo lateral:

El claro libre no podrá ser menor que 0,45 m. y el N° de los asientos por fila no excederá 10;

b) Caso de fila entre pasillo:

Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el N° de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado en el inciso a) conservando las demás características

4.7.6.4. VESTIBULOS EN LUGAR DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICOS

En un lugar de espectáculo y diversiones públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y a razón de 6 personas por m².

4.7.7.1. MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto por las escaleras principales y secundarias con este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por las escaleras. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

a) Caso general

1) La planta se calcula sobre la base de una persona por cada 0,025 m² de un área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados a nivel de los pisos, sólo en un ancho igual al de la escalera .

2) Cuando el número de los ocupantes de pisos exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto, en los rellanos situados a nivel de los pisos, a razón de una persona por cada 0,025 m.;

b) Caso de espectáculos y diversiones públicos:

El ancho de la escalera se calculará con el criterio establecido en :Ancho de salida y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicos”

4.7.8. ESCALERAS MECANICAS Y RAMPAS

4.7.8.1. ESCALERA MECANICA

En los casos en que se requieran más de una sola escalera como medio de salida, una escalera mecánica se puede computar en el ancho total de escalera exigida siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación para escalera exigida fija;
- b) Esté encerrada formando caja de escalera;
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,10m sobre el peldaño;
- d) Marche en sentido de la salida exigida;
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles excepto:

Las ruedas que pueden ser de material flexible, inclusive caucho.

El enchapado de la caja, puede ser de madera, de 3 mm. de espesor adherido directamente a la caja: ésta será incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible,

f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, este colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

4.7.8.2. RAMPAS POR MEDIOS DE SALIDAS

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.

4.7.9. PUERTAS GIRATORIAS

4.7.9.1. CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS GIRATORIAS

Toda puerta giratoria sobre medio de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca puede exceder 15 vueltas por minuto.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65m y el total de estas puede ocupar solamente el 50% del ancho de paso exigido de salida. El 50% restante se destina a puertas exigidas. En el Cómputo del ancho exigido solo se considera el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias sólo pueden tener cristales de no menor de 5 mm. de espesor.

4.7.9.2. USO PROHIBIDO DE PUERTAS GIRATORIAS

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales para asamblea, auditorio, asilo, templo, hospital, teatro, cine dancing" o locales o espacios dentro de un edificio donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción

4.8. DEL PROYECTO DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

4.8.1. SERVICIO DE SALUBRIDAD

4.8.1.1. OBLIGATORIEDAD DE EJECUTAR EL SERVICIO DE CLOACAS

4.8.1.2. SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD

En todo terreno edificado se exigirán los siguientes servicios mínimos de salubridad

- a) Servicio de agua corriente;
- b) Un retrete de mampostería con piso y paredes revestidos con material impermeable de superficie lisa, dotado de un inodora con depósito automático;
- c) Una ducha y desagüe de piso
- d) Una pileta de cocina;
- e) Desagües pluviales a la vía pública

4.8.1.3. SERVICIO MINIMOS DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PUBLICOS, COMERCIALES O INDUSTRIALES

En todo edificio público comercial o industrial, o local destinado a estos usos, cada unidad locativa independiente tendrá servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y, en los casos no previstos en otro lugar de este Código, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados por cada sexo ubicados a distancias adecuadas y proporcionados al número de personas que trabajan o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El número de personas que trabajen y el de las personas que permanezcan en un local o edificio se calculará según lo dispuesto en "Factor de ocupación". La proporción de los sexos será determinada por el destino del local o edificio y cuando no exista destino del local o edificio, o cuando no exista destino declarado por el propietario, será de 2/3 de hombre y 1/3 de mujeres
- b) Los locales para servicios de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicará con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requerirán ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados;
- c) Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los siguientes servicios:
- 1) Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá 1 retrete y 1 lavabo.
 - 2) En los demás casos habrá
 - 1 retrete para cada 20 personas o fracción y por cada sexo un orinal.
 - 1 orinal por cada 10 hombres o fracción.
 - 1 lavabo por cada 10 personas y 1 ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubre y en la fabricación de alimentos:
- d) Los edificios o locales de gobierno, estaciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo establezcan por analogía, contarán para los usuarios, excluidos el personal de empleados, con:
- 2 retretes hasta 50 personas y por cada 100 personas más 1 retrete.
 - 1 lavabo por cada 2 retretes
 - 2 orinales por cada retrete de hombre;
- e) En los teatros, cine - teatros y cinematógrafos, los servicios exigidos son:

PUBLICO

PERSONAS	retrete	orinal	lavado	duchas
Hombres: por c/300 o fracción 100	-	-	1	-
por c/200 o fracción 100	1	-	-	-
por c/100 o fracción 50	-	1	+	-

EMPLEADOS

PERSONAS	retrete	orinal	lavado	duchas
Hombres: por c/10 o fracción	1	1	1	1
Mujeres: por c/200 o fracción 100	2	-	1	1
Servicio mínimo en todos los casos	2	4	4	-

En los casos no contemplados resolverá la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, el criterio a adoptar.

4.8.1.4. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CARECEN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS

Las fincas ubicadas en zona de la ciudad que carezcan de estos servicios de O.S.N. deberán tener las mínimas instalaciones exigidas con desagüe a cámara séptica de la capacidad necesaria y pozo negro; este último con su ventilación de 0,10 m. de diámetro.

Los pozos negros distarán como mínimo de una línea divisoria entre predios 2,50 m. y 1,50 m. de la línea municipal.

Además deberán poseer para la provisión de agua, pozo semisurgente, perforado a 2ª napa; y un tanque de reserva. Los pozos para el agua semisurgente distarán no menos de 10,00 m. de cualquier pozo ciego. Se evitará la mezcla de agua de napas con encamisados especiales.

Los tanques distarán no menos de 0,60 m. de la línea divisoria y serán de tipo exigido por O.S.N.

Queda terminantemente prohibido arrojar aguas servidas a la calle como así también a terrenos propios o linderos.

Será condición ineludible de los establecimientos demostrar en forma fehaciente ante el Departamento Técnico el conjunto de las instalaciones proyectadas para impedir que las aguas se arrojen a la vía pública.

4.8.2. LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES

4.8.2.1. LOCALES PARA MEDIDORES

Cuando se instalen agrupados o en batería, el local que se destina tendrá fácil acceso y sus paredes estarán impermeabilizadas. Llevarán ventilación mínima por tubo de 0,10 m. de diámetro con salida sobre el nivel de la azotea o techo más alto en un radio de 2,00 m.

Cumplirán además con lo siguiente:

a) Para electricidad:

No comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas.

La fila interior no estará a menos de 0,80 m. del piso y la superior a no más de 2,00 m. Al frente de los medidores quedará un espacio no menor de 0,80 m. de circulación;

b) Para gas:

No comunicarán con otros locales que tengan tableros y medidores de electricidad, calderas o aparatos térmicos. Al frente de los medidores quedará un espacio libre no menor que 0,80 m.

Las disposiciones de los medidores, tipos y demás exigencias serán las que reglamente Gas del Estado.

4.8.2.2. LOCALES PARA CALDERAS, COMPACTADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TECNICOS

Los locales para calderas, compactadores y otros aparatos térmicos deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil o mayor que 0,20 m². Se asegurará una constante de aire exterior;

b) Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor de 0,50 m. alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.

c) Tener una altura que permita un espacio de 1,00 m. sobre los aparatos en caso que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquiera de ellos la altura mínima será de 3,50 m.;

d) Tener fácil y cómodo acceso;

e) No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.

4.8.2.3. LOCALES DESTINADOS SECADEROS

Cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán construidos con metal incombustible, con revestimiento impermeable de fácil y cómodo acceso.

Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance de las personas, deberá llevar defensas que eliminen todo peligro posible. La ventilación mínima será un tubo de 0,10 m. de diámetro.

4.8.2.4. CAJA DE ASCENSORES

Sobre recorridos: Se entiende por SOBRRERCORRIDO SUPERIOR, en correspondencia con la parada más alta, a la distancia comprendida entre la parte más elevada de la suspensión de la cabina o contrapeso y dispositivo aplicado y toda proyección debajo del nivel del cielorraso; y por SOBRRERCORRIDO INFERIOR en correspondencia a la parada más baja a la distancia comprendida entre la parte más baja del bastidor de la cabina o contrapeso y dispositivo aplicado y el tipo de paragolpe supuesto totalmente comprimido.

Los sobre recorridos mínimos de la cabina y contrapeso son:

Sobre recorridos	Suspensión	
	a polea	a tambor
Superior	$Sp > 0,3 + \frac{V}{100}$	$St > Sp + \frac{3}{10} Sp$
Inferior	$Sp > 0,60 \text{ m.}$ 1/2	$St > 0,80 \text{ m.}$ 1/2 St

Sp) sobre recorridos expresados en metros

St) sobre recorridos expresados en metros

V) Velocidad en metros por segundo.



Fondo de la caja del ascensor :

1) Caja de ascensor apoyada directamente sobre el terreno. De la última parada más baja, todos los elementos exigidos debajo del sobrerrecorrido inferior, se ubicarán dentro del fondo de la caja, aislado del terreno mediante la obra necesaria de albañilería y hormigón. Las guías de la cabina y del contrapeso deberán alcanzar el fondo de la caja .

2) Si se provee de contrapeso de paracaídas, todos los elementos exigidos debajo del sobrerrecorrido inferior se ubicarán dentro del fondo de la caja. Todas las guías deben alcanzar el fondo de la caja. Esta será resistente y no debe tener más abertura que las indispensables para los elementos, de exclusiva pertenencia del ascensor.

3) si no provee el contrapeso del paracaídas, el fondo de la caja del ascensor en la porción de su planta que corresponde al contrapeso, debe prolongarse hasta el terreno natural al que llegarán las guías y se instalarán los elementos terminales del contrapeso aislados del terreno mediante la obra necesaria en albañilería u hormigón. El hueco de la caja prolongada será de un ancho no inferior a 0,50m. y el acceso a tal espacio se hará factible mediante puerta que impide la marcha del ascensor estando abierta. Los elementos exigidos debajo del sobrerrecorrido inferior se ubicarán dentro del fondo de la caja cabina. El fondo de la caja del ascensor y su prolongación para contrapeso constituirán un conjunto resistente sin más aberturas que las de las puertas y los elementos de exclusiva pertenencia del ascensor.

4)Cuarto de máquinas de ascensores:

El local destinada a instalar la maquinaria de ascensores, dispositivos de control, convertidores y demás elementos será totalmente construida con materiales incombustibles y debe mantenerse siempre seco y ventilado

Las alturas mínimas, libre y de paso serán de 2,00m y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de maquinarias un paso mínimo de 0,50m y 1,00 m., que corresponderá uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual.

Para el tablero de maniobras o dispositivos eléctricos de control, los pasos mínimos serán: 1,00 m al frente; 0,50 m. al costado y 0,70 m. la parte posterior

El acceso al cuarto de maquinaria se efectuará por medios permanentes en forma fácil y cómoda desde los pasos del edificio.

5)Casilla de poleas de ascensores :

La altura mínima será de 1,60 m. su área permitirá examinar sin dificultades los mecanismos y no será inferior que las que corresponde a su respectiva caja, espacio o conducto del ascensor. El acceso a la casilla de poleas se efectuará por medio permanente y en forma fácil y cómoda desde pasos comunes del edificio.

6) El cielorraso y el fondo de la caja de un ascensor no debe tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad u otros elementos de exclusiva pertenencia del ascensor.

7) Ventilación de la caja del ascensor:

Todo espacio, conducto o caja destinado a instalar ascensor que quede encerrado entre muros y puerta llena, tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

4.8.3. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA

En todas las obras nuevas o refacciones y a se traten de viviendas individuales o colectivas, comerciales o edificios con destinos industriales, es obligatorio la instalación de buzones, ranuras especiales o cualquier otro método o dispositivo que permita la recepción de correspondencia en lugar libremente accesible para el personal de correos por cada unidad funcional.

El propietario puede solicitar la eximición de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargo de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicta al respecto Correos y Telecomunicaciones de la Nación.

4.8.3.2. Esta disposición rige igualmente para los edificios ya construidos, debiendo la Secretaría de Obras Públicas fijar un plazo para el cumplimiento de la misma.

4.8.3.3. MEDIDAS Y TIPO DE BUZONES

Las dimensiones mínimas de cada buzón serán de 0,30 m. de alto por 0,20 m. de ancho y 0,10 m. de profundidad, con sus puertas provistas de cerraduras a tambor. Deben estar ubicados a más de 0,50 m. de altura sobre el solado y a no más de 1,50 m. medido desde el mismo nivel.

4.9. DE LOS EDIFICIOS CON MATERIAL COMBUSTIBLE

4.9.1. GENERALIDADES Y CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS CON MATERIAL COMBUSTIBLE

4.9.1.1. FACULTADES DE LA DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES RELATIVAS A EDIFICIOS CON MATERIALES COMBUSTIBLES

La solicitud de permisos de construcción con materiales combustibles implica reconocer a la Dirección de Obras Particulares el derecho de imponer modificaciones al proyecto o negar el permiso.

La arquitectura, distribución y estética serán debidamente cuidadas.

4.9.1.2. PROYECTO DE EDIFICIOS CON MATERIAL COMBUSTIBLE

Un edificio que tenga material combustible quedará comprendido a los efectos de este Código, en una de las siguientes determinaciones:

- a) Edificación totalmente de material combustible;
- b) Edificación con sólo estructura de madera;
- c) Edificación con estructura de madera pesada.

Un proyecto de cualquier edificio que tenga madera en su estructura deberá ejecutarse con las siguientes limitaciones:

- a) En cada unidad locativa, los pisos altos dependerán del piso bajo;
- b) Las unidades locativas de un mismo cuerpo estarán separados mediante muro cortafuego;
- c) La salida exigida en cada unidad locativa estará situada en piso bajo y comunicará directamente a patio, pasaje abierto o cerrado, con muros de material incombustible que conecte con la vía pública.

4.9.1.3. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS TOTALMENTE DE MATERIAL COMBUSTIBLE

Estos edificios tienen además de una estructura de sostén de madera, sus muros del mismo u otros materiales combustibles, y se proyectarán ajustándose a las siguientes características:

- a) Sólo se permitirán edificios de planta baja y un piso de alto;
- b) La distancia mínima entre cuerpos independientes, dentro de un mismo predio será de 0,60 m.;
- c) La distancia mínima, a líneas divisorias entre predios linderos será de 2,00 m. salvo cuando existan muros divisorios cortafuego;
- b) La distancia mínima a la línea municipal será de 3,00 m.;
- e) Los muros visibles desde la vía pública responderán a las normas estéticas, o juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo al respecto;
- f) La superficie máxima cubierta de cada cuerpo independiente será de 120 m².

4.9.1.4. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA

Estos edificios dependen para su sostén de una estructura de madera con muros enchapados o forrados de materiales incombustible.

Se proyectarán ajustándose a lo siguiente:

- a) Sólo se permitirán edificios de planta baja y un solo piso;
- b) La superficie cubierta máxima de cada planta será de 100 m².;
- c) La distancia mínima a líneas divisorias entre predio lindero será de 1,15 m. salvo cuando existan muros divisorios cortafuego.



4.9.1.5. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA PESADA

Estos edificios tienen muros exteriores de materiales incombustibles y una estructura de madera con las escuadrías mínimas especificadas en “Escuadrías en estructuras de edificios con madera pesada”.

Estos edificios se proyectarán ajustándose a lo siguiente:

- a) Sólo se permitirán edificios de planta baja y un piso alto;
- b) La superficie cubierta máxima de cada planta será de 150 m².

4.9.2. OBRAS DEFINITIVAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

4.9.2.1. EDIFICIOS QUE SE PUEDEN CONSTRUIR CON MATERIALES COMBUSTIBLES

De acuerdo con la clasificación que establece este Código para los edificios con material combustible, a continuación se establece con los usos y destinos autorizados para cada tipo.

Uso o destino	Edificios totalmente en material combustible	Edificios con estructura de madera	Edificios con estructura de madera pesada
Vivienda privada, Vivienda Constituida p/varios cuerpos independientes	SI	SI	SI
Comercio y deposito de mercaderías poco combustibles	—	—	SI
Salas de reuniones y templos	—	—	SI
Clubes	—	SI	SI
Casas de escritorios, oficinas	—	SI	SI

4.9.3. OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

a) Condiciones de autorización:

No se podrá ejecutar una obra provisoria con estructura y materiales combustibles sin tener el permiso correspondiente. La solicitud especificará el propósito y el tiempo de su utilización. La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo podrá acordar el permiso fijando plazo máximo de permanencia;

b) Plataformas, tablados, tribunas, palcos:

Se autorizará el empleo de materiales combustibles en la ejecución de plataformas, tribunas, tablados para orquestas, tiendas de campamento, circo, palcos y similares para ser usados por tiempo limitado;

c) Ferias, exposiciones y similares:

Se autorizará el empleo de materiales combustibles en obras de carácter provisorio destinadas a kioscos, decoraciones, dispositivos para entretenimientos en ferias y exposiciones, invernaderos y similares para ser usados por tiempo limitado;

d) Casillas y depósitos en edificios en construcción: Se autorizará el empleo de materiales combustibles en casillas y depósitos de obras en ejecución. Estas construcciones deben retirarse antes de la terminación de la obra autorizada.

4.10 DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

4.10.1 VISTAS A PREDIOS LINDEROS

4.10.1.1. ABERTURAS PROXIMAS AL EJE DIVISORIO.

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3,00m. del eje divisorio entre predios aunque éstos sean de un mismo dueño esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas a no menos de 60° respecto del citado eje, cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 m.

4. 10. 1. 2. INTERCEPCION DE VISTAS

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier otra obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00m. del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida en “aberturas próximas al eje divisorio” se deberá impedir la vista al predio colindante cuyo efecto se



utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido de un altura de 1,60m. medido sobre el soldado.

La misma disposición rige para el caso de vecindad de unidades de viviendas de un mismo edificio .

4.10.1.3. APERTURA DE VANOS EN MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS

Para proporcionar iluminación complementaria a un local que satisfaga, sin ésta, la exigida por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio entre predios, siempre que dichos vanos se cierren con bastidores resistentes y vidrios plásticos o material similar no transparente de espesor no menor de 5 mm.

El derrame del vano distará no menos que 1,80 m. sobre el solado del local

4.10.2. INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO O SEPARATIVO DE UNIDADES LOCATIVAS INDEPENDIENTES

4.10.2.1. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

Queda prohibido instalar, aplicados a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

a) Instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos o daños como ser: Maquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido; Canchas para juegos de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques y golpes.

4.10.2.2. INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRIO

Un fogón, hogar, horno, fragüe, frigorífico u otra instalación que produzca calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios entre predios o separación entre unidades de uso independiente de un mismo predio

4.10.2.3. INSTALACIONES QUE PRODUCEN HUMEDAD

A un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo edificio, no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación, si no se satisface lo establecido en "Preservación de muros contra la humedad", ni puede colocarse un desagüe si no se cumple lo dispuesto en "Desagües de techos, azoteas y terrazas".

4.11. DE LA REFACCION Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

4.11.1. SUBDIVISION DE LOCALES

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles, u otros dispositivos fijos, si:

- a) El medio divisor no rebasa los 2,10 m. medido sobre el solado, a condición de que el local lo ocupe un solo usuario;
- b) El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, como si fuera independiente, las prescripciones de este Código.

4.11.2. OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACION

4.11.2.1. REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS. CASO GENERAL

a) Uso conforme al Código:

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contravenga las prescripciones para uso del presente Código;

b) Uso no conforme al Código:

Todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado y transformado. Sin embargo se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las obras mencionadas en "Reforma y ampliación de edificios industriales y depósitos".



4.11.2.2. REFORMA Y AMPLIACION DE VIVIENDA

En las obras de ampliación y/o reformas de viviendas existentes siempre que no se altere el uso actual del edificio, se autorizarán las siguientes franquicias y limitaciones:

a) Casos de edificios de piso bajo:

Los nuevos locales que se formen cumplirán las exigencias establecidas en el presente Código.

Los patios existentes podrán reducirse hasta medidas mínimas según lo establecido en “Los patios” y, en el caso de tener dimensiones menores que las determinadas en este Código, se podrá conservar sin que los mismos hayan merecido aprobación anterior y no se realicen obras que los afecten;

b) Casos de viviendas privadas:

La obra nueva no afectará la altura de fachada correspondiente al predio. Los nuevos locales que se formen cumplirán las exigencias establecidas en el presente Código. Los locales que existen subsistirán en las condiciones que fueron aprobados;

c) Caso de edificio de piso bajo y un piso alto:

La obra nueva se permitirá con las franquicias y restricciones establecidas en los incisos a) y b) siempre que la edificación existente no rebase las alturas correspondientes al predio;

d) Iluminación y ventilación de locales de 1ª clase; en viviendas unifamiliares, una por lote:

Cuando en los casos anteriores se varíen las condiciones de ventilación e iluminación de los locales de 1ª clase existentes, por modificaciones de patios que las provean, la superficie de estos podrán reducirse hasta el patio reglamentario.

4.11.2.3. REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS INDUSTRIALES Y DEPOSITOS

En edificios industriales o depósitos existentes se permitirán **dentro de la actual superficie cubierta** las obras de transformación, modificación o refacción, debiendo en lo demás cumplirse las disposiciones de este Código.

4.11.3. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL

4.11.3.1. EDIFICACION FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL

Queda prohibido refaccionar o alterar edificios que se hallen fuera de la línea municipal, salvo en el caso previsto en “Reformas y reparaciones en edificios con frente a calzada sujeta a ensanche o rectificación”. En edificios que no sobresalga más de 0,30 m. de la línea municipal la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo podrá autorizar las obras de reparación fundadas en razones de estética o higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20 m. y siempre que no se aumenten la solidez y duración de lo existente, ni se modifique en forma fundamental su destino.

4.11.3.2. CARGAS FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL

Queda prohibido reformar o alterar un edificio que se halle fuera de la línea municipal o no siga la línea de la ochava reglamentaria, salvo el caso previsto en “Reformas y reparaciones en edificios con frente a la calle sujeta a ensanche o rectificación”.

4.11.3.3. REFORMAS Y REPARACIONES EN EDIFICIOS CON FRENTE A LA CALLE SUJETA A ENSANCHE O RECTIFICACIÓN

Si el ensanche o la rectificación de la vía pública no fuere inminente, se podrá reformar o reparar un edificio, siempre que el propietario haga renuncia al valor exigible por los trabajos efectuados fuera de la línea municipal.

4.12. ESPESOR DE LAS PAREDES

4.12.1. ESPESORES DE LAS PAREDES EXTERNAS

4.12.1.1. MEDIANERAS

Las paredes medianeras tendrán un espesor mínimo de 0,15 m. y serán de ladrillos comunes, Hº Aº, o material equivalente. Su terminación exterior será, como mínimo de “revoque a la bolsa”.



4.12.1.2. PAREDES EXTERIOR NO MEDIANERAS

El espesor mínimo de las paredes se determina en base a la orientación: las paredes que den hacia el Noreste, Norte y Noroeste, tendrán un espesor mínimo de 0,15 m.; el resto tendrá un espesor mínimo de 0,20 m.

4.12.2. ESPESORES PAREDES INTERIORES

El espesor mínimo de las paredes internas será de 0,10 m. Cuando las paredes separen unidades de un mismo edificio de propiedad horizontal, el espesor mínimo será de 0,15 m. Este mismo espesor será dado a las paredes que limiten los departamentos con espacios comunes.





SECCION V

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

5.1. VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS, ANDAMIOS, OBRADOR

5.1.1. VALLAS PROVISORIAS PARA LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

5.1.1.1. OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA

Es obligatoria la colocación en la acera, una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. **Esta valla no pondrá instalarse sin haber iniciado el expediente de permiso para las obras** y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

5.1.1.2. CONSTRUCCION DE LA VALLA

La valla provisoria se construirá de tablas o chapas en buen estado de conservación y que impidan en absoluto la caída de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen se abrirán al interior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. Cuando por circunstancias especiales, verificadas por el Departamento Ejecutivo, fuera imprescindible el espacio limitado por la valla para establecer el obrador de las mezclas, deberá evitarse que éstas o las materiales que la compongan se escurran sobre la acera. Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.

5.1.1.3. DIMENSIONES Y UBICACION DE LA VALLA

El alto mínimo de una valla será de dos metros. En aceras cuyo ancho no exceda de un metro cincuenta podrá colocarse a una distancia no mayor que 0,70 m. de la línea municipal y de no más de la mitad del ancho de acera cuando ésta exceda los 1,50 m. En cualquier caso **deberá dejarse un paso de 0.75 m. de ancho libre.**

5.1.2. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

5.1.2.1. OBLIGACION GENERAL - PENALIDADES

En todo trabajo que requiera permiso de acuerdo con las disposiciones del presente Código deberá exhibir en la vía pública, un cartel con los nombres de los profesionales y constructor que tenga a su cargo la ejecución de aquella y que halla firmado el correspondiente expediente municipal. Tendrán que indicar claramente sus títulos habilitantes sin abreviaturas ni omisiones que induzcan a error, las categorías a que pertenecen y los respectivos números de matrícula.

Será requisito indispensable que al letrero se le agregue una tablilla o inscripción con caracteres bien visibles en la que conste el número de expediente municipal por el cual se ha concedido el permiso.

Cuando el profesional autor de los planos, habilitados por las leyes respectivas y el director de Obra no fuesen una misma persona el nombre de cada uno deberá figurar especificando el carácter de tales, y su número de matrícula profesional.

En los carteles mencionados, no podrán figurar otros nombres de personas que las indicadas salvo el de los sub-contratistas, en cuyo caso deberá especificarse claramente, la especialidad a su cargo.

5.1.3 ANDAMIOS

5.1.3.1. Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, foco de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soporte de alumbrado, o de otros servicios públicos como teléfonos y telégrafos, deberá darse aviso con anticipación no menor de quince días de para que las identidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura o señalamiento, se



fijarán en el andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocados en la situación anterior, sobre los muros. El andamio será quitado a las 24 horas, de concluidas las obras o en el plazo de quince días después de paralizadas, salvo si esa paralización fuera impuesta por mal tiempo o por otras circunstancias de fuerza mayor.

5.1.3.2. Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales, se deberá restablecerlas en sus condiciones iniciales, efectuándose la limpieza correspondiente. No será extendido el certificado de inspección final de la obra, sin que se haya cumplido dicha obligación.

5.1.4. OBRADOR Y LIMPIEZA DE OBRA

5.1.4.1. En todas las obras que se ejecuten será obligación que el obrador se mantenga en condiciones de limpieza e higiene de manera de no provocar molestias al vecino.

5.1.4.2. Los lugares para guardar materiales y herramientas así como los W. C. provisorios, para uso durante la ejecución de la obra deberán ejecutarse con materiales adecuados y en perfectas condiciones de aspecto e higiene.

5.1.4.3 Todas estas construcciones auxiliares será obligatorio retirarlas antes de solicitar el certificado de inspección final. No se otorgará el Certificado de Inspección Final, hasta que no se haya cumplido con este requisito.

5.1.4.4. Las transgresiones a las especificaciones del presente Capítulo harán pasibles a los infractores de la aplicación de multa.

5.1.4.5. OBRAS EN CONSTRUCCION - VALLAS - CABALLETES - DESCARGA DE MATERIALES:

a) A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se colocarán caballetes delimitando dichos espacios.

b) Los caballetes se colocarán siempre en la calzada, del lado de la vereda sobre la cual se permite el estacionamiento normal de automóviles, frente a la obra. Cuando los caballetes corresponda colocarlos junto a la acera de la obra, la distancia máxima entre caballetes será de 8,00 m. y cuando se coloquen en la acera opuesta, dicha distancia tendrá un máximo de 12,00 m., facilitándose, de esta manera, el tránsito y permitiéndose que las operaciones de carga y descarga puedan efectuarse junto a la acera de la obra.

c) En el caso de existir obras contiguas y que superpongan los espacios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación uno de los otros.

d) Si las obras abarcarán más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el que produzca nuevos inconvenientes al tránsito.

e) Cuando la colocación de caballetes afecte espacios destinados a estacionamientos o a postes indicadores de las paradas de los medios de transporte públicos, se gestionará el retiro de esos elementos ante las dependencias municipales correspondientes.

f) La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecuten los trabajos de excavación, retiro de tierra y hormigonados. Terminados estos trabajos, es obligatorio la limpieza de la calzada, para que, inmediatamente de ello quede librado al tránsito, una vez retirados los caballetes.

g) Para las descargas normales de materiales y retiro de otros materiales de la obra, la Dirección de Obras Particulares establecerá el horario, el que deberá figurar en los caballetes y que será perfectamente, en horas de la mañana. Los caballetes se colocarán cuando esas tareas se realicen y se retirarán inmediatamente de terminadas, previa limpieza de la calzada.

Los caballetes serán construidos en madera cepillada y pintada, de acuerdo al plano tipo que entregará la Dirección de Obras Particulares.

5.2. TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

5.2.1. TERRAPLENAMIENTOS

5.2.1.1. EJECUCION DEL TERRAPLENAMIENTO

Un predio cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial debe ser terraplenado. El terraplenamiento se efectuará por capas, hasta una altura tal que tenga en cuenta



el esponjamiento de la tierra, de la tierra, de madera de modo que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero. Si el terraplenamiento se efectúa e contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

5.2.2. EXCAVACIONES

5.2.2.1. EXCAVACION QUE AFECTA A UN PREDIO O VIA PUBLICA

Cuando se realice una excavación, deben preverse y colocarse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, del predio lindero o de la vía pública, caiga en parte excavada antes de haberse provisto los soportes c. sostenes definitivos de los costados de la excavación. No debe profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas o predios o predios linderos.

5.2.2.2. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES

A lo largo de los lados de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio de la Dirección de Obras Particulares, en lados no adyacentes a la vía pública. Además se preverán las excavaciones de medios convenientes de salida.

5.3. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMIENTOS

5.3.1.1. SUELOS APTOS CIMENTAR

Se considerarán terrenos resistentes o aptos para cimentar, los construidos por "tierra colorada" compacta; greda blanca arenosa; tosquilla; tosca y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio de la Dirección de Obras Particulares. Este espesor nunca será inferior a 1 metro. Se prohíbe fundar en tierra vegetal, y excepcionalmente, se autoriza en el barro y en terraplenes con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, la que queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos

5.4. DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

5.4.2. MATERIALES DE CONSTRUCCION0

La Dirección de Obras Particulares puede disponer el ensayo de todo material de construcción e instalación a efecto de verificar su calidad y resistencia para uso determinado.

5.4.2.2. El Departamento Ejecutivo, puede someter a aprobación de acuerdo a normas y reglamentaciones a aquellos materiales y productos de la industria que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y urbanismo, deben reunir condiciones específicas para ser utilizadas en obras públicas y/o particulares.

5.5 DE LAS DEMOLICIONES

5.5.1.GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES

5.5.1.1.CHAPAS, MARCA SOPORTES, APLICACIONES EN OBRAS A DEMOLER

a) Si la demolición afecta a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable debe:

- 1) Conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
- 2) Asegurarles definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
- 3) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato;



b) Si la demolición afecta a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono y otros servicios públicos, el responsable debe dar aviso, en forma fehaciente, con anticipación no menor de quince días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

5.5.1.2. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS

No puede iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio sin haberse cumplido con el exterminio de ratas.

5.5.2. MEDIDAS DE PROTECCION EN DEMOLICION

5.5.2.1. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

No podrá ponerse fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso. El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesiones o entidades que prestan servicios públicos en la forma prescrita en “chapas, marca soportes, aplicaciones en obras a demoler”.

5.5-2.2. MEDIDAS DE PROTECCION

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertizo sobre aceras, puente para pasaje de peatones, etc.

5.5.2.3. MAMPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS DIVISORIOS

Antes de demoler un muro entre predios paralelos a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero mamparas que suplanten la ausencia de ese muro.

Las mamparas serán de madera amachimbrada y forradas al interior del local con papel aislador. En los patios se colocará un vallado alto no menor de 2,50 m. El propietario o el ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1, 00 m. del eje divisorio.

5.5.2.4. OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección, necesarias, que, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, aseguran la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. extenderá la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductores deshollinadores, etc.

5.5.2.5. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASOS DE DEMOLICION

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes informará sin demoras y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, inspeccionar esa estructura dentro del término de cinco días y disponer lo que corresponda.

5.5.2.6. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA EN DEMOLICIONES

Durante el transcurso de los trabajos y su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

5.5.3. PROCEDIMIENTOS DE DEMOLICION

5.5.3.1. PRESENTACION MEMORIA DESCRIPTIVA

El profesional interviniente deberá presentar una Memoria Descriptiva de los trabajos a realizar, el procedimiento a utilizar, las medidas de seguridad a adoptar para cada caso en particular teniendo en cuenta que los escombros provenientes de la demolición deben voltearse en todos los casos hacia el interior del predio que contiene el edificio a demoler

5.5.3.2. RIESGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES

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



5.5.3.3. MOLIENDA DE LADRILLOS EN DEMOLICIONES

En el mismo lugar de la demolición que prohibido instalar molineras y fabricas de polvo.

5.5.3.4. CONSERVACION DE MUROS DIVISORIOS EN DEMOLICIONES

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

5.5.3.5. DEMOLICIONES PARALIZADAS

Cuando se paralice una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe, lo que permanezcan en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería, de modo que garanticen la estabilidad del edificio y/o estructura.

5.6. DE LOS CIMIENTOS

5.6.1. GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS

5.6.1.1. DISTRIBUCION DE LAS CARGAS EN CIMIENTOS

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

5.6.1.2. ENSAYOS DE SUELOS PARA CIMENTAR

Cuando la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, lo considere necesario y conveniente, exigirá un estudio técnico de suelo para cimentar.

5.6.2. PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS

5.6.2.1. PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS

Las profundidades mínimas de cimiento son:

- a) Muro interior que no sea de sostén: 0,45 m., medidos desde el suelo más bajo. Tabique de espesor no mayor que 0,10 m. puede apoyarse, directamente sobre el contrapiso;
- b) Muro interior de sostén, muro de fachada secundaria y bases interiores de estructura: 0,80 m. medidos desde el suelo próximo más bajo;
- c) Muro y bases de estructura ubicados rasando la línea divisoria entre predios: 1,00m. medidos desde el suelo próximo más bajo;
- e) Muro de cerca de espesor no inferior a 0,22 m. de espesor, 1,00 m. medido desde el suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento puede tener 0,60 m. de profundidad siempre que el alto de la cerca no exceda los 3,00 m.;
- f) Muro de sótano: 0,30 m. medidos desde el fondo de la excavación;
- g) En terrenos rellenados cumplidos los mínimos indicados en los incisos precedentes, será suficiente una profundidad de 0,30 m. dentro de la capa apta para cimentar.

5.6.2.2. PERFIL PARA CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL

Las zapatas de los cimientos pueden avanzar 1/3 de su profundidad fuera de la línea Municipal hasta 1,50 m. (no aumento) contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiere

5.7. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN

5.7.1. GENERALIDADES SOBRE ESTRUCTURAS EN ELEVACION

5.7.1.1. NORMAS PARA EL CALCULO DE ESTRUCTURAS

Regirán para este capítulo las normas establecidas en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

5.7.1.2. CONSERVACION DE LOS LIMITES DEL PREDIO EN ESTRUCTURAS

La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio. El muro divisorio con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes. Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.



5.7.2. USOS DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

Una estructura existente constituida según las disposiciones vigentes en el momento de su construcción puede ser usada en obra nueva, si está en buenas condiciones, y si queda con tensiones de trabajos admisibles.

5.8 MUROS

5.8.1. GENERALIDADES SOBRE MUROS EN ALBAÑILERIA

5.8.1.1. EJECUCION DE LOS MUROS

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alisado de acuerdo a las reglas del arte. Los materiales y despieces deben responder, según su uso, a las prescripciones de este Código, Reglamentos o normas del caso.

Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla, y su espesor promedio no debe exceder de 0,015 m. El ladrillo debe estar completamente mojado antes de colocarse. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

5.8.1.2. PRESERVACION DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD

En todo muro es obligatorio la colocación de dos capas horizontales hidrófugas para preservarlo de la humedad y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el novel del solado; dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo vertical que alcance el contrapiso.

En un muro de contención, donde un parámetro está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno a solado contiguo exceda 1,00 m. se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida la capa horizontal .

Cuando a un muro se arrime a un cantero o jardinera se colocará una aislación hidrofuga vertical rebasando 0,20 m. ; los bordes de esos canteros o jardines. Además cuando existan plantas próximas hasta 0,50 m. del paramento, dicha aislación se extenderá: a cada lado del eje de la planta horizontal, y hacia arriba 0,20 m. por sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal las aislaciones verticales se llevarán hasta 0,60 m. debajo delo nivel de la tierra.

Ningún árbol podrá ser plantado a menor distancia de 3,00 m. de ejes medianeros y los arbustos a distancia no menor de 1,00 m.

5.8.1.3. TRABAS DE MUROS

La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre muros a esfuerzos o contrafuertes deben hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento perfecto. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse por lo menos cada 6 hiladas y con una penetración no menor que medio largo de ladrillo.

5.8.1.4. ANCLAJE DE MUROS

Los paños de muros que se encuentran limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos se anclarán a las columnas mediante granpas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí no más de 0,50 m.

5.8.1.5. ENCADENADOS DE MUROS

A un muro cuyo cimiento lo constituyen: emparrillados, pilotines, entramados de madera y no apoye directamente sobre el suelo, se lo dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

5.8.1.6. DINTELES Y ARCOS

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,15 m. en los pies derechos de la abertura. Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínima de 1/20 de la luz y será proyectado para soportar la carga sobre puesta.

5.8.1.7. RECALCE DE MUROS

Un recalce de se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente distarán entre pies derechos menos de 10 veces el espesor del muro a recalzar; estos tramos tendrán un frente no mayor que 1,20 m. y serán ejecutados con mezcla de cemento y portland de las proporciones establecidas en los Reglamentos o Normas pertinentes

5.8.2. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS

5.8.2.1. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES DE HORMIGON

Un muro puede construirse en hormigón o con bloques huecos o macizos de hormigón.

a) Cuando sea de fachada o de exterior de locales habitables tendrá un espesor mínimo de 0,07 en hormigón y poseerá el interior del local un contramuro de albañilería o de otro material que produzcan para todo el muro una aislación térmica equivalente a la de uno de ladrillos cerámicos.

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, podrá aceptar otros sistemas de protección equivalente;

b) Los bloques de hormigón deben ser aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

5.8.2.2. MUROS DE PIEDRA

Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones generales prescriptas en este Código para los muros.

Las piedras pueden unirse sin mezcla, en cuyo caso, las caras de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a reglas de arte.

Los muros de piedras que sean de sostén o de fachada, tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para albañilería de ladrillos comunes macizos.

5.8.3. MUROS DIVISORIOS

5.8.3.1. MATERIALES, ESPESOR Y REBAJOS DE MUROS DIVISORIOS

Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.

El espesor de un muro divisorio puede ser de 0,40 m. o de 0,30 m.

5.8.3.2. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MURO DIVISORIO EXISTENTE

Cuando se requiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar aquél.

En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco.

5.8.3.3. CERCAS DIVISORIAS DE ALBAÑILERIA Y HORMIGÓN

a) Cuando una cerca se construya en albañilería y hormigón, podrá tener un espesor menor que 0,30 m. y una altura que no exceda de 2,00 m. medidos sobre el suelo más alto. Cuando se construya con menor espesor que 0,30 m. habrá, a distancias no mayores que 3,00 m. pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0,30 m. x 0,30 m., o bien tendrá otras estructuras de resistencia equivalente;

b) Cuando una cerca divisoria separe patios mancomunados, tendrá una altura que no excederá de 2,20 m. medidos sobre el suelo más elevado;

c) Cuando una cerca divisoria separe los fondos de los predios tendrán una altura mínima de 1,70 m. y máxima de 2,30 m. medida sobre el suelo más alto

d) Cuando una cerca divisoria se construya en la parte de los predios que limitan las áreas no edificables del frente, se realizará en armonía con las líneas

arquitectónica de la fachada y deberá ser aprobada por la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo. El propietario podrá ejecutar cercas de otros tipos sobre las líneas divisorias en reemplazo de las establecidas en este inciso siempre que su altura y visibilidad sean equivalente a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

Este Artículo tiene validez para todas las zonas excepto R4 y BPN.

5.8.4. CALCULO DE LOS MUROS

5.8.4.1. MUROS CON CARGA EXCEPCIONAL

Los espesores mínimos de muros de sostén que se establecen en este Código, sólo pueden usarse siempre que el cálculo no determine dimensiones mayores.

5.8.4.2. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más de 50% de su carga admisible.

5.8.4.3. MUROS DE CONTENCIÓN

El espesor mínimo de un muro de contención es el que se establece en los artículos respectivos, aun cuando sirva de sostén o división entre predios y siempre se debe justificar el espesor adoptado, mediante cálculo de resistencia. Un muro de contención debe tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo que faciliten el drenaje del agua.

5.8.4.4. MUROS CON SOBRECARGA LATERAL

En casos de que sobre un muro pueda producirse un empuje lateral se deba justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia. En el parámetro del muro se debe indicar en forma visible y permanente la altura hasta la cual se ha previsto el empuje.

Cuando un muro corresponda a depósito de materiales a granel o en estiba y el empuje lateral no hubiera sido previsto se colocará sobre el paramento en forma visible y permanente la leyenda "Prohibido apoyar sobre la pared".

5.8.5. ESPESORES MINIMOS DE MUROS DE SOSTEN

5.8.5.1. Sólo se admitirá muro de sostén de ladrillos comunes de espesor 0,30 m. para edificios de planta baja y un piso alto.

5.8.5.2. ESPESORES DE MUROS DE LADRILLOS ESPECIALES

Los espesores mínimos establecidos para el empleo de ladrillos comunes, pueden reducirse en el caso de usar ladrillos especiales aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

Para la aprobación de mampuestos especiales, se exigirá, al no contar la Municipalidad con Laboratorio de Ensayo, la presentación de Certificados de Aprobación expedido por: Subsecretaría de Estado de Vivienda, Instituto Nacional de Tecnología Industrial y Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Los Certificados y/o antecedentes deberán dejar constancia sobre los tipos de ensayos realizados y serán como mínimo los siguientes:

Ensayo de comprensión

Ensayo de pandeo.

Ensayo de impacto.

Ensayo de transmitancia térmica.

Ensayo de aislación acústica.

La Municipalidad aprobará el uso del material mediante Resolución recayendo la responsabilidad total por uso sobre el profesional, y/o propietario y empresa fabricante.

5.9. REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

5.9.1. REVOQUES DE MURO

5.9.1.1. OBLIGACION DE REVOCAR

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

5.9.1.2. REVOQUES EXTERIORES

El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa o jaharro aplicada directamente al paramento y cubierto con un enducido resistente a la intemperie. Se puede suprimir el revoque exterior para el caso de que el estilo arquitectónico adoptado así lo defina. En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para poder protegerlo de la intemperie.

5.9.2. REVESTIMIENTOS

5.9.2.1. REVESTIMIENTO CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MOLDURAS PREFABRICADAS, LAJAS

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas, de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras. A alturas mayores que 2,50 m. sobre el solado, la Secretaria de Obras Públicas y Urbanismo exigirá, además de la mezcla de adherente que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación.

5.9.2.2. REVESTIMIENTOS DE MADERA EN OBRAS INCOMBUSTIBLES

La madera puede utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielorrasos, siempre que el uso del local no esté sujeto a exigencias que la prohíban.

En reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso para ésta, pueden emplearse materiales en tablas o placas, obtenidas por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o bagazo.

5.9.2.3. REVESTIMIENTO IMPERMEABLE EN LOCALES DE SALUBRIDAD

Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador se ejecutará con solado impermeable y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable con las siguientes características:

a) En sitio donde se instale a la bañera o ducha:

1) Tanto en la pared que soporta la flor de lluvia como los contiguos laterales, el revestimiento alcanzará la altura de 1,80 m. mínimos medidos desde el nivel del solado, y en correspondencia con la flor, en una faja de no menos de 0,30 m. de ancho rebasará en 0,10 m. como mínimo la cumbre de la flor.

b) En lugares donde se coloque un lavabo o pileta:

1) El revestimiento se hará desde el solado hasta una altura mínima de 0,10 m. por lado, sobre las canillas y rebasará en ancho 0,15 m. por lo menos de cada lado de dichos lavabos o piletas:

c) En sitios donde se coloque un inodoro o bidet:

1) El revestimiento se hará desde el solado hasta una altura mínima de 0,60 m. sobre dichos artefactos y tendrá una extensión en ancho equivalente a dos veces el ancho de los artefactos:

d) En lugares donde se instale una camilla:

En la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos de 0,30 m. de ancho hasta rebasarse en 0,10 m. por lo menos encima de la culpa de la canilla.

5.9.3. SEÑAS EN LA FACHADA PRINCIPAL

a) Línea divisoria entre predios:

Sobre la fachada debe señalarse con precisión la línea divisoria entre predios. Se admite que la marca exista solamente en planta baja.

5.9.4. CONTRAPISOS Y SOLADOS.

5.9.4.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISOS SOBRE EL TERRENO.

En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno debe asentarse en un contrapiso aplicado, encima de suelo bien firme.

5.9.4.2. ESPESOR DE CONTRAPISO.

El contrapiso exigido en "Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno" se realizará en hormigón con un espesor mínimo de 0,12 m. después de apisonado.

5.9.4.3. ENTRE PISOS ENTRE UNIDADES DE VIVIENDA

Todo entrepiso separativo de unidades de vivienda deberá ser construido con capa intermedia de material acústico entre el solado de terminación y la losa o bovedilla resistente en forma que quede asegurada la no transmisión de ruidos de un piso a Otro.

El espesor mínimo de un entrepiso, entre cielorraso y solado será de 0,20 m.

5.10. TECHOS

5.10.1. GENERALIDADES SOBRE TECHOS

5.10.1.1. CERCADOS DE TECHOS TRANSITABLES

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijadas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras estarán contruidos con resguardos, de todo peligro. A los efectos de las vistas se tendrá en cuenta lo establecido en "intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio".

En caso de utilizarse la azotea como tendedero, se cuidará que no se vea desde la vía pública.

5.10.1.1. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEA Y TERRAZA

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos o sobre divisorios o privativos contiguos a predios linderos.

5.10.2. MATERIALES DE LAS CUBIERTAS DE LOS TECHOS

5.10.2.1. CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible, atérmico como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Se pueden utilizar materiales de gran ductibilidad térmica: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado siempre que a juicio de la Secretaria de Obras Públicas y urbanismo se tomen las precauciones necesarias para conseguir el aislamiento térmico necesario. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias se ejecutarán con material impermeable e incombustible.

5.10.2.2. TECHOS VIDRIADOS

a) Claraboyas y lucernas:

Una claraboya o una lucerna se construirán con marcos y bastidores de metal y hormigón armado anclados firmemente. Los vidrios serán armados;

b) Bóvedas y cúpulas:

Una bóveda o cúpula se ejecutarán con estructura metálica y vidrios armados o con perfilados incluidos dentro de los soportes;

c) Techos transitables:

Un techo o azotea se podrá ejecutar con bloques de vidrio estructurales, especiales para pisos.

5.10.3. REMATE DE CONDUCTOS

El remate de conducto debe facilitar el tiraje del mismo y puede ser fijo, rotativo o perfilado, de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

5.10.3.1. TRATAMIENTO DE FACHADAS

Se considera fachada toda parte de edificación visible desde cualquier vía o espacio verde público (este o no desarrollada sobre las líneas municipales), pudiendo la Municipalidad fijar visuales dentro de las cuales toda medianera o paramento de muro interior deberá ser tratado como fachada.



En los edificios que, retirados de las líneas medianeras, dejen espacios libres desde la línea de retiro de frente, las fachadas laterales serán tratadas con los mismos materiales y jerarquía arquitectónica en armonía con la fachada principal sobre vía pública.

Sin perjuicio de que mediante convenios de mancomunidad se traten paredes medianeras como si fuesen fachadas, las paredes medianeras visibles desde la vía pública deberán ser tratadas arquitectónicamente. Cuando se construya un nuevo edificio apoyado sobre eje divisorio, el tratamiento de la medianera visible desde la parcela vecina correrá por cuenta del propietario del nuevo edificio.

5.10.3.2. SALIENTES DE LINEA DE RETIRO OBLIGATORIO

Ningún elemento de ninguna naturaleza podrá sobresalir de la línea de retiro obligatorio en planta baja. Por encima de la planta baja podrán sobresalir de la línea de retiro obligatorio, únicamente los siguientes elementos: terrazas y balcones abiertos en todos sus costados, hasta 1,50 m. como máximo. Elementos ornamentales hasta 0,30 m.

Aleros, cornisas, parasoles hasta 1,00 m.

Cuerpos salientes: sólo se permitirán cuerpos de edificación salientes de la línea de retiro de frente hasta 1,50 m. en calles y arterias principales de más de 30 m. de ancho y frente a espacios verdes, previo pago de derechos por metro cuadrado de superficie edificada.

5.10.3.3. CERCOS

a) Los muros divisorios y cercos al frente, 110 podrán exceder de un metro de altura pudiendo únicamente sobreelevarse con cercas de alambre tejido o verjas artísticas hasta una altura de 2,00 m. como máximo;

b) Sobre la línea municipal se permitirá la construcción del nicho destinado a los tubos de gas, no pudiendo ocupar éste más del 25% de la línea de frente, no superando la altura de 1,65 m. y deberá ser tratado arquitectónicamente guardando relación formal con el edificio principal.

5.11. EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

5.11.1. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

5.11.1.1. TANQUE DE BOMBEO Y RESERVA DE AGUA

a) Generalidades:

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataformas de maniobras que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgos ni peligros;

b) Tanque de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua aun edificio se instalará separado no menos que 0,65 m. libres del eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga;

c) Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,65 m. del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distará no menos que 0,60 m. del techo.

5.11.1.2. DESAGÜE

Cualquier edificio y su terreno circundante estará preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes de Obras Sanitarias de la Nación.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos.

Las canalizaciones para desagüe que se coloquen debajo de solados, patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,60 m. del eje divisorio entre predios linderos, salvo que usen conductos aceptados por Obras Sanitarias de la Nación.

5.11.1.3. POZOS DE CAPTACION DE AGUA

Un pozo de captación de agua distará no menos de 2,50 m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en el suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo, armado de no menos de 0,10 m. de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos la segunda napa y se ajustará a las disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación. El agua se extraerá con bomba. Se evitará la mezcla de agua de napas con encamisados de cañería especial.

Sólo puede haber un pozo de captación de agua en radios de la Ciudad sin servicios de agua corriente o cuando Obras Sanitarias de la Nación lo permita.

5.11.1.4. FOSAS SEPTICAS

Una fosa tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número es de 50 personas.

La altura del líquido dentro de la fosa será de 1,00 m. por lo menos y de 3,00 como máximo, dejando entre el nivel superior espacio libre de 0,20 m.

5.11.1.5. POZOS NEGROS

Un pozo negro distará no menos de 2,50 m. de la línea divisoria entre predios y 1,50 m. de la línea Municipal. Además no distará menos que 10,00 m. de cualquier pozo de captación de agua. La profundidad de un pozo negro no podrá llegar hasta la napa freática. El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en el suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo, o losa de hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor.

Sólo puede haber pozos negros en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

5.11.1.6. DISPOSICIONES DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACION COMO COMPLEMENTO DE ESTE CODIGO

En todos los aspectos no reglamentados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación.

5.11.2. INSTALACION ELECTRICA

5.11.2.1. NORMAS PARA EL CALCULO Y EJECUCION DE INSTALACIONES ELECTRICAS

Tienen vigencia a partir de la promulgación de este Código, las normas para instalaciones eléctricas y electromecánicas de la Asociación Argentina de Electro Técnicas y sus reglamentos técnicos.

5.11.3. CHIMENEAS, CONDUCTOS CALIENTES Y HOGARES

Una chimenea o conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos.

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado será de material incombustible hasta una distancia de 0,30m.

Queda librada al usuario de una instalación, elegir los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

5.11.4. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICO 5, CORROSIVOS O MOLESTOS

5.11.4.1. EJECUCION DE CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión fluidos calientes, tóxicos, corrosivos molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que, esos gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario, quedando como principal actuante.



5.11.4.2. CLASIFICACION DE CHIMENEAS Y CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION Y FLUIDOS CALIENTES

Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja, mediana y alta temperatura, midiéndose ésta en la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto según el siguiente cuadro:

	TEMPERATURA		
	BAJA	MEDIA	ALTA
	hasta 300 C	mayor que 300 C	mayor que
		hasta 660 C	hasta 660 C

5.11.4.3. FUNCIONAMIENTO DE UNA CHIMENEA O CONDUCTO PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION - DEFENSORES DE CHISPAS

a) Funcionamiento:

Durante el funcionamiento normal de una instalación la capacidad del humo evacuado no debe exceder el número Uno de la "escala de Ringelman".

En los períodos de carga de los hogares la capacidad del humo no debe exceder del número Tres de la "escala de Ringelman" el lapso total de estos desprendimientos no será mayor que el 10% de la duración del ciclo de trabajo sin rebasar de una hora por día.

En las bocas de las chimeneas de "Usinas" generadoras de electricidad, quema de basura y de los establecimientos industriales que por su importancia determine la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, se instalará un dispositivo a registro continuo de la capacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.

b) Detectores de chispas:

Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener el remate protegido con un detector o red metálica.

5.11.4.4. ALTURA DEL REMATE DE UNA CHIMENEA O CONDUCTO PARA EVACUAR HUMO, GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS

Una chimenea o conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrá un remate a las alturas abajo especificadas:

a) Altura del remate de azotea o techo:

El remate o boca se ubicará respecto de una azotea o techo a la altura mínima siguiente:

1) 2,00 m. sobre una azotea transitable;

2) 0,60 m. sobre una azotea no transitable o techos cuyas faldas tengan una inclinación hasta 25%.

3) 0,60m. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25% y además 0,20 m. por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 3,00 m. del remate.

b) Altura del remate respecto del vano de un local;

El murete de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor a respecto del dintel de un vano de un local.

c) Altura del remate respecto del eje divisorio entre predio:

Si el remate de una chimenea existente dista menos que 2,00 m. del separativo entre predios y el muro ubicado entre éstos es sobre elevado o construido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o la vecindad el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura Z_2 sobre el muro determinada como sigue:

$$Z_2 = 2,00 \text{ m.} - b$$

Siendo b = separación del eje del muro y del plano de la chimenea más cercano a dicho muro;

d) Altura del remate de chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial estará por lo menos 6,00 m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situado dentro de un radio de 15,00 m. El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia aún cuando con

posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado;

e) Facultad de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo para exigir mayor altura del remate de una chimenea.

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo queda facultada para exigir mayores alturas que las especificadas en los incisos a), b) y c) cuando no sea satisfecho lo establecido el "ejecución de chimenea o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos".

5.11.4.5. CONSTRUCCION DE CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS Y GASES DE COMBUSTION

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión pueden ser construidos en:

albañilería de ladrillos o piedra hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u Otro material aprobado para cada uso.

Un conducto o caño de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero solo en aquellos casos en que el número colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea. Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza.

5.11.5. COMPACTADORES DE RESIDUOS

La capacidad o volumen y características de los compactadores, su ubicación e instalaciones complementarias de los mismos, serán los establecidos para cada caso en este Código.

En aquellos casos en que el uso de compactador de residuos no sea obligatorio, el sistema de recolección de residuos interno del edificio, así como su extracción se regirá por lo dispuesto por la Ordenanza General N° 220 Provincia de Buenos Aires y El Código de la Ciudad de Buenos Aires en todo aquello que no se oponga a la mencionada Ordenanza (o los artículos 7.13 a 7.13.28 del presente Código, según corresponda, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo).

5.12. DE LA CONCLUSION DE LA OBRA

5.12.1. LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS

Previo a la ocupación o al pedido de "permiso de uso" cuando corresponda se retirarán los andamios, escombros y residuos; después de lo cual, es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

5.12.2. OBLIGACION PARA CON LOS PREDIOS LINDEROS A UNA OBRA

Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra, cuando los predios colinderos hayan sufrido la caída de materiales se efectuará la limpieza y (o reparación, correspondiente).

5.13. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION ~ SEGURIDAD EN OBRAS

5.13.1. PROTECCION DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR

5.13.1.1. DEFENSAS EN VACIOS Y ABERTURAS EN OBRAS

En una obra, contarán con defensa o protecciones, los vacíos correspondientes a patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores o conductos como asimismo las aberturas practicadas en entrepisos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales.

Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

5.13.1.2. PRECAUCIONES PARA LA CIRCULACION EN OBRAS

En una obra, los medios, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.

Asimismo se eliminarán de los pasos obligatorios las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, a la altura de una persona.

5.13.1.3. DEFENSAS CONTRA INSTALACIONES PROVISORIAS QUE FUNCIONEN EN OBRA

En una obra se colocarán defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros y provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales. Los conductores reunirán las mínimas condiciones de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación. En caso de emplearse artefactos portátiles se cuidará que estos y sus conductores (del tipo bajo goma resistentes a la humedad ya la fricción), no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente. Los portalámparas de manos tendrán empuñadura no higroscópicas aisladas y la defensa de la lámpara de luz estará a cubierto de la pérdida. Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor y líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas de accidente.

5.13.1.4. PRECAUCION POR TRABAJOS SOBRE TECHOS DE UNA OBRA

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las precauciones para resguardar las caídas de personas o materiales.

5.13.2. PROTECCION EN LA VIA PUBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar caídas de materiales a la vía pública ya las fincas linderas. Estas protecciones satisfarán lo establecido en "Calidad y resistencia de andamios". Las protecciones son de dos tipos:

a) Protección permanente:

1) A la vía pública:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la línea municipal o retirada de ella hasta 3,00 m. se colocará entre los 3,00 m. y los 9,00 m. sobre la acera una pantalla con una saliente no menor de 2,00 m. Esta pantalla que no afectará a los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

2) A predios linderos:

Cuando se pueda ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará una pantalla en las condiciones previstas en el ítem 1) que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo a predios linderos.

b) Protección móvil:

En edificios de más de 3 pisos altos y a distancias de 2 pisos entre sí, se colocarán sucesivamente pantallas móviles de características similares a los establecidos en el inc.1. Estas pantallas pueden retirarse al colocar la siguiente.

Si por cualquier causa la obra se paraliza más de 2 meses las protecciones mencionadas en los incisos a) y b) serán retiradas.

5.13.3. CAIDA DE MATERIALES EN FINCA LINDERA A UNA OBRA

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza en forma inmediata. Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

5.13.4. PROHIBICION DE OCUPAR LA VIA PUBLICA CON MATERIALES DE UNA OBRA. ARROJO DE ESCOMBROS

Queda prohibida la ocupación de la vía pública por fuera de espacio cercado por la valía provisoria, por máquinas materiales, escombros u otros elementos de una obra.

En caso de que la vía pública no se desocupe con la presteza debida, la Secretaría de Obras Públicas y urbanismo los hará retirar por administración y a costa del infractor.

Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde las alturas mayores que 3,00 m. y que produzcan polvo o molestias a la vecindad. No obstante pueden usarse tolvas y/o conductos adecuados a tal efecto.

5.13.5. SERVICIO DE SALUBRIDAD Y VESTUARIO, EN OBRAS

5.13.5.1. SERVICIO DE SALUBRIDAD EN OBRAS

En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso practicable de limpieza y contará con ventilación eficiente. Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo evitándose emanaciones que molesten a fincas linderas.

Además habrá un lugar de fácil acceso que oficiará de lavabo, sea en piletas individuales o corridas, en cantidad y dimensiones suficientes para atender el aseo del personal de la obra y contará con desagües adecuados.

5.13.5.2. VESTUARIO EN OBRA

En una obra debe proveerse de un local para usarlo como vestuario y guardarropa colectivos por el personal que trabaja en la misma y provisto de iluminación, ya sea natural o artificial.

5.13.6. FISCALIZACION DE LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO PARA LA SEGURIDAD EN OBRAS

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo fiscalizará el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en que oportunidad deben llevarse a cabo, quedando facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

En las libretas de Actas de Inspecciones se harán las indicaciones del estado de las protecciones en el momento de practicarse además de la constancia de rutina.

5.14. DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIO

5.14.1. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO

5.14.1.1. PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIO

Las prevenciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes.

Asimismo serán cumplidas por usos que no importen edificios y en la medida que esos usos lo requieran:

a) Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan.

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, previo asesoramiento de Bomberos, puede:

Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este Código cuando se trate de usos no previstos en el mismo.

Aceptar a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas a las exigidas;

b) La vivienda para mayordomo, portero, cuidador o sereno, tendrá comunicación directa con la salida exigida;

c) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones pertinentes serán protegidas con blindaje de acuerdo a las normas en vigencia;

d) En el interior de una finca, próxima a la línea municipal en piso bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.

En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica;

e) En la ejecución de estructura de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo acepte. el hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos:

En columnas: 5 cm. de espesor para forjados con armado metálico.

En columnas: 7 cm. de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento.

En vigas: 3 cm. de espesor par forjados con armado metálico.

El hierro estructural de armaduras descubiertas puede no revestirse, siempre que se provea un libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.

La ubicación de los elementos contra incendios (bocas, mangueras, baldes, mata fuegos, válvulas) se indicará con la señal de la figura.



a) Estas señas se colocará encima de esos elementos y a 2,00 m. sobre el solado.

USOS	PREVENCIONES																							
	Situación S				Construcción C												Extensión E							
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7
Gobierno Edif. administ. del Estado	1							5	5					1				1					6	7
Seguridad Policía, Estable penales, bomberos	1				1	2	3		5	6						1	2	1					6	7
Transporte Est. pasajeros	1		3		1				5	6									2					
Est. cargas	1		3		1				5	6									2			5	6	
Instrucciones Institutos de ens. (esc. coleg. Conserv.)	1								5	6						1	2		2					
Religión Templos									5	6						1	2		2					
Cultura Bibliot. Archivos. Museo						2	3		5	6	7			1		1						5	7	
Auditorios									5	6	7					1	1							
Exposiciones	1						3		5	6	7			1		1						5	7	
Estudios radiofónicos									5	6				1	1	1	1					5		
Estudios T.V.	1								5	6	7			1	1	1	1					5		
Salas reuniones									5	6						1			2					
Sanidad y Salubridad Policlínicas	1								5	6						1	2					5	7	
Sanatorios	1								5	6						1	2					5		
Preventarios	1								5	6						1	2					5	7	
Maternidad y Clínica Con internado	1								5	6						1	2					5		
Sin internado									5	6						1	2		2					
Casas de Baño Caridad: Asilos-refugios	1								5	6						1	2					5		
Diversión Salas de baile Cabarets									5	6						1	1		2			5		
Ferias						2	3												2					
Espectáculos Teatros, Cines-Teatros								4	5	6	7				1	1	1	1	2	3				
Cines								4	5	6	7					1	1	1	2					
Microcines para proyecciones en privado o propaganda									5	6	7					1	2		2					
Circos Atracciones Ambulantes		2																	2					
Permanentes	1			4				4			7					1	1					5		
Asociaciones Clubes								4	5	6						1	2		2					
Clubes y asociaciones Deportivas	1							4	5	6	7					1	2		2					
Estadios Abiertos									5	6								1					8	
Cerrado				1				4	5	6						1	1	1					8	

PREVENCION S3

Cualquiera sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente (Salvo las aberturas 4.5.1.2. exteriores de comunicación) con cerca de albañilería de 0,30 m. de espesor o de hormigón de 0,08 m. de espesor neto, de 3,00 m. de alto como mínimo.

PREVENCION S4

Se ejecutarán pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima en cada caso según el grado de peligrosidad teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares y lo reglamentado por la Dirección de Bomberos de la Policía Federal para estos casos en particular.

5.14.2.2. PREVENCIONES DE CONSTRUCCION

Las prevenciones de construcción serán caracterizados con la letra C seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

PREVENCION C1

Las puertas, ventanas, pisos, en listonados de cielorraso y techos deben ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen a partes incombustibles. La Dirección puede aceptar excepciones al cumplimiento de esta 'Prevención', en los casos que se demuestre haber tomado debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

PREVENCION C2

Cuando el edificio tenga locales de superficie superiora 1.000,00 m² deben subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. El muro cortafuego será construido de ladrillos comunes macizos o de hormigón con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

Altura libre de muro	Espesor ladrillos Hormigón
Hasta 4,00 m.	0,30 m. 0,07 m.
Más de 4,00 m.	0,45 m. 0,15 m.

En el último piso, el muro cortafuego rebasará 0,50 m. por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera esta prevención. En caso de que el local sujeto a esta exigencia no corresponda al último piso, el muro cortafuego alcanzará desde el solado en esa Planta el entrepiso inmediato correspondiente.

PREVENCION C3

El edificio se construirá del modo que divida ambientes mayores que: 1.000,00 m². por planta, separados por muros cortafuegos; las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendio (una a cada lado del muro separativo), de cierre automático y de tipo aprobado. La instalación de tuberías, el emplazamiento del conducto y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

PREVENCION C4

- a) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede los 60,00 m², los muros perimetrales serán de 0,30m. de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10 m. de espesor neto. Si la superficie cubierta no excede los 60,00 m², los espesores serán de 0,15 m. y 0,07, m., respectivamente. Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos muro separativo de 0,15 m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos y de 0,07 m. del hormigón armado;
- b) En edificios nuevos, los entrepisos de separación serán de hormigón armado de un espesor mínimo de 0,08 m.

PREVENCION C5

Los muros de un medio exigido de salida general o público (escaleras, rampas, pasajes vestíbulos), serán de 0,15 m. de espesor mínimo en albañilería de ladrillos

macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 m. de espesor neto de hormigón armado. La escalera o rampa en sí que constituye un medio exigido de salida será de hormigón armado macizo.

PREVENCION C6

Los sótanos de edificios comerciales o industriales con superficie de piso igual o mayor que 65,00 m² deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 25 cm. de diámetro fácilmente identificable en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65,00 m² Cuando haya dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir este requisito. Cualquier sótano de superficie total mayor que 150 m. debe tener por lo menos dos salidas a Piso Bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de 3,00 m. del medio de

emergencia, sin cerramiento con traba, siendo su abertura mínima de 0,60 m. por 0,60 m. con una altura de paso no inferior a 1,20 m. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser “de gato” o “marinera”.

PREVENCION C7

La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación, la visual del operador, las de salida del haz luminoso de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro hacia afuera, a un medio de salida. la entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50 m. por lado y tendrá suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

PREVENCION C8

a) Un local donde se revelen o saquen películas inflamables será construido en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto;

b) El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior, alejadas entre si, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo ante-cámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Solo pueden funcionar con una puerta de las características especificadas las siguientes secciones:

1) Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1,00 m. del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50 m. y que el punto más alejado del local diste no más que 3,()0 m. del mencionado eje.

2) Talleres de revelación, cuando sólo se utilicen equipos blindados.

c) Los depósitos de películas inflamables tendrán comportamientos individuales con un volumen máximo de 30,00 m², estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles;

d) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y en caso de situarse dentro del local serán blindados.

PREVECION C9

No se permite destinar a vivienda, locales situados en los pisos altos y solamente puede haber ambientes

para oficinas o trabajo como dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad de

PREVENCION C10

Cuando el edificio consta de piso bajo y más dedos pisos altos y además tenga una "Superficie de piso" que acumulada exceda de los 900,00 m²., contará con avisos automáticos de incendio aprobados.

PREVENCION C11

Los muros que separen las diferentes secciones que componen un edificio será de 0,30 m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07



m. de espesor neto, las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas.

Las diferentes secciones se refieren a: sala y sus adyacencias, vestíbulos y el "foyer", el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones, los camarines para artistas y oficinas de administración, los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1,00 m. sobre el techo de la sala. Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala, un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior, en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m. de alto por 0,60 m. de ancho, la cual solo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrado por resortes a reacción exclusivamente.

En la parte culminante del escenario, habrá una claraboya de abertura computada a razón de 1,00 m². por cada 500 m³ de capacidad de escenario y dispuesta de modo que, por movimiento vascular pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o sogá "de cáñamo" o "algodón", sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Los depósitos, de decorados, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario.

En el escenario y contra el muro de proscenio y en comunicación con los medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura un local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1,50 m. y 2,50 m. de altura con puerta incombustible.

PREVENCION C12

a) Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público serán metálicas, de material de eficacia equivalente aprobado por la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo o de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 35 mm., para madera muy dura, semidura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar. En caso de haber tableros macizos, los espacios de éstos pueden rebajarse hasta 23 mm.

Las puertas pueden tener vidrios armados en el tercio superior;

b) Las puertas y ventanas de iluminación propias de un medio exigido de salida general o público, tendrán las características del inciso a) y pueden tener vidrios no armados.

PREVENCION C13

Los medios de salida del edificio con sus cambios y dirección (corredores, escaleras y rampas), según señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2,00 m. sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por lámparas a vela de estearina, compuestas por soporte y globo vidrio, o por sistemas de luces alimentado por energía eléctrica mediante pilas, acumuladores, o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas no constituyan peligro para las personas en caso de incendio.

5.14.2.3. PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCION

Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra E seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

PREVENCION E1

Habrá un servicio de agua contra incendio:

a) El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros dividido por 45, se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5.

En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 40,00 m.;

b) Cuando, la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

1) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado respecto al solado del último, piso, a una altura tal que asegure la superficie presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda



batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³. y un máximo de 40 m³. por cada 10.000,00 m². de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por metro cuadrado, hasta totalizar una capacidad tope de 80 m³. contenida en tanques no inferiores a 20 m³. de capacidad cada uno.

2) Un sistema hidroneumático aprobado por la Dirección de Bomberos de la Policía Federal, que asegure una presión mínima de 1 Kg./cm², descargada por boquilla de 13 mm. de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de esta Dirección exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema.

PREVENCION E2

Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno por cada 100,00 m² o fracción de "superficie de piso". Los matafuegos cumplirán lo establecido en "matafuego".

PREVENCION E3

Habrà necesariamente un tanque cuya capacidad será la establecida por la Dirección de Bomberos de la Policía Federal para casos similares y nunca será inferior a 20 m³. El nivel del fondo del tanque estará a no menos que 5,00 m. por encima del techo más elevado del local, que requiera esta Prevención. El número de bocas y su distribución lo determina en cada caso la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo. Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso. Se instalarán sisternas de lluvias o rociadores, de modo que cubran área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.

PREVENCION E4

Cada local o conjunto de locales que constituye una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que 600,00 m². excluidos locales de salubridad y pasos generales o públicos, cumplirá con la prevención E2. Si excede esa superficie, cumplirá además la prevención E1.

PREVENCION E5

Cada local o conjunto de locales que constituye una unidad de uso dependiente de superficie de piso no mayor que ~ m², excluidos locales de salubridad y pasos generales o públicos cumplirá con la Prevención E2. Si excede esa superficie, cumplirá además la Prevención E1.

PREVENCION E6

En los locales que requiera esta Prevención, son superficie de piso no mayor que 100,00 m². se debe dejar un camino de ronda de 0,80 m. de ancho contra los muros divisorios, cuando la superficie exceda 250,00 m² el camino de ronda debe correr a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200,00 m² de solado.

PREVENCION E7

En instalaciones contra incendio en edificios que tengan más de 38 m. de altura de fachada desde el nivel de acera, se unirán los extremos de las cañerías de bajada con una horizontal de un diámetro interior mínimo de 76 mm., la que se prolongará hasta la fachada principal, terminando en una válvula esclusa con rosca hembra y anillas giratoria. de igual diámetro y características que las colocadas en las mangueras del servicio contra incendio del inmueble.

Dicha válvula se ubicará dentro de una cámara de 0,40 m. x 0,40 m. x 0,23 m. de profundidad situada en la pared de la fachada o en la entrada general del edificio próximo, a la línea municipal a 0,60 m. del solado, con tapa metálica y cerradura inoxidable de fácil apertura, sobre la tapa se inscribirá la palabra "Bomberos" en letras de 0,05 m. de alto.

La cañería de bajada, en las proximidades del fondo del tanque elevado, tendrá una válvula de retención, que permita solamente la bajada de agua.



PREVENCION E8

En los estadios con más de 10.000 localidades, se colocarán bocas para tomas de agua con llave de paso conectada a la red general y aguas corrientes, de diámetro, cantidad y situación que aconseje la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

5.14.3. INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

5.14.3.1. TANQUE DE AGUA CONTRA INCENDIO

Un tanque exigido en Prevenciones para favorecer la extinción, cumplirá con lo dispuesto en Tanque de bombeo y de reserva de agua y, además:

a) Debe existir una cisterna o tanque de agua intermedio que se surtirá directamente de la red general de la ciudad. La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo puede autorizar el reemplazo de cisterna, por pozo semisurgente o por otra cisterna;

b) El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general o **independiente** del resto de la instalación del edificio;

c) El tanque elevado de agua contra incendio puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio. En este caso la capacidad máxima del tanque unificado de reserva será:

$$v = v_1 + 0,5v_2$$

donde v_1 = capacidad mínima requerida por el destino más exigente.

v_2 = capacidad correspondiente al destino menos exigente.

5.14.3.2. CAÑERIAS Y BOCAS DE INCENDIO

Las cañerías y bocas de incendio exigidas en Prevenciones para favorecer la extinción" reunirá las

siguientes características:

a) Cañerías verticales de bajadas: el diámetro interno no será inferior a 76 mm. con ramales de diámetro no menor que 50 mm. La presión de prueba será de 5 kg./cm² sobre la presión estática;

b) Bocas de incendio: Serán válvulas con rosca macho de paso para conectar las mangueras en uso por los bomberos.

Las bocas se situarán a 1,20 m. del solado, vueltas abajo en un ángulo de 45° y se pintarán de rojo;

c) Mangueras: Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela con sus uniones de bronce a rosca, ajustables a madril, capaz de soportar sin pérdida, la presión máxima existente en la cañería. La manguera tendrá la longitud y el diámetro que en cada caso determina la Dirección de Bomberos. El diámetro puede ser de 63,5 mm. o de 45 mm., según las necesidades de la instalación. Cada manguera se complementará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un Sistema de cierre lento o rosca a espejo (mariposa).

La manguera se colocará en un soporte fijo colocado en la pared de modo que no moleste al paso.

5.14.3.2. MATAFUEGOS

Un matafuego será manuable, apropiado a cada finalidad y de tipo aprobado por la Municipalidad. Se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 m. y 1,50 m. sobre el solado

Según los tipos de fuego, será el tipo de extinguidor que debe usarse y de acuerdo a la siguiente clasificación:

a) Fuego de clase A: maderas, cartones, papeles, trapos y otros materiales carbonizables;

b) Fuegos de clase A y B: Líquidos inflamables, grasa y aceites;

c) Fuegos de clase C y D: Equipos, materiales e instalaciones eléctricas conectadas;

d) Fuegos de clase C, B y A: Instalaciones eléctricas, líquidos inflamables y cualquier otro tipo de fuego.



Para fuegos:

CLASE A: Extintores de agua puro y/o sodio ácido, trabajan por enfriamiento y ahogo.

CLASE A y B: Extintores de espuma química y mecánica, la acción extintora se produce por asfixia.

CLASE C y B: Extintores de polvo químico, salida libre, anhídrido carbónico, la acción extintora se produce por desplazamiento de oxígeno y enfriamiento.

CLASE C, B y A: Polvo químico, salida controlada.

SECCION VI

DISPOSICIONES VARIAS

6.1. DE LA OBLIGACION DE CONSERVAR

6.1.1. CONSERVACION DE OBRAS EXISTENTES

6.1.1.1. OBLIGACION DEL PROPIETARIO RELATIVA A LA CONSERVACION DE OBRAS

El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

El aspecto exterior de un edificio o estructura se conservará en estado de renovación material, revoque o pintura de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

6.1.1.2. AJUSTE DE OBRAS EXISTENTES A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo puede exigir en cualquier oportunidad que un edificio, estructura o instalación ser retraído a la situación del plano aprobado cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización.

6.1.1.3. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la ley como atribución municipal.

6.1.1.4. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS PRINCIPALES

Cuando se procede a la pintura o limpieza de una fachada principal sea por medios mecánicos o no, se cumplirá lo siguiente:

a) Acondicionamiento del lugar de trabajo: Para la limpieza de la fachada principal de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caída de materiales mediante telas u otras defensas adecuadas para cada clase de trabajo, valía y tipo de andamio.

b) Para trabajos de pinturas se tomarán las providencias necesarias contra caída de materiales y será obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizadores;

Ocupación de la acera: Para depósito de materiales o colocación de implementos de trabajo puede ocuparse la extensión de acera que no exceda la autorizada para colocar la valía provisoria.

6.2. DE LAS OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR UN PELIGRO

6.2.1. OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS DE PELIGRO

6.2.1.1. TRABAJOS POR ESTADO DE RUINA Y AMENAZADAS DE PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

El Departamento de Obras Particulares considerará un edificio o estructura en peligro de ruinas si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos.

a) Casos de muros:

1) Cuando un muro esté vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamiento o escurrimientos, se ordenará su demolición con los apuntalamientos previos del caso si corresponden.

2) Cuando un muro tenga cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente, se ordenará al recalce hasta alcanzar la profundidad correcta de acuerdo con este Código;

b) Caso de estructuras:

Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamientos, signos de aplastamiento o escurrimiento, hayan rebasado los límites de trabajo, se ordenará su demolición o refuerzo, previo apuntalamiento si es necesario, según resulte de las conclusiones analíticas.

6.2.1.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADAS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGROS

Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos se practicarán los apuntalamientos necesarios si corresponden, como medida preventiva. Cuando las raíces de un árbol afecten la estabilidad de un edificio, muro o estructura, el Departamento de Obras Particulares, ordenará el corte de las mismas a distancias prudenciales. El dueño del árbol debe efectuar a su costa los respectivos trabajos.

6.2.1.3. DURACION DE APUNTALAMIENTO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS RUINOSAS

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

Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública se dará cuenta de inmediato a la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

6.2.2. PROCEDIMIENTO EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBES O DE CAIDA DE ÁRBOLES

a) Facultad de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo puede ordenar la demolición de un edificio, estructura o parte de ella que amenace con desplomarse, como asimismo la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer (sea por el estado de su raigambre, frondosidad o edad) sobre un edificio, estructura o vía pública. Se notificará al respectivo propietario sobre los trabajos que deban realizarse y el plazo para la ejecución;

b) Pericia en el caso de disconformidad del propietario.

El propietario de un edificio o estructura ruinoso, de árbol, que amenace caer, tiene derecho a exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta y parte un perito para conocer los hechos impugnados. El dictamen sobre esta inspección debe producirse dentro de los 3 días contados desde la notificación al propietario.

La Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo resolverá en definitiva teniendo a la vista el dictamen.

6.2.2.1. TRABAJOS POR ADMINISTRACION EN CASO DE OBRAS RUINOSAS U OTRO PELIGRO

Si el propietario de una obra ruinosa o de árbol que amenace caerse no cumpliera con la intimación de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo dentro de los plazos que fije, se efectuarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

6.2.2.2. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE DE EDIFICIO O ESTRUCTURA O CAIDA DE ÁRBOLES

En caso de inminente peligro de ruina de un edificio, estructura o parte de ello, o árbol que amenace caer y cuando no haya tiempo para cumplir con los trámites señalados en este Código, la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo queda autorizada a proceder como sigue por cuenta del propietario:

a) Mandará desalojar y/o clausurar el edificio, estructura haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata;

b) Si la finca se halla en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicará al Juez y efectuará de oficio los trabajos necesarios, en este caso a cargo de la finca. En ambos casos se labrará el acta respectiva que firmará el funcionario municipal y un agente de la Policía Provincial.

6.2.2.3. INSTALACIONES EN MAL ESTADO

Se considera en mal estado una instalación que estando librada al uso en funcionamiento, se encuentra en condiciones de latente peligrosidad, sea respecto a la seguridad en general como de la higiene.



En estos casos la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo intimará las reparaciones que juzgue necesario fijando para ello los plazos para su realización. En caso de no acatarse lo ordenado puede disponer el cese de uso y/o habilitación, de la parte de la instalación en mal estado.





SECCION VII

DE LAS PRESCRIPCIONES PARA CADA EDIFICIO SEGUN SU USO

7.1. EDIFICIOS COMERCIALES

7.1.1. GALERIA DE COMERCIOS

7.1.1.1. CONCEPTO DE GALERIA DE COMERCIOS

Se entiende por galería de comercios al edificio o parte de él que contiene comercios ubicados en locales o kioscos que posean vidriera o mostrador emplazados directamente sobre el paso general de circulación, vestíbulo, nave o medio exigido de salida, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común. No se permite en ella la habilitación de locales para cualquier de las formas de comercializar productos alimenticios.

7.1.1.2. UBICACION DE UNA "GALERIA DE COMERCIOS"

Una galería de comercios puede ubicarse en Zona CI y C" exclusivamente.

7.1.1.3. DIMENSIONES DE LOCALES Y KIOSCOS EN "GALERIA DE COMERCIOS"

En una "galería de comercios" los locales y kioscos satisfarán las siguientes condiciones:

a) Locales con acceso directo desde la vía pública:

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación interna con la galería de comercios, se regirán según lo establecido en este Código para los locales de tercera clase;

b) Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave:

Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común tendrá altura libre de 3,00 m. de superficie no inferior a 10,00 m². y lado no menor que 2,50 m.;

C) Kiosco dentro del vestíbulo o nave:

El kiosco es una estructura no accesible al público que puede tener cerramiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima será 2,10 m. El lado medio exteriormente, no será menor que 2,00 m.

7.1.1.4. ENTRESUELO DE LOCALES DE "GALERIA DE COMERCIOS"

Locales de una "galería de comercios" puede tener entresuelo siempre que se cumpla lo siguiente:

a) La superficie del entresuelo no excederá el 40% del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta la escalera;

La altura libre entre el solado y el cielorraso, tanto arriba como abajo del entresuelo, será de:

1) 2,40 m. cuando rebase 10510,00 m². de superficie, o se utilice como lugar de trabajo, o sea accesible al público.

2) 2,00 m. en los demás casos.

7.1.1.5. MEDIOS DE SALIDA EN "GALERIA DE COMERCIO"

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una "galería de comercios" o entre estos y otros del mismo edificio se hace a través de vestíbulos o nave el ancho del medio de salida común se dimensionará como sigue:

a) Caso de circulación con una sola salida a la vía pública:

1) Circulación entre muros ciegos:

I) El ancho "a" se calcula en función del factor de ocupación $x = 3$ aplicado a la "superficie del piso" de la galería más el de la circulación misma.

II) Si dentro de la "galería" hay algún uso cuyo factor de ocupación es menor que 3 ($x \sim 3$) se cumplirá en su ámbito, el que corresponde a éste, como igualmente, si se trata de un lugar de espectáculos y diversiones públicas, aplicándose para el último caso lo dispuesto en "Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas".

III) El ancho "a" del medio de salida se calcula según lo dispuesto en "Ancho de corredores de piso" para el número total de personas que resulte de los apartados 1) y 11=.

Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponde a los usos considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

2) Caso de circulación con vidrieras, vitrinas o aberturas:

Cuando la circulación tiene vidrieras, vitrinas y aberturas en un solo lado, su ancho será $b_1 = 1,5$ m.; cuando las tiene en ambos lados, su ancho será $b_2 = 1,8$ m.;

b) Caso de circulación con más de una salida a la vía pública:

1) Con salida a la misma vía pública, el ancho de cada una puede reducirse en un 20% respecto de las medidas resultantes del inciso a)

2) Con salidas a diferentes vías públicas, el ancho de cada una puede reducirse a un 33% respecto de las medidas resultantes del inciso a);

c) Medios de salida de los kioscos:

Pueden emplazarse kioscos o cuerpos dentro del medio de salida siempre que:

1) Tengan el sentido de la circulación una medida total no mayor que 1,5 veces el ancho total de la salida.

2) Disten entre sí, no menos de 3,00 m. en el sentido longitudinal de la salida.

3) Cada uno de los pasos, a los costados de los kioscos, tengan una medida no menor que el 70% del ancho calculado de acuerdo a lo establecido en los incisos a) y b) según el caso, con un mínimo de 2,10 m.

7.1.1.6. ILUMINACION Y VENTILACION EN "GALERIA DE COMERCIOS"

a) Iluminación

Una "galería de comercios" no requiere iluminación natural.

La iluminación artificial satisfará lo establecido en "iluminación artificial";

Ventilación del local o kiosco:

1) La ventilación del local o nave se rige por lo establecido en "Iluminación y ventilación de locales de 3ra. clase".

El valor de A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y kioscos no ubicados dentro de las salidas. No se tomará en el cómputo de A, la superficie de locales que poseen ventilación propia e independiente de acuerdo a las prescripciones generales de este Código.

Los vanos de ventilación no requieren mecanismos para regular la abertura

2) Todo local o kiosco que no tengan ventilación propia e independiente según las exigencias generales de este Código debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo de la superficie individual (AL) del local del kiosco:

$$K = \frac{AL}{15}$$

Además, en una zona opuesta, habrá otro vano cenital o junto a cielorraso, de área no menor que K, que comunique con el vestíbulo o nave, o bien, a patio de cualquier categoría; el vano puede ser sustituido por un conducto, en las condiciones y características especificadas en "Ventilación de sótanos y depósitos, por conducto". En caso de no existir el baño cenital ni el conducto, habrá una ventilación mecánica a inyección de aire fresco que asegure, por lo menos, cuatro (4) renovaciones horarias.

3) Ventilación por aire acondicionado:

La ventilación mencionada en el ítem 2) puede ser sustituida por instalación de aire acondicionado.

7.1.1.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN "GALERIA DE COMERCIOS"

En una "galería de comercios". habrá servicios de salubridad:

a) Para las personas que trabajan en los comercios ubicados en la galería:

1) El servido puede instalarse en compartimentos de acuerdo con el Inciso a) de "servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales".

La cantidad de artefactos se calculará en función del factor de ocupación aplicado a la suma de las superficies de los locales y kioscos y para una relación de 60% para mujeres y el 40% para hombres. A este efecto se aplica el factor de ocupación $x = 8$ a la superficie de locales y puestos.

Cuando estos tengan servicios propios se descuentan del servicio general;

b) Para las personas que concurren a la "Galería.":

Es optativo ofrecer servicio general de salubridad para el público concurrente a la "Galería". La unidad o sección de más de 30,00 m². tendrá los servicios propios que exigen las disposiciones particulares para la actividad que en ella se desarrolla. Sin embargo cuando dicha unidad o sección sea inferior o igual a 30,00 m²., el servicio exigido para el personal será puesto a disposición del público debiendo haber, además a la vista de éste dentro de la unidad, un lavabo por lo menos.

7.1.1.8. PROTECCION CONTRA INCENDIO EN "GALERIA DE COMERCIOS"

Una galería de comercios cumplirá lo establecido en "Prevenciones generales contra Incendio".

7.1.1.9. USOS COMP~BLES CON LOS DE LA "GALERIA DE COMERCIOS"

Son compatibles con los de la "galería de comercios" los usos mencionados más abajo siempre que estén permitidos en el distrito donde se ubica el predio:

a) Usos dentro de la "galería" propiamente dicha:

1) Banco, café, bar, confitería, escritorio, exposición, instituto de belleza, museo, oficina;

b) Usos fuera de la "galería" pero emplazados en el mismo predio del edificio:

Fuera de la "galería propiamente dicha pero emplazados en el mismo predio o edificio, son compatibles, a los efectos de la salida, los siguientes usos:

1) Los mencionados en el inciso a) y además: archivo, biblioteca, casa de baños, cine, cineteatro, estudio de radiofonía, de televisión, salas de actos culturales, de baile, teatro.

2) La vivienda multifamiliar y el hotel, pueden tener una salida no exigida a través de la galería.

7.2. SERVICIOS DE AUTOMOTORES

7.2.1. GARAGES

7.2.1.1. CATEGORIA DE GARAGES

Podrán ser destinados a

1) Vivienda privada:

Cuando sean destinados para uso de los ocupantes del inmueble.

2) Vivienda colectiva:

Cuando son destinados para uso de los ocupantes de la misma vivienda colectiva.

3) Alquiler:

Cuando guarda vehículos cuyos dueños alquilan el espacio correspondiente a cada automotor.

4) Servicio comercial o industrial:

Cuando guarda vehículos que están destinados en común a un servicio comercial o industrial determinado.

7.2.1.2. RESTRICCIÓN DE UBICACIÓN DE GARAGE

Un garaje debe emplazarse de forma tal que los ruidos o emanaciones de gases nocivos no trasciendan al exterior ni produzcan molestias al vecindario, debiendo adoptar en todos los casos los dispositivos necesarios para que cumplan lo preestablecido.

7.2.1.3. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE TODO GARAGE

a) Altura:



Todo punto del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos, tendrán una altura libre mínima de 2,10 m. comprendida entre el solado y el cielorraso o parte inferior de vigas y otras salientes. Para locales con más de 20 vehículos la altura mínima será de 2,50 m. y para locales con más de 50 vehículos, la altura mínima será de 3,00 m.

El 'lugar de estacionamiento puede en los apoyos de la estructura del techo o entrepiso, tener contra los bordes 1,80 m. de altura con carteles de pendiente mínima de 15% respecto a la horizontal;

b) Iluminación:

En el "lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación será artificial eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220 volts.

1,05 interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas de corrientes, fusibles, se colocan a no menos de 1,50 m. del solado;

c) Ventilación:

La ventilación de un garaje debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de los locales de tercera clase. Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración, de monóxido de carbono mayor que 1:10.000. La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica a condición de producir 4 renovaciones horarias. En un garaje ubicado en sótano que posea ventilación mecánica, el Departamento de Obras Particulares puede exigir inyección y extracción simultánea de aire. El aire así extraído deberá ser llevado por conducto a lugares donde no se produzcan molestias al vecindario, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior;

d) Medios de salida:

Un garaje cumplirá lo dispuesto en "De los medios de salida":

1) Situación de los medios de salida de un garaje de pisos:

Todo punto de un piso de un garaje accesible por personas, distará de no más de 40 m. de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

2) Rampa

a) Cuando la diferencia de nivel entre la "cota el predio" y el "lugar de estacionamiento" es mayor que 1,00 m. y se accede por un declive superior al 5% habrá junto a la línea municipal un rellano de 4,00 m. de longitud mínima cuya pendiente no excederá del 1,5%.

La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal.

Su ancho mínimo será de 3,00 m., convenientemente ampliado en las curvas; a cada lado habrá una banquina de 0,30 m. sobreelevada 0,10 m. de la correspondiente calzada.

3) Ascensor de vehículos:

La rampa puede ser reemplazada por ascensor de vehículos.

4) Escaleras:

En un garaje de pisos habrá por lo menos una escalera continua con pasamanos, que constituya "caja de escalera" conectada a un medio de salida general o público. La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0,90 m. pedada no inferior de 0,25 m. y alzada máxima de 20 cm.; junto a la zanca interior el escalón tendrá un ancho no inferior a 12 cm.

5) Medios de salida complementarios:

Un garaje de varios pisos con superficie de pisos mayor de 500 m² debe tener un medio de salida complementario ubicado en la zona opuesta al principal.

Esta salida puede consistir en una "escalera de escape" de 0,50 m. de ancho con las características de escalera secundaria.

Cuando la "escalera de escape" se emplace en el fondo y sea cubierta y metálica, no se computa como superficie cubierta, si conforma "salientes de la línea de retiro obligatorio".

Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa tiene 0,80 m. como mínimo de ancho.

6) Revestimiento de muro solado:

1) Revestimiento de muros:

El parámetro de un muro que separe un garaje de otros usos, será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas, aceites, hasta una altura de 1,20 m. sobre el respectivo solado.

2) Solado:

El solado del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie impermeable antideslizante, inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el deslizamiento de líquidos a pisos inferiores.

e) Para determinar la superficie de estacionamiento, se considerará un módulo de 25 m² de superficie por cada vehículo en el que se incluye la circulación de los mismos.

1) Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

7.2.1.4. COMUNICACION INTERNA DE UN GARAGE CON OTROS USOS

Un garaje puede comunicar en forma directa o interna con otros usos interpendientes o independientes. En estos casos las puertas de comunicación tendrán cierres a doble contacto.

7.2.1.5. SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN GARAGE, PARA EL PERSONAL

Contará como mínimo con:

1 retrete por cada 20 personas o fracción y por cada sexo.

1 orinal por cada 10 hombres o fracción.

1 lavabo por cada 10 personas.

1 ducha por cada 20 personas.

7.2.1.6. PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS CONTRA INCENDIO EN GARAGE

Un garaje debe satisfacer lo establecido en "De la protección contra incendio" y además lo siguiente:

a) Matafuego, baldes con agua y con arena.

Un garaje contará con matafuegos, baldes de agua y baldes de arena con cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

Sup. de piso	Matafuegos manual	Baldes	
		arena	arena
Hasta 150 m ²	1	1	1
Más de 150 m ² . hasta 300 m ² .	2	2	2
Más de 300 m ² . hasta 500 m ² .	3	3	3
Más de 500 m ² . hasta 700 m ² .	4	4	4
Más de 700 m ² . hasta 900 m ² .	5	5	5
Más de 900 m ² . hasta 1.200 m ² .	6	6	6
Más del .200 m ² .hasta 1.500 m ² .	7	7	7
Más de 1.500 m ² .	Uno más cada 500 m ² . exceso.		

Los matafuegos, según lo establecido en "Matafuegos", serán del tipo indicado en este Código. Los baldes para agua y para arena deben estar pintados de rojo, ubicados formando baterías de no más de 4 baldes cada una, colgando de ganchos o ménsulas, sin trabas, en lugares fácilmente accesibles.

7.2.1.7. GARAGE DE GUARDIA MECANIZADA

Cuando en un garaje se hace plataforma mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención de conductores se cumplirá lo siguiente:



- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos:
- b) En cada cuerpo del, edificio para la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una "escalera de escape" del tipo mencionado en el ítem 5) del inciso d) de "características constructivas de un a garaje" (Art. 7.2.2.3.):
- c) La fachada, si no fuere cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma del guarda, que eviten deslizamientos de vehículos al exterior. Cuando la instalación de incendio conecte directamente con la red de O.S.N., habrá una válvula del agua a la red del servicio público.

7.2.1.8. ESTACIONES DE SERVICIO Y LAVADEROS DE AUTOS

En todos los casos se estudiará particularmente cada presentación, previo informe de la Dirección del Plan Regulador, será resuelto en definitiva por el Departamento Ejecutivo.

7.2.2. BALDIOS UTILIZABLES PARA PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

7.2.2.1. Los terrenos baldíos en zonas C1 y C2 podrán ser utilizados como playas de estacionamiento, con una habilitación provisoria por un plazo no mayor de tres años.

7.2.2.2. CARACTERISTICAS

- a) El solado tendrá como mínimo un tratamiento que impida la formación de barro;
- b) Los lugares de estacionamiento deberán estar marcados;
- c) Deberán señal izarse la entrada y salida de vehículos, si están unificadas tendrán una dimensión no mayor de 4 m.; si no están unificadas, cada una de ellas tendrá una dimensión no mayor de 3 m.;
- d) Deberán colocarse elementos protectores contra las medianeras;
- e) Deberán cumplir con las previsiones previstas por el presente Código contra incendio;
- f) Deberá efectuarse un cerco perimetral de mampostería, sobre línea municipal de 0,60 m. y sobre ejes medianeros del ,60 m. de altura; el cerco sobre línea municipal se efectuará en ladrillo liso o bolseado a la cal;
- g) La cabina-control deberá construirse en el sector del frente del predio, con una superficie cubierta máxima de 9 m².

Las características estéticas-constructivas deberán ser aprobadas por la Dirección de Planeamiento;

- h) Servicio sanitario según lo establecido en el presente Código.

7.2.3. ESTACION DE SERVICIO

7.2.3.1. PRESCRIPCIONES CONSTRUCTIVAS EN ESTACION DE SERVICIO E INSTALACIONES INHERENTES

Una estación de servicio cumplirá lo dispuesto en "Características constructivas de un garaje" o el inciso a) de "Parque para automotores" según constituya local o no. Además debe contar con patio interno de maniobras.

- a) Surtidor o bomba de carburantes:

Los surtidores o bombas de carburantes deben estar alejados no menos de 3,00 m. de la línea municipal;

- b) Lugar para lavado y/o engrase de automotores:

Un lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable.

Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso.

Tanto al lugar del lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3,00 m. de la línea

municipal, salvo que exista cerca opaca, con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública;

- c) Instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, lubricación, engrase y de aire comprimido, estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso;

- d) Carga de acumuladores:

Si la carga de acumuladores se efectúa en local, éste se considera como de cuarta clase;

- e) Instalaciones anexas:



Una estación de servicio puede tener depósito para cámaras y cubiertas. También están permitidas las reparaciones de mecánica ligera sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapista;

f) Comunicación interna de una estación de servicio con otros usos.

Una estación de servicio puede comunicar en forma directa o interna con otros usos satisfaciendo los requisitos establecidos en "Comunicación interna de un garaje con otros usos".

7.2.3.2. SERVICIO DE SALUBRIDAD EN ESTACION DE SERVICIO

Una estación de servicio cumplirá lo establecido en 'servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales' (Art. S.14).

Además habrá para el público un inodoro y un lavabo para cada sexo como mínimo y para el sexo masculino un orinal.

7.2.3.3. PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS CONTRA INCENDIO EN ESTACION DE SERVICIO

Una estación de servicio satisfará lo establecido en "De la protección contra incendio" y además "Prescripciones reglamentarias contra incendio en garaje".

7.2.4. DEPOSITO, EXPOSICION Y VENTA DE AUTOMOTORES

El depósito, exposición y venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas se equipará a "Garaje", "Estación de servicio" o "Parque para automotores y cumplirá las prescripciones correspondientes a estos usos a los efectos de zonificación según el uso.

a) El depósito de automotores se registrará por lo establecido en "Clasificación detallada de industrias y depósitos";

b) Los locales o lugares destinados exclusivamente a exposición y(o venta de automotores, son comercios.

7.2.5. ESTACION DE TRANSPORTE AUTOMOTOR DE PASAJEROS

La estación de transporte automotor de pasajeros cumplirá lo establecido en "Garaje", "Estación de servicio" o "Parque automotores".

7.3. NATATORIOS

7.3.1. TIPOS DE NATATORIOS

7.3.1.1. LOS NATATORIOS (PISCINAS, PILETAS DE NATACION) PODRAN SER DESTINADOS A:

1) Uso particular en casa individuales

2) Uso público en edificios colectivos, clubes y sedes sociales.

7.3.1.2. LOS NATATORIOS DE USO PARTICULAR DEBERAN SER MOTIVO DE APROBACION ESPECIAL POR LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO Y DEBERAN AJUSTARSE A LAS SIGUIENTES NORMAS GENERALES:

a) Los paramentos internos deberán distanciarse por lo menos 1,50 m. de los ejes divisorios entre predios;

b) Estarán contruidos con materiales adecuados (mampostería u hormigón armado) y revestidos en sus paredes y pisos con materiales impermeables, que permitan una fácil y permanente limpieza;

c) Tendrán una vereda perimetral, de material no resbaladizo de por lo menos 0,60 m. de ancho;

d) Deberán tener equipo recirculador y purificador de agua;

e) No desagotarán a la vía pública;

f) El agua deberá ser circulante, renovada en períodos breves, tratada con elementos químicos, eficaces ~/O circulada con equipos y filtros especiales;

g) Deberán tener niveles o dispositivos que aseguren la fácil; evacuación del agua.

En todos los casos la provisión de agua como su salida, deberá contar, en los lugares donde hay red pública, con la aprobación de O.S.N.

7.3.1.3. LOS NATATORIOS PARA USO PUBLICO DEBERAN SER MOTIVO DE APROBACION ESPECIAL POR LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO Y DEBERAN AJUSTARSE A LA SIGUIENTES NORMAS GENERALES:

7.3.1.4.

- a) En ningún caso estos natatorios podrán ser construidos a distancia no menor de 3,00 m. de los ejes divisorios entre predios o de líneas municipales de edificación;
- b) Deberán cumplimentar el Decreto de la Provincia de Buenos Aires N° 2645 de fecha 7-5-1978 que modifica el Reglamento para piletas y natatorios colectivos que fuera aprobado por Decreto N' 788/59.

7.4. TALLERES MECANICOS DEL AUTOMOVIL

7.4.1. CLASIFICACION

- 1 - Taller de chapa y pintura.
- 2- Taller de electricidad.
- 3- Taller de gomería.
- 4- Taller de mecánica ligera.
- 5- Taller de mecánica general.
- 6 - Taller de cerrajería.
- 7 - Taller de tapicería.

Esta clasificación no es taxativa; los que no se encuentren en esta lista se ubicarán por semejanza tornando la clasificación más restrictiva.

7.4.2. PROHIBICION DE INSTALAR TALLERES

Se prohíbe la instalación de talleres en las siguientes calles:
11 de Septiembre entre H. Dunant y Colón.
Ayacucho entre vías del FCBM (C) y vías del FCG BM (R).
Av. del Libertador, en toda su longitud.

7.4.3. SUPERFICIES MINIMAS DE USO

Los establecimientos dedicados a la atención de vehículos automotores deberán cumplimentar las siguientes superficies mínimas de uso:

Taller de chapa y pintura	180 m2.
Taller de mecánica general	180 m2.
Taller de frenos	150 m2.
Taller de electricidad	150 m2.
Taller de carburación	180 m2.
Taller de suspensión	150 m2.
Taller de escapes y silenciadores	100 m2.
Taller de alineación y balanceo	150 m2.
Taller de tapicería	150 m2.
Taller de auto - radio	120 m2.
Taller de revestimiento interno guardabarros	100 m2.
Taller de radiadores	100 m2.
Taller de gomería	180 m2.

Estas superficies serán como mínimo cubiertas en un 70 %, el 30 % restante podrá ser descubierta pero accesible para los vehículos en forma franca y solamente utilizable como estacionamiento; todas las tareas deberán ser realizadas en la zona cubierta del edificio.

7.4.4. CERRAMIENTOS Y CUBIERTAS

Los cerramientos laterales deberán ser de mampostería y/u hormigón.
Las cubiertas podrán ser de losa y/o chapa.

7.4.5. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

Serán las establecidas en el capítulo correspondiente del presente Código.

7.4.6.DETERMINACION DE LOS USOS DE ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A CADA TIPO DE TALLER

Taller de chapa y pintura	U3
Taller de mecánica general	U3
Taller de electricidad	U2
Taller de carburación	U2
Taller de suspensión	U2
Taller de caños de escape y silenciadores	U2
Taller de alineación y balanceo	U2
Taller de tapicería	U2
Taller de auto - radio	u1
Taller de cerrajería	U1
Taller de revestimiento interno guardabarros	U2
Taller de radiadores	U2
Taller de reparación de acumuladores	U2
Taller de gomería	U1
Taller de frenos	U2

7.5. VELATORIOS

Se entiende por velatorio, el inmueble destinado exclusivamente para velar cadáveres y que reciba concurrencia pública.

7.5.1. DE LA HABILITACION

Ningún inmueble podrá ser habilitado como velatorio, sin haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el que sólo se otorgará siempre que reúna las siguientes condiciones:

- Que se observe la distancia mínima de 150 m. de los límites exteriores de hospitales, sanatorios, o cualquier establecimiento público o privado donde se asilen enfermos;
- Que posean entradas para vehículos de manera que el traslado de cadáveres y el manipuleo y/o traslado de los elementos utilizados en la capilla ardiente se realicen en el interior del local, evitando la vista a propiedades vecinas y a la vía pública;
- Que se ajusten a las demás normas que se establecen al efecto, en los artículos subsiguientes.

7.5.3. DE LOS LOCALES

7.5.3.1. CAMARA VELATORIA

La cámara para velar cadáveres deberá estar destinada exclusivamente para ese objeto y reunirá las siguientes condiciones especiales:

- Los materiales constructivos serán aprobados por el Departamento de Obras Particulares y permitirá su completa desinfección;
 - Los cielorrasos serán lisos y las paredes no formarán ángulos;
 - Tendrán frisos de 1,50 m. de altura, construidos de material impermeable;
 - Los pisos serán de material impermeable y poseer zócalo sanitario con desagüe a la red cloacal;
 - La iluminación y ventilación se ajustará a lo determinado en el Código de Edificación. Las aberturas para iluminación y ventilación deberán ser colocadas por encima de 1,80 m. de altura con respecto al nivel de vereda, en el caso de que tenga vista desde la línea municipal. Independientemente de lo señalado precedentemente deberán poseer ventilación permanente mediante conducto de 0,30 m². de sección mínima;
 - Las dimensiones mínimas de la cámara serán las siguientes:
Superficie 16,00 m².
Lado 3,00 m².
Altura 2,80 m.
-



7.5.3.2. SALA DE ESTAR

La sala de estar para la concurrencia al velatorio reunirá las siguientes condiciones:

a) La iluminación y ventilación se ajustará a lo establecido en las normas de edificación;

b) Las dimensiones mínimas de estas salas serán las siguientes:

Superficie 14,00 m².

Lado 3,00 m².

Altura 2,00 m.

Cuando anexa a una cámara de velar existan más de una sala de estar, una de ellas podrá tener diez metros cuadrados de superficie y 2,50 m. de lado mínimo y las restantes seis (6) metros cuadrados y 2,00 m., respectivamente.

7.5.3.3. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

Los servicios de salubridad del velatorio se hallarán independientemente de la cámara de velar y separados por antecámara de la sala de estar y se instalarán de acuerdo o en relación a la cantidad de personas que puedan permanecer en los locales, observándose la siguiente proporción.

- Mas de cinco personas y hasta veinte, un retrete por sexo y un lavabo.

- Mas de veinte personas y hasta cuarenta, un retrete por sexo, dos lavabos y un orinal.

- Se aumentará un retrete por sexo cada veinte personas o fracción de veinte, un lavabo y un orinal por

cada diez personas o fracción de diez

7.5.3.4. CORTINADO, ALFOMBRAS

Por razones de salubridad pública, no podrán colocarse paños, cortinados o alfombras, tanto en la cámara de velar como en la o las salas de estar.

7.5.3.5. DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS DE VELATORIOS

Dentro de los setecientos (700) metros radiales no podrá habilitarse más de un sólo edificio destinado a velatorio y cada inmueble dispondrá de una capacidad máxima de cuatro cámaras velatorias con sus respectivas salas de estar, separadas e independientes entre sí.

7.5.3.6. EXHIBICION PUBLICA DE ATAÚDES

Queda prohibido en las áreas del edificio destinadas para velatorios, la exhibición pública de ataúdes, urnas funerarias o cualquier adorno que se utilice para la prestación de dicho servicio.

7.5.3.7. ELEMENTOS FLORALES

Queda prohibida la colocación de ofrendas florales sobre la vía pública, y a una distancia menor ó igual que tres metros, medidos desde la Línea Municipal.

7.5.3.8. ZONAS DE USO PERMITIDO

Se permitirá la instalación de velatorios en zonas: C1 - C2 y C3.

La cantidad de establecimientos permitidos en el área comprendida por la calle Uruguay, Río Luján,

Colón, Av. Juan B. Justo y Sobremonte (exceptuados ambos frentes) es de cuatro (4).

La cantidad permitida en el resto del Partido, incluidos ambos frentes de Sobremonte, se rige por 7.5.3.5.

7.5.3.9. CONDICION ACUSTICA DE LOS LOCALES

Previa a su construcción y/o habilitación deberá someterse a aprobación municipal la condición acústica de los locales.

7.6. DE LOS ANUNCIOS PUBLICITARIOS EN EL PARTIDO DE SAN FERNANDO

7.6.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS ANUNCIOS

7.6.1.1. a) Los anuncios no deben:

1) Ofender a la moral y las buenas costumbres.

2) Tener fugas bruscas de luz que causen molestias a la vecindad de su emplazamiento.



- 3) Perjudicar la visibilidad de señales y tableros oficiales o permitidos por la autoridad competente por ser de interés público.
- 4) Ser peligrosos, combustibles, ni encontrarse en mal estado.
- 5) No deben estar situados en sectores destinados a paradas de líneas de colectivos.

7.6.1.2. b) Las empresas encargadas de anuncios publicitarios deberán:

- 1) Inscribirse en el Partido de acuerdo con lo estipulado en la O.G.I. correspondiente presentando a su vez los elementos mínimos requeridos para toda empresa que se desea registrar.
- 2) Ser responsables de la conservación y mantenimiento de la estructura de los anuncios, como así de la reparación de las veredas, propiedades, etc., que se vean afectados por su construcción, modificación o daños producidos por hechos fortuitos ocasionados durante su permanencia.
- 3) Tener en cada aviso y en lugar bien visible y fácilmente legible el nombre comercial que lo identificara y el número de inscripción dentro del Partido.
- 4) Retirar toda estructura que carezca de anuncios.

7.6.2. ANUNCIOS FRENTE A EDIFICIOS Y UBICADOS EN LA VIA PUBLICA EN ZONAS CI -C2--I1 -12.

Podrán instalarse anuncios frente a edificios, siempre y cuando:

- a) La columna de sostén esté retirada como mínimo, a una distancia de 3,00 m. de la línea de edificación y/o municipal:
- b) Estén ubicados en veredas cuyo ancho no sea inferior a los 4,00 m.;
- c) Estén distantes por lo menos a 6,00 m. del punto de intersección de las 1 incas municipales de esquina;
- d) Estén situados a no menos de 0,50 m. del cordón de la acera;
- e) Su emplazamiento será provisorio, y estará sujeto a modificaciones y/o corrimientos, motivados por cambio en las fachadas o destinos de aquellas edificaciones que hubieran sido afectadas por su ubicación y se les ocasionase un juicio. Dichas modificaciones y/o corrimientos serán ejecutadas por cuenta y cargo de su propietario.

7.6.3. ANUNCIOS EN ALEROS Y MARQUESINAS

Los aleros y marquesinas en la vía pública pueden tener anuncios aplicados, siempre que no rebasen la saliente permitida para ambos elementos. La altura de estos anuncios sobre dichos elementos, no excederá de 1,20 m.

Deberán cumplir con el Art. 7.6.5. - b).

7.6.4. ANUNCIOS EN MUROS DIVISORIOS

En muros divisorios se pueden aplicar anuncios directamente en el parámetro o sobre carteleras, siempre que no rebasen la superficie de la pared. Estos anuncios se permiten, siempre que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo tengan un carácter decorativo.

7.6.5. ANUNCIOS SOBRE TECHOS

Se pueden colocar anuncios sobre los techos de los edificios con las siguientes limitaciones:

- a) No rebasarán la altura de edificación fijada para el predio por el Código de Edificación y su $h_{\text{máx}} = 5$ m. sobre el coronamiento de fachadas;
- b) Estarán ubicados dentro del tercio central del frente del predio;
- c) No producirán molestias a vecinos.

7.6.6. AVISOS APLICADOS SOBRE VALLAS

Siempre que el propietario de una valía lo autorice, se puede aplicar sobre ésta avisos destinados a propaganda y siempre dentro de las limitaciones fijadas por el Código de Edificación para los vallados.

7.6.7. ANUNCIOS INDEPENDIENTES SOBRE EL TERRENO

Se podrán colocar anuncios soportados sobre estructuras, en el interior de los predios y apoyados en el terreno, con las siguientes limitaciones:

- a) No excederán la altura de 7,00 m. medidos sobre el terreno;
- b) Su arista inferior no distará menos que 1,80 m. sobre el terreno;
- c) No rebasarán la línea Municipal;

d) estarán ubicados dentro del tercio central del frente del predio; e) Serán de materiales incombustibles.

7.6.8. RETIROS DE ESTRUCTURAS DE ANUNCIOS

Una vez quitado el anuncio, debe ser retirado inmediatamente cualquier elemento resistente que le sirva de sostén. En su defecto se hará el retiro administrativamente y a costa del propietario del predio o edificio, sin perjuicio de aplicar las penalidades que le correspondan.

A solicitud del interesado, la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo puede conceder un plazo que no exceda de los 60 días para el cumplimiento de este artículo, el plazo corre a partir de la fecha del vencimiento del anuncio.

7.6.9. VISIBILIDAD DE CAJAS Y ESTRUCTURAS

a) Las cajas de transformadores, de distribución, de conmutación, demás mecanismos y conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes, estarán ocultos de la vista desde la vía pública;

b) Los soportes y estructuras no tendrán apariencia antiestética, cuya aprobación quedará a criterio de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo;

c) Todo elemento que funcione a electricidad de media y alta tensión (conductores, etc.) será mantenido a más de 3,00 m. de altura y distará más de 2,00 m. desde cualquier acceso a un edificio.

7.6.10. RESTRICCIONES EN LA COLOCACION DE ANUNCIOS

Se prohíbe la colocación de carteles:

a) A lo largo de la Av. del libertador, en el trayecto comprendido entre las calles Del Arca y Uruguay;

b) A lo largo de la calle Constitución y siempre que su estructura de sostén se apoye en la vereda; no así los que sobresalen de línea municipal en voladizo, los cuales deberán tener como mínimo una distancia de 3,00 m., medidos desde la parte más alta de la vereda, hasta el borde inferior del cartel, y una separación mayor o igual a los 0,50 m. medidos desde el cordón de acera, al borde más saliente del cartel;

c) En los cruces de vía pública con los de línea férrea;

d) En aquellas zonas que no sean: C1, C2, C3, I1 e I2, si previamente no cuentan con estudio especial practicado por la Dirección de Planeamiento y posterior autorización municipal.

7.6.11. IMPUESTOS DE CONSTRUCCION DE ANUNCIOS

Se abonará el impuesto de construcción que establezca la O.G.I. vigente, cuando haya estructura'; resistentes que requieren proyectos y cálculo técnico para justificar su estabilidad, los que deberían ser firmados por profesional habilitado y visado por la Dirección de Obras Particulares.

7.6.12. En ningún caso se permitirán carteles, tanto con apoyo en la vereda, como en voladizo, que sobresalgan con respecto al límite definido por el cordón de la vereda.

7.7. DE LOS ALOJAMIENTOS POR HORA

7.7.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS ALOJAMIENTOS POR HORA

7.7.1.1. Las presentes reglamentaciones serán de aplicación para lo', "albergues por hora", 'alojamiento por hora', "hoteles alojamiento", "hoteles habilitados" y todo otro establecimiento cualquiera fuese su denominación que esté destinado a alojar parejas de distintos sexos, provistos o no de equipajes por lapsos inferiores a 24 hs. y que se hallen exentos de cumplir la obligación del registrar documentos de identidad en el Libro de Registros de Pasajeros.

7.7.1.2. El D.E. autorizará la radicación de los citados establecimientos en los lugares que no estén prohibidos por estas disposiciones y en la zona delimitadas por las calles Uruguay, Blanco Encalada, Vías Ferrocarril Mitre (Ramal Garín) y (P. Argentinos) y que pertenecen a la zona 11, denominada de uso industrial exclusivo.

7.7.1.3. Queda prohibida la radicación de los establecimientos de referencia en los inmuebles que:

- a) Se encuentran ubicados dentro de las zonas de por lo menos 400 (cuatrocientos) metros de ancho contados a partir del punto más cercano de la línea de división de inmuebles ocupados por establecimientos de enseñanza, residencias que alberguen menores, bibliotecas, museos públicos, hospitales y/o establecimientos asistenciales, instituciones deportivas, culturales, sociales, religiosas y toda otra que cumpla fines de bien público;
- b) Se encuentren ubicados dentro de las zonas de cien (100) metros medidos por el centro de la calzada y contados desde la línea de división de otra finca en la que se encuentre otro establecimiento similar ya autorizado;
- c) Tengan frente a las avenidas de los centros urbanos;
- d) Estén ubicados en zonas residenciales, comerciales e industriales mixtas.

7.7.1.4. Los establecimientos mencionados deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Reunir los recaudos exigidos por las reglamentaciones vigentes sobre edificación, seguridad e higiene;
- b) Ocupar totalmente un edificio independiente que será destinado con exclusividad a su actividad específica;
- c) Tener entrada directa e independiente desde la vía pública, la que se mantendrá cerrada con la presencia permanente de un portero, procediendo, únicamente a su apertura para posibilitar la circulación, utilizándose puertas corredizas o giratorias, las que no deberán tener vidrios transparentes;
- d) Poseer como mínimo veinte (20) habitaciones destinadas al servicio de alojamiento;
- e) Contar, para cada una de las habitaciones a que se refiere el inciso anterior, con baño privado provisto de lavado, inodoro, ducha y bidet;
- f) Reunir las condiciones necesarias para impedir en forma absoluta, toda molestia a la vecindad;
- g) Proveer los medios necesarios y reglamentarios con relación a la higiene, profilaxis, seguridad y moralidad pública.

7.7.1.5. Los establecimientos de que se trata, no podrán:

- a) Permitir que trasciendan al exterior vistas de las actividades que se desarrollan;
- b) Tener comunicación con playas de estacionamiento, con excepción de las que sean de uso propio, cuyo destino exclusivo sea el depósito de vehículos utilizados por los concurrentes.

Tampoco podrán tener comunicación con locales en los que se cumplan actividades comerciales que importen la consumición, en su interior, de alimentos o de bebidas, así como tampoco con los que estén afectados a la realización de espectáculos, permitiéndose el servicio de Bufete, cuando sea prestado por el propio establecimiento en el interior de las habitaciones, en cuyo caso éstas deberán poseer mesas con su correspondiente mantel y sillas;

- c) Tener servicios sanitarios colectivos en comunicación directa con las habitaciones o con dependencias del personal de servicio.

7.7.1.6. En los establecimientos referidos se prohíbe:

- a) El acceso de vehículos, con excepción de los que posean playa de estacionamiento de uso propio;
- b) Señalar, en forma pública, el destino del comercio con letreros, luces fijas o parpadeantes, palabras, indicadores, señaladores u otros signos, excepto la palabra "hotel" y su denominación debajo de la cual se colocará de un tamaño no mayor de quince (15) o veinte (20) cm., la de "habilitado" y que podrán iluminarse solamente con luces blancas y azules;
- c) La promoción y/o instalación de todo tipo de propaganda referida a esta clase de establecimiento.

7.8. DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DESTINADOS A REMATES DE MERCADERIAS

7.8.1. REMATES DE MATERIALES USADOS DE CONSTRUCCION, EQUIPOS INDUSTRIALES, REPUESTOS, ETC.

7.8.1.1. Admítase la habilitación de establecimientos comerciales destinados a remates de materiales usados de construcción, equipos industriales, repuestos,

etc., en las Zonas industriales denominadas I1 e I2 del Plano de Zonificación. La Dirección de Planeamiento fijará en cada caso las condiciones de estacionamiento, características de las superficies cubiertas, de los espacios abiertos destinados a esos fines, etc.

7.8.2. REMATES DE MOBILIARIOS, ENSERES, OBRAS DE ARTE, ETC.

7.8.2.1. Los locales destinados a remates de mobiliarios, enseres, obras de arte, etc., deberán contar previamente a su habilitación con estudio previo de la Dirección de Planeamiento, la que se encargará de determinar si la zona donde se pretende habilitar es apta para el desarrollo de dichas actividades, teniendo en cuenta la calidad y características de las mercaderías que se rematarán, condiciones del edificio y de su entorno, espacios abiertos, cerramientos perimetrales, estacionamiento vehicular, etc.

7.9. SUPERMERCADOS

7.9.1. SUPERMERCADO TOTAL

Operarán en un local de ventas con una superficie superior a 5.000 m² cubiertos y tendrán una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercadería e instalaciones frigoríficas superior a 1.000 m². cubiertos.

SUPERMERCADO

Operarán en un local de ventas no inferior a 1.000 m² para los ramos obligatorios y tendrán una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superiores a 200 m².

AUTOSERVICIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS

Operarán en un local de ventas no inferiores a 140 m². para los ramos obligatorios y tendrán una superficie destinada a depósito, cámara frigorífica, preparación y acondicionamiento de productos no inferior a 42 m².

7.9.2. CARACTERISTICAS

7.9.2.1. DEPOSITO DE MERCADERIAS

Habrá un depósito para sustancias alimenticias y otro independiente para otras mercaderías, que deberán cumplir las disposiciones establecidas para los locales de 4 cta. clase cuando su superficie sea menor que 250 m². Cuando se supere esa superficie deberá cumplir con las disposiciones establecidas para los locales de 3ra. clase.

7.9.2.2. INSTALACIONES FRIGORIFICOS

Las instalaciones frigoríficas satisfarán lo establecido al respecto por el Código de la Capital Federal.

7.9.2.3. LUGARES PARA LAVADO Y FRACCIONAMIENTO

Cuando se efectúe el lavado, fraccionamiento, troceado o envase de productos alimenticios, se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados y no elaborados, en todos los casos los paramentos contarán ineludiblemente con revestimiento reglamentario, debiendo además dicho sector poseer pileta de material impermeable y liso de no menos que 1,00 m. de largo, 0,60 m. de ancho y 0,30 m. de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.

7.9.2.4. SERVICIO DE SALUBRIDAD PARA EL PUBLICO

Se determinará según lo dispuesto por el presente Código.

7.9.2.5. LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA

Deberá contar con lugar para carga y descarga con acceso directo y exclusivo desde la vía pública.

7.9.2.6. LUGAR PARA ESTACIONAMIENTO

Para el público concurrente deberá contar con un lugar destinado a estacionamiento. las dimensiones del mismo se determinarán por cada 20 m². o fracción de superficie destinada a la venta, corresponderá <1) un lugar para



estacionamiento, con un mínimo computable de 23 m², incluidas las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos.

El estacionamiento se vinculará a la vía pública como máximo en dos puntos: una entrada y una salida; en caso de estar unificados su ancho será mayor que el necesario para permitir el paso simultáneo de dos vehículos.

En ningún caso se utilizará el retiro de frente para estacionamiento, el mismo deberá estar parquizado.

7.9.2.7. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO

Deberá cumplir con lo estipulado al respecto por el presente Código.

7.10. MERCADO DE PUESTOS MINORISTAS

7.10.1. CONCEPTO

Se entiende por mercado de puestos minoristas al establecimiento comercial en el cual se colocan espacios o sectores independientes entre sí para la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje, limpieza; alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas.

7.10.2. CARACTERÍSTICAS

7.10.2.1. SUPERFICIE Y ALTURA

Cuando la superficie del mercado no exceda los 150 m². su altura libre será de 3,50 m. por lo menos.

7.10.2.2. SALIDAS EXIGIDAS

Sin perjuicio de cumplimentar lo exigido en "De los medios de salida", esta tendrá un ancho mínimo de 2,50 m. como acceso y egreso del público, y cuando estén separados, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

7.10.2.3. DEPOSITOS DE MERCADERIAS

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 7.9.2.1.

7.10.2.4. INSTALACIONES FRIGORIFICO

Deberá cumplir lo estipulado en el Artículo 7.9.2.2.

7.10.2.5. SERVICIO DE SALUBRIDAD PARA EL PÚBLICO

Se determinará según lo dispuesto al respecto en el presente Código.

7.10.2.6. LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA

Deberá contar con lugar para carga y descarga con acceso directo y exclusivo desde la vía pública.

7.10.2.7. LUGAR PARA ESTACIONAMIENTO

Se regirá según lo establecido al respecto en el artículo 7.9.2.6.

7.10.2.8. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Deberá cumplir con lo establecido al respecto por el presente Código.

7.11. EDIFICIOS PÚBLICOS - (Accesos para discapacitado)

7.11.1. En toda obra pública que se destine a actividades que supongan el ingreso del público, a partir de la fecha de sanción de la presente, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que usen silla de ruedas, de conformidad con las disposiciones que se indican a continuación.

7.11.1.1. Todo acceso a edificios públicos deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto la dimensión mínima de las puertas de entrada se establece en 0,90 m. en caso de no contar con portero; la puerta será realizada de manera tal, que permita la apertura sin ofrecer dificultades al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0,90 m. del piso y constando, además de una franja protectora ubicada en la parte inferior de la misma, de 0,40 m. de alto, ejecutada en material rígido.



Cuando la solución arquitectónica obliga a la construcción de escaleras de acceso o cuando existan diferencias entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima del 6% (seis por ciento) y un ancho mínimo de 1,30 m.; cuando la longitud de la rampa supere los 5 m. deberán realizarse descansos de 1,80 m. de largo mínimo.

7.11.1.2. En los edificios públicos, deberá preverse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento de los discapacitados que utilicen sillas de ruedas.

7.11.1.3. CIRCULACIONES VERTICALES:

Rampas interiores: Tendrán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda, en cuyo caso podrá llegar al 11% de pendiente máxima.

Ascensores para discapacitados: Mínimo uno (1): dimensión interior, mínimo de la cabina: 1,10 m x 1,40 m.; pasamanos separados 0,05 m. de las paredes, libres en los 3 lados. La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0,85 m. recomendándose las puertas telescópicas. La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente nivel de ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 2 cm. En el caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuada por no videntes. La misma se ubicará a 0,50 m. de la puerta ya 1,21 m. del nivel del piso; si el edificio supera las siete (7) plantas, las mismas se ubicarán en forma horizontal.

7.11.1.4. CIRCULACIONES HORIZONTALES:

Los pasillos de circulación pública deberán tener un lado mínimo de 1,50 m. para permitir el giro completo de la silla de ruedas. Las puertas de acceso a despacho ascensores, sanitarios y todo local que suponga el ingreso de público o empleados deberá tener una luz libre de 0,~5 m. mínimo.

7.11.1.5. Servicio Sanitario:

Todo edificio público a construir deberá contar, como mínimo, con un baño para discapacitados, con el consiguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El inodoro, cuyo plano de asiento estará a 0,50 m. del nivel del piso, con barrales metálicos laterales, fijados de manera firme a pisos y paredes. Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba. con radio de 90° (noventa grados sexagesimales). El portarrollos estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicará a 0,90 m. del nivel del piso y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo, de la parte delantera de la silla utilizada por el discapacitado. Sobre el mismo, ya una altura de 0,95 m. del piso se ubicará un espejo, ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de diez grados (10~). La grifería indicada será la del tipo cruceta o palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa y toallas a 1,20 m. de altura y un sistema de alarma, accionado por botón pulsador ubicado a un máximo de 0,60 m. del nivel del piso. la puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0,85 m. mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que acciona la puerta. la dimensión mínima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de rueda, cuyo radio de giro es de 1,50 m. y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro pueda dar a derecha-izquierda y/o por su frente, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas a ambos lados del mismo.

7.11.1.6. En los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios y aquellos en los que se exhiban espectáculos públicos, que se construyan o refaccionen a partir de la puesta en vigencia de esta ordenanza, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas, con las especificaciones que en ésta se establecen.

7.11.1.7. Los edificios destinados públicas o privadas, de servicios, deberán contar con sectores de atención al público, con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de la silla de ruedas. La altura libre será de 0,70 m. y la altura de plano superior del mostrador no superará los 0,85 m.



7.11.1.8. las Empresas públicas existentes deberán adaptar sus instalaciones, accesos y medios de circulación para permitir el desplazamiento de los discapacitados. A tal fin quedan excluidas de dar cumplimiento a la exigencia prescrita, aquellas que, por la complejidad de diseño no sea posible encarar facilidades arquitectónicas para discapacitados que utilizan sillas de ruedas.

El Departamento Ejecutivo creará las partidas de gastos correspondientes en el presupuesto Municipal y las remitirá al H.C.D. para su aprobación, teniendo en cuenta, para cada edificio Municipal las modificaciones y costos aproximados y plazos de ejecución.

7.11.1.9. la accesibilidad de los discapacitados en edificios que cuenten con facilidades para los mismos, como así también a los medios de circulación vertical y servicios sanitarios, se indicará mediante la utilización del símbolo internacional de acceso para discapacitados en lugar visible y a 1,20 metros de altura del piso.

7.11.1.10. La Secretaría de Obras Públicas será la encargada de aplicar y controlar las disposiciones de este Capítulo y enviará copia de lo dispuesto a todas las Instituciones Públicas y Privadas, Empresas del Estado, Escuelas Nacionales y Dirección de Escuelas Provinciales, cines y teatros, confiterías, bibliotecas, instituciones culturales, cultos religiosos clubes deportivos, Sociedades de Fomento, Ateneos, etc. La no recepción de dichas notas no faculta a dichas entidades a aducir su ignorancia, en los casos que las mismas sean de aplicación.

7.12. GUARDERIAS INFATILES - (Decreto Provincial 6774/71)

7.12.1. DESIGNACION - OBJETIVOS - TIPOS DE GUARDERIA

Designase Guardería Infantil aquel establecimiento destinado al alojamiento transitorio de niños sanos, de ambos sexos, donde los lactantes y los niños en edad preescolar, encuentran amor, solicitud y recreatividad.

Tendrán por objetivo favorecer el completo desarrollo físico, intelectual, afectivo y social del niño preescolar.

Estas guarderías pueden ser de dos tipos:

- a) Destinadas a lactantes y preescolares.
- b) Solamente preescolares de más de tres años de edad.

7.12.2. Los locales del inmueble correspondiente a la Guardería, deberán estar destinados a esta finalidad exclusivamente.

7.12.3. Las guarderías infantiles contarán con un libro de Inspección Municipal; un Registro donde conste:

nombre, apellido, domicilio, fecha de nacimiento; horario de permanencia de los niños que alberguen e inmunizaciones realizadas. Además se registrarán: nombre, apellido, domicilio, teléfono y número de documento de los padres o tutores.

7.12.4. Los Establecimientos que, en el Partido de San Fernando, desarrollan sus actividades como Guarderías infantiles se ajustarán, para su funcionamiento a lo dispuesto en el presente articulado.

7.12.5. La habilitación y control de las condiciones edilicias v sanitarias de las Guarderías Infantiles, será realizado por la Autoridad Municipal competente, la que, en todos los casos requerirá la información de la Dirección de Salud Pública, dependiente de la Secretaría de Bienestar Social, inexorablemente.

7.12.6. Disposiciones médico sanitarias: Para ingresar en las guarderías todo niño será sometido a un examen médico previo a fin de evaluar el estado de su salud. Dicho examen podrá ser efectuado por el médico de la guardería o por un profesional especializado en niños.

7.12.7. No podrán ingresar ni permanecer en las Guarderías, niños afectados de enfermedades contagiosas, como así tampoco el que no haya completado las inmunizaciones, según las normas de vacunación, las que serán entregadas por la Dirección de Salud Pública del Municipio.



7.12.8. El personal que trabaje o habite en las guarderías deberá poseer libreta sanitaria extendida por el Consultorio Médico Municipal como requisito previo para iniciar sus actividades. Dicho documento deberá ser renovado anualmente. Su incumplimiento lo hará pasible de la aplicación de sanciones especificadas en el Decreto Municipal N° 4907, que reglamenta acerca de Libreta Sanitaria.

7.12.9. Si el niño recibe almuerzo o cena en la guardería, la alimentación que se suministrará, contemplará sus necesidades energéticas, plásticas vitamínicas y minerales, aportándose, al efecto, el 50 % del valor calórico diario, en cada una de dichas comidas.

De los alimentos suministrados será el 50 % de protectores (leche, huevo, carnes, hortalizas y frutas) con un mínimo del 60 % de proteínas preferentemente de origen animal. Los alimentos serán frescos, de primera calidad y rigurosamente controlados.

La Dirección de Salud Pública verificará su cumplimiento y proporcionará “cartillas guías” a las guarderías para preparar distintos menús, de acuerdo a la edad del niño.

7.12.10. Las Guarderías Infantiles se encontrarán provistas de un botiquín de primeros auxilios y deberá demostrar, a solicitud del Municipio, los medios de prevención y asistencia que han dispuestos, para una prestación en caso de siniestro.

7.12.11. DISPOSICIONES EDILICIAS

La planta física de las guarderías infantiles, deberá ser amplia y funcional, acorde con una estética edilicia racional.

7.12.12. Su emplazamiento salvará dificultades naturales del terreno y se tendrá en cuenta la facilidad y seguridad de la vía de acceso desde el exterior.

7.12.13. Su construcción tendrá carácter permanente, con muros y techos lisos, pintura clara y pisos fácilmente higienizables.

Las paredes poseerán tratamiento impermeable y de fácil lavado hasta 1,5() m. de altura.

7.12.14. Las aberturas asegurarán una suficiente iluminación y ventilación pudiéndose mejorar con claraboya de luz cenital.

El alumbrado artificial estará dado por un nivel lumínico adecuado. Las llaves y enchufes deberán estar debidamente protegido a fin de evitar accidentes.

7.12.15. Se establecen las siguientes dependencias, como mínimo, indispensables para su normal funcionamiento:

a) Salón de administración (Dirección).

b) Salón: Que pueda ser destinado a sala de música, juegos de interior, comedor y biblioteca infantil. Sus medidas asegurarán un área de 2 metros cuadrados por niño.

c) Salón aula: con capacidad máxima de 25 niños del mismo grupo y asegurando 2 m². de superficie por niño.

d) Cocina: optativo, en caso de que el período de funcionamiento de la guardería sea menor de 5 horas; caso contrario, será obligatoria. Todos los locales destinados a la preparación o almacenamiento de alimentos deberá observar las máximas condiciones de higiene.

Cuando no disponga de suficiente ventilación, deberán disponer de aparatos extractores aptos técnicamente, para una eficaz eliminación de humos y olores, y asegurar la adecuada renovación de aire.

El mobiliario y el equipo deberán ser diseñados y construidos de manera de permitir su fácil limpieza, evitándose la acumulación de suciedad en reuniones y encuentros.

Las aberturas que comuniquen con el exterior deberán estar protegidas con telas metálicas.

e) Baños: las necesidades de baños deben estar previstas, como mínimo, de acuerdo a la siguiente proporción:

Lavatorios: 1 cada 5 niños, con agua caliente y fría o lavatorio común, azulejado, que mantenga esta proporción:

Duchas 1 cada 10 niños.



Inodoros 1 cada 10 niños, si dispone de un ambiente adecuado, con mingitorios. caso contrario se aplicará la proporción de 1 inodoro cada 6 niños.

f) Dormitorios: Serán destinados exclusivamente al descanso de los niños mayores de 2 años, que permanezcan más de 8 hs. en el establecimiento. Deberán reunir condiciones para asegurar un confort adecuado y permitir al personal efectuar cómodamente sus cuidados a los niños. Se establece en el número de 6 el máximo de camas por ambiente.

Asegurarán 15 m³. de cubaje por niño. Deberán, por lo menos, poseer una abertura al exterior y prevista con tela metálica. El equipamiento mínimo por niño será de: cama (mínimo: 0,75 x 1,40 - máximo: 0,99 x 2,32); armario: (0,60 x 0,40); artefactos para iluminación directa.

g) Sala cuna: estará destinada a la permanencia de niños menores de 2 años. Se habilitará una cuna por niño. Tendrá una superficie mínima de 2,25 m². por cuna, con capacidad máxima de 12 cunas por ambiente

Se deberá prever en torno de la cuna un espacio libre suficiente para permitir atención.

Cuna: (mínimo: 0,40 x 0,80 - máximo: 0,65 x 1,25).

El área para trabajo de la sala cuna, deberá ubicarse en local independiente, pero con fácil visual a todos los niños. Constará, como mínimo, del siguiente equipamiento: mesada para cambio de ropa del niño; pileta de lavado, con agua fría y caliente con canilla mezcladora; armario para ropa limpia; mueble para depósito para ropa sucia.

h) Patio al descubierto: con juegos infantiles; areneros; etc.

Los pozos, piletas de natación, etc., estarán previstos con muros o defensas para evitar accidentes,

7.12.16. El establecimiento observará las normas vigentes sobre prevenciones contra incendios, por lo cual responderá a los siguientes requisitos físicos de seguridad:

a) Disminuir, al mínimo, los riesgos de incendio que pudiera ofrecer el edificio, en sus características constructivas y de equipamiento.

b) Previsión de los medios más adecuados para la detección rápida del fuego, e inmediata labor de ataque al mismo.

c) Disposición de medios adecuados para una rápida evacuación del edificio.

7.12.17. Los casos particulares, comprendidos o no en el presente Capítulo (7.12) podrán ser modificados por el Departamento Ejecutivo, previo estudio de los mismos y tras un exhaustivo análisis.

7.13. COMPACTADORES EN EDIFICIOS - (Originado en Ord. 363/79)

7.13.1. Queda prohibido el funcionamiento de incineradores preexistentes. Esta prohibición alcanza a los incineradores; de cualquier clase de residuos instalados en edificios destinados a: vivienda; comerciales; de oficinas y en cualquier otra clase de edificación.

7.13.2. La prohibición dispuesta por el artículo anterior rige, sin necesidad de intimación previa alguna, y comprende a cualquiera de los sistemas de incineración alcanzados por esta disposición, sean de propiedad de personas jurídicas de carácter público o privado o de personas físicas.

La prohibición de incinerar residuos rige con independencia de la obligación de instalar sistemas de compactación de basuras o la utilización de cualquier otro sistema de disposición de residuos.

7.13.3. Todos los edificios de viviendas colectivas con más de veinte (20) unidades de vivienda, situados en el Partido de San Fernando, deberán, preverse los espacios físicos necesarios para los sistemas y equipos de compactación de basura que se ajusten a los requisitos establecidos por la presente norma.

7.13.4. En los edificios destinados a vivienda con hasta 3 (tres) unidades, se admitirá la acumulación y entrega de los residuos para su recolección, en bolsas normalizadas de papel impermeable o en baldes normalizados. de acuerdo con los requisitos que establezca la reglamentación.

7.13.5. En los edificios destinados a vivienda con más de tres (3) y menos de 20 (veinte) unidades, se admitirá la acumulación y entrega de residuos para su recolección en baldes normalizados, de conformidad con los recaudos que fije la reglamentación.

7.13.6. Requisitos técnicos. Definiciones: Se establecerán, a los efectos de la presente reglamentación, las siguientes definiciones:

Compactador: Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura y cumple las especificaciones de la presente reglamentación.

Sistema de compactación: El conjunto de un compactador; sus recipientes reusables o descartables y todo otro equipo que se requiera para su funcionamiento, incluidas las construcciones anexas. **Recipiente:** Elemento contenedor de basura compactada.

Recipiente desechable: El no adecuado para su uso repetidor, de acuerdo a lo especificado en la presente reglamentación

Compactador domiciliario: El diseñado para el tratamiento de basura domestica, cuyos recipientes son descartables.

7.13.7. Compactadores: Sólo se permitirá la instalación y funcionamiento de compactadores que hubieran sido aprobados en la forma que determina el Artículo 7.13.8. y siguientes de esta reglamentación.

7.13.8. Solamente podrán usarse compactadores de uso domiciliario, aprobados por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires; el laboratorio de Ensayo de Materiales e investigaciones Tecnológicas (LEMIT) o Instituto u Organismo Técnico suficientemente responsable, a juicio de la Secretaría de Obras Publicas y Urbanismo.

7.13.9. Instalación de compactadores: Instalación en edificios existentes: sólo se deberán instalar sistemas de compactación aprobados. tanto en edificios existentes como en los no habilitados o a construirse en el futuro. que cumplan las condiciones establecidas en el presenta Capítulo.

El propietario deberá preparar un plano de instalación del compactador. adaptando el sistema a la obra civil existente. En todos los casos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) El local deberá tener salida directa o indirecta, a la calle, por medio de ascensor o escalera que ofrezca suficiente grado de seguridad para el transporte de cargas o bien hallarse a nivel de la acera;

b) En caso de no poder cumplir la condición anterior, el tamaño de los envases estará limitado al mínimo de 200 N de peso (20 kg. de masa) cada uno y deberá proveerse de un portaenvases para poder transportarlos con seguridad.

c) En caso de hallarse instalado en un sótano, deberá proveerse un sistema de desagote automático por presencia de agua en el sumidero. Además deberá poder instalar una segunda bomba manual, aunque no será obligatorio dejarla instalada en forma permanente.

7.13.10. Instalación en obras nuevas: En todas las obras en las que aún no se hayan aprobado los planos deberán preverse y reservarse los espacios físicos para equipos de compactación que reúnan las siguientes condiciones:

a) El local del compactador deberá tener acceso directo y a nivel de la calle. En caso de que ello no sea posible, el acceso deberá verificarse por medio de un ascensor del edificio, o bien proveerse de un medio mecánico para el transporte vertical de la basura;

b) La capacidad total de la compactación se calculará a razón de 0,75 litros por metro cuadrado de superficie cubierta total del edificio;

c) El espacio libre mínimo para manipuleo en la salida del compactador no será inferior a 1,20 m. x 1,20 m.;

d) El recinto para el compactador será de las características que se establecen en el Artículo 7.13.1. y siguientes.

7.13.11. Recinto del compactador: Las paredes, pisos, cielorrasos, puertas, elementos protectores y conductos de ventilación deberán ser de material resistente al fuego, parámetros lisos, impermeables, anticorrosivos, de fácil limpieza y

resistentes al impacto. Zócalos de tipo sanitario. Carpintería resistente a la corrosión.

7.13.12. Ventilación: Habrá entrada inferior y salida superior de aire, que podrá ser forzada por medios mecánicos. La salida será independiente de cualquier otra del edificio. La sección de cada ventilación no será inferior a 200 cm². y con mallas de material inoxidable. Como salida superior de aire podrá utilizarse el conducto de descarga.

7.13.13. instalaciones: Se proveerá como mínimo, al local del compactador de un pico de abastecimiento de agua del tipo "para manguera" y un desagüe primario. La pendiente del piso será del 2%. El líquido exprimido por el compactador también se verterá al desagüe cloacal primario. La provisión de energía eléctrica será necesaria para el compactador, más un toma corriente monofásico, más alumbrado con una iluminación de 150 lux, más el eventual requerimiento de ventilación mecánica.

7.13.14. Protección contra incendio: Se deberá colocar una instalación de rociadores de agua con mando manual desde el exterior.

7.13.15. Sistema de carga: En los compactadores de carga manual deberá preverse un espacio para tolva o elemento similar para depositar la basura que deberá ser compactada. En los edificios de viviendas colectivas en altura, la descarga se preverá por medio de un conducto tubo "ad-hoc", que permitirá el envío de la basura por gravedad desde los pisos. La unión del compactador con el tubo de descarga deberá ser estanca, de modo de impedir, por completo el paso de insectos o roedores.

7.13.16. Conductos de descarga: En los edificios en que existan conductos de descarga del anterior sistema de incineración se podrán utilizar los mismos, previendo mantener el sistema en condiciones óptimas de higiene, para lo cual se procederá a realizar desinfecciones y limpieza de los conductos en forma periódica, quedando a cargo del Municipio, la verificación de su cumplimiento, Las instalaciones en obras nuevas deberán construirse con material resistente al fuego, al impacto, liso, resistente, anticorrosivo y de fácil limpieza. El trazado será vertical, sin resaltos ni discontinuidades en su superficie interna. La masa por unidad de superficie de las paredes no será inferior a 120 kg./m².

La sección será constante o bien creciente hacia abajo.

La mínima será circunscripta a un mínimo de cuarenta centímetros de diámetro. En caso de disponer de toboganes al pie de la recepción de los residuos arrojados, la pendiente de éstos no será inferior a 60° y su construcción será masiva, de modo de evitar o amortiguar los ruidos de impacto.

7.13.17. Aberturas de carga: Tendrán una superficie no inferior al 50 % ni superior al 60 % de la sección del conducto vertical. Estarán equipadas con tolvas de cierre automático y hermético, de modo que la abertura quede cerrada mientras se carga la tolva y que cuando la misma esté cerrada no reduzca la sección del conducto vertical. Las puertas serán de material resistente al fuego, al impacto y a la corrosión, de fácil limpieza y cierre silencioso y hermético. Estarán ubicadas a una altura entre 50 cm. y 80 cm. del solado, medidos hasta el borde inferior de la abertura de carga. No podrán abrir a locales o pasos comunes del edificio, sino a antecámaras, locales, cocina, antecocina, lavadero y otros lugares propios de permanencia transitoria.

7.13.18. Antecámaras: Las antecámaras para bocas de carga tendrán recubrimiento impermeable hasta dos metros de altura y piso impermeable. Serán ventiladas por conducto de diámetro no inferior a 15 cm. La cara interior de la puerta será de material impermeable.

7.13.19. Normas de utilización: Cada compactador deberá tener una persona autorizada para su manejo, que representará al propietario en ese menester. Los compactadores deberán mantenerse en buen estado de conservación, operación y limpieza. La basura compactada que se expida deberá estar en perfectas condiciones de recubrimiento en su envase respectivo. El mal



funcionamiento del compactador, obligará al propietario a requerir su reparación y a obtener la misma en un plazo de 48 horas.

7.13.20. Normas de disposición: Hasta la fecha que corresponda en los diferentes casos de obligatoriedad de uso del compactador la acumulación y entrega de residuos para su recolección se realizará en bolsas impermeables. Estas bolsas, en los casos de edificios de más de tres unidades deberán ser depositadas en recipientes reusables de material sintético rígido o metal galvanizado, ajustándose a las siguientes medidas máximas: altura: 1 metro; lado o diámetro: 70 cm; debiendo contar con dos asas.

7.13.21. Recipientes desechables: Los recipientes desechables serán de uso obligatorio en los sistemas de compactación domiciliaria. Deberán tener las siguientes características:

- a) Serán de papel impermeable u otro material aprobado por el LEMIT;
- b) Serán opacos, de modo que no se vea su contenido;
- c) El espesor y la resistencia serán tales que no puedan romperse o provocar pérdidas en su uso normal;
- d) Su cierre será hermético y seguro y deberá producirse al salir del compactador;
- e) Su masa, incluida la de la basura, deberá estar comprendida entre 20 y 30 kg., y por lo tanto su peso no deberá ser inferior a 200 N. ni superior a 300.

7.13.22. Desde la fecha que rija la obligatoriedad de compactación de residuos, los recipientes reusables descritos en el Artículo 7.13.20. se utilizarán para la entrega de los residuos compactados, para su recolección.

7.13.23. Lo determinado en los Artículos 7.13.20. y 7.13.21. tendrá vigencia permanente para los edificios destinados a vivienda con más de tres y menos de veinte unidades, excepto en cuanto sea resultado de la acción del compactador.

7.13.24. Los edificios destinados a vivienda que cuenten entre una y tres unidades deberán ajustarse en su disposición de residuos en la vía pública para la recolección, cumpliendo las siguientes normas:

- a) Los residuos de cada unidad de vivienda deberán ser sacados a la vía pública en bolsas impermeables, con las características determinadas en el Artículo 7.13.21., con la excepción que señala el Artículo anterior;
- b) Las bolsas referidas podrán ser colocadas sobre una canasta sostén por una columna tubular de 1,20 m. de altura;
- c) En los casos en que, por problemas de ubicación u otros inconvenientes que pudieran existir para los procedimientos precedentes, el Departamento Ejecutivo podrá disponer la utilización de recipientes reusables móviles, cuidando lograr una disposición en la vía pública que resulte higiénica; que no permita el acceso a los residuos de roedores o animales domésticos y que, a la vez, no afecte el aspecto estético.

7.13.25. En todos los casos, los residuos, compactados o no, deberán ser colocados en la vía pública dentro de los horarios que fije la Municipalidad.

7.13.26. En los edificios destinados a cualquier clase de comercio u oficinas; los hoteles y cualquier clase de edificación destinada a vivienda que utilice sistemas de incineración de basura y no excluida de los alcances de las disposiciones de este Capítulo (7.13.), cuya superficie cubierta total supere los 1500 m². será obligatorio prever los espacios físicos para compactación de basura. Tales equipos deberán ajustarse a los requisitos que establezca la reglamentación.

7.13.27. En los edificios referidos por el Artículo anterior, pero que posean una superficie cubierta total que no exceda los 1500 m². los residuos se dispondrán en recipientes normalizados para su recolección, de acuerdo con los recaudos que, a su respecto, establezca la reglamentación.

7.13.28. La obligatoriedad, plazos de instalación y funcionamiento, de los equipos compactadores en las condiciones reglamentadas por el presente Capítulo, será fijada por el Departamento Ejecutivo, mediante decreto o resolución al efecto, previo dictamen técnico elaborado al efecto por los organismos correspondientes



dependientes de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, atendiendo a razones urbanísticas y/o de higiene públicas.

7.14. CONSTRUCCIONES DE COCHERAS - (Originado en Ord. 404/80)

7.14.1. Zona abarcada: Exclusivamente en la zona CI (con excepción de las parcelas frentistas a las calles Constitución, Av. Ayacucho y 9 de Julio); C2; R2; R3 U0 (con excepción de la zona R3 U0) que se encuentra comprendida entre la Avda. del Libertador y la Ribera del Río Luján) R3 UI y I2 U3. En todos los casos los edificios deberán ajustarse a los indicadores establecidos para cada zona, con excepción de los que se modifican por esta Ordenanza.

7.14.2. Se eximirá a toda el área del edificio, cuyo uso sea destinado a cocheras, de los derechos de construcción y del 50 % de las tasas de alumbrado, barrido y limpieza por el término de 5 años a partir de su conclusión, como así también de los derechos de habilitación.

En los casos previstos en el Artículo 7.14.9. la única excepción será la correspondiente al exceso de cocheras.

7.14.3. las cocheras que se construyan por este régimen de promoción, podrán servir de estacionamiento a edificios construidos entre medianeras, a edificios en torre, cuando éstos necesiten de la construcción de un 2' subsuelo, de superficie menor al 50% de la superficie del terreno, a fin de satisfacer su propia necesidad de estacionamiento. Dichos edificios deberán estar ubicados en un radio de 500 m.

7.14.4. Se permitirá la ocupación del 100% del predio hasta la cota +1,50 m. referido al "cero de proyecto", según lo reglamentado en el Artículo 4.1.2.4. previéndose en ese caso azotea inaccesible, con una altura máxima de coronamiento sobre la losa de 0,30 m. No se podrá utilizar techados metálicos, como cubierta salvo que se pinten con pintura opaca antirreflejante o se utilicen elementos opacos a efectos de eliminar los problemas de reflexión.

7.14.5. Será obligatorio en todos los casos la construcción de una planta por sobre la cota +1,50, en caso contrario, se dejarán sin efectos las excepciones de tasas y derechos y la Municipalidad no habilitará el local.

7.14.6. En aquellas zonas donde existan retiros de frente, las mismas deberán ser parquizadas.

7.14.7. Aquellos edificios que se construyan en zona R3 UO. R3 UI e I2 U3, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Ocupación del suelo.
- b) F.O.S. 60% de la losa sobre el semisótano.
- c) F.O.T. Máximo admitido 1,2 (no podrá ser incrementado por premios). El semisótano no se computará para F.O.T.
- d) La altura máxima del edificio será de 7 m.
- e) No se permitirán cubiertas metálicas o similares.

7.14.8. Todos aquellos edificios que se construyan por este régimen de promoción deberán tener una capacidad mínima para (20) veinte automóviles, cuando tengan lugares fijos. De no ser así la capacidad mínima debe ser de (30) treinta automóviles.

7.14.9. Cuando se trate de edificios que posean áreas destinadas a cocheras, a fin de satisfacer sus propias necesidades, y deseen acogerse a los beneficios de este régimen de promoción, éstos deberán poseer un exceso en la capacidad cocheras de 20 plazas como mínimo.

7.14.10. La construcción de edificios para cocheras deberá ajustarse además de lo expuesto anteriormente, a lo establecido en los Arts. 3.5.1.5. - 3.5.2.8. - 3.5.4.5. y 7.2. del presente Código de Edificación y Zonificación.



Municipalidad de
San Fernando

ANEXOS

ORDENANZAS DE BARRIOS PRIVADOS Y ORDENANZAS VARIAS

El Trebol

ORDENANZA N° 4091/92

ARTICULO 1°: Desaféctanse los predios designados Catastralmente 2, 3 y 4 de la fracción: Sección III, Circunscripción VII F, a la cual se encuentran asignados al Código de Edificación y Zonificación Vigente según Ordenanza N° 346/78.

ARTICULO 2°: " Asígnese a los predios indicados en el Art. 1° los siguientes indicadores urbanísticos a los efectos de la realización de una urbanización especial por el Régimen de Propiedad Horizontal Ley N° 13.512 y de acuerdo al ante Proyecto obrante a. Fs. 3:

Vivienda Uni Familiar (POR SUB PARCELA)

F.O.T. Máximo 1.00

F.O.S. Máximo 0.40

Retiros de frente 4.00 Mts.

Retiro Bilateral :3.00 Mts.

Retiro de Fondo RF00 = (-L-20) 0,50 5.00

Altura Máxima 8.50 Mts.

Ocupación de fondo libre: Se permitirá ocupar hasta 25.00 m² con un ancho máximo de 5,50 Mts. con destino a construcciones complementarias: vivienda del encargado, garage, quinchos, parrilla, etc., con una altura máxima de 3.00 Mts.

ARTICULO 3°: En oportunidad de efectuarse la subdivisión de la urbanización especial indicada en el Art. N° 2, deberán cumplimentarse las disposiciones de la Ley Provincial 8912/77 de Ordenanza Territorial y Uso del Suelo y la Ley N° 13.512 de propiedad Horizontal y sus Decretos Reglamentarios.-

ARTICULO 4°: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.

PROMULGADO POR DECRETO N° 21.530/92 – (11/09/92)-

Firmado: José Antonio Echevarría, Secretario de Gobierno. Alfredo R. Viviant, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Las Victorias

ORDENANZA N° 4878/93

ARTICULO 1°: Modifícase el artículo 2° de la Ordenanza N° 3615/91, el que quedará redactado de la siguiente manera: "**ARTICULO 2°:** Asígnase a los predios indicados en el artículo 1° los siguientes indicadores urbanísticos, a los efectos de la realización de una Urbanización Especial por el Régimen de Propiedad Horizontal Ley 13512 y de acuerdo al ante proyecto obrante a Fs. 36.-

1) Vivienda Unifamiliar: Una vivienda por parcela.

F.O.T. Máximo 1,00

F.O.S. Máximo 0,40

2) Retiros de frente: 4,00 m para lotes de 20 m. de frente como mínimo y de 3,00 m., para lotes comprendidos entre 16 y 20 m. de frente.

3) Retiro bilateral: a) Para lotes de 20 m. de frente o más: 3,00 m.

b) Para lotes comprendidos entre 16 y 20m. de frente:

b1) Lateral 1: 2,00 m.

b2) Lateral 2: 3,00 m.

4) Retiro de fondo: R. Fondo (1-20) $0,5 \leq 5,00$ m.

5) Altura Máxima: 8,50m.

6) Ocupación de Fondo Libre: Se permitirá ocupar hasta 20 m² con un ancho máximo de 5,00 m. para lotes de hasta 700 m² de superficie y hasta 30 m², con un ancho máximo de 6,00 m. para lotes de superficie mayor a 700 m² con destino a construcciones complementarias, vivienda de encargado, garage, quinchos, parrillas, etc. Con una altura máxima de 3,00 m.

Para los casos contemplados en el presente artículo inciso 3 b1, se requerirá la previa conformidad del propietario del inmueble lindero.-

ARTICULO 2°: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.

PROMULGADO POR DECRETO N° 26.061/93 – (30/12/93)-

Firmado: José Antonio Echevarría, Secretario de Gobierno. Alfredo R. Viviant, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Tres Horquetas

ORDENANZA N° 5651/95

ARTICULO 1º: Modifícase el artículo 2º de la Ordenanza N° 4270/92, el que quedará redactado de la siguiente forma: "ARTICULO 2 º. - Asígnase a los predios indicados en el Artículo primero de la presente Ordenanza los siguientes indicadores urbanísticos, a los efectos de la realización de una urbanización especial bajo el régimen de propiedad horizontal, Ley 13512 y de acuerdo al anteproyecto obrante a Fs. 5 y 6 del Expte. N° 70142/95, Vivienda Unifamiliar: (una vivienda por parcela) ".

F.O.T.: Máximo 1,00

F.O.T.: Máximo 0,40 m.

Retiros de frente = 4 metros.

Retiro unilateral: 3 metros.

Retiro de fondo: (L-20) x 0,5 o 5 metros.

Altura Máxima: 8,50 metros.

Ocupación de fondo libre: se permitirá ocupar hasta 20 metros, con un máximo de 5 metros con destino a construcciones complementarias, viviendas de encargados, garages, quinchos, parrillas, etc. Con una altura máxima de 3 metros.-

ARTICULO 2º: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
SAN FERNANDO A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS
NOVENTA Y CINCO.**

PROMULGADO POR DECRETO N° 30.882/95 – (26/06/95)-

Firmado: Lic. Luis F. Alvarez, Secretario de Gobierno. Dr. José Pericoli, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Santa Clara

ORDENANZA Nº 5796/95

ARTICULO 1º: Desaféctase los predios designados catastralmente como Circunscripción VII,

Secc. T, Fracc. 3, Parcela 5 y Manzana 41 Parcelas 4 a 9 y 11 a 16 de la zona I2 U4 y la parcela Circ. VII, Sec. Rural, parte de la parcela 8 d. de la zona Rural a la cual se encuentran asignados en el Código de Edificación y Zonificación vigente.-

ARTICULO 2º: Se autoriza la subdivisión de parcela 8 d, en dos fracciones.-

ARTICULO 3º: Asígnese a los predios indicados en el artículo 1º, los siguientes indicadores urbanísticos a los efectos de la realización de una Urbanización Especial por el régimen de Propiedad Horizontal Ley 13512, y de acuerdo al anteproyecto obrante a Fs. 5 Y 6.

Vivienda unifamiliar (una vivienda por parcela).

F.O.T. Máximo : 0, 6

F.O.S. Máximo : 0, 4

Retiro de Frente: 3,00 Mts.

Retiro Unilateral: 3,00 Mts.

Retiro de Fondo: 0,5 (L-20) Mínimo 3,00 Mts.

Altura Máxima: 8,50 Mts.

ARTICULO 4º : En oportunidad de efectuarse la subdivisión de la Urbanización Especial indicada en el Artículo 2º, deberán cumplimentarse las disposiciones de la Ley Provincial 8912/77 de "Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo" y la Ley 13512 de Propiedad Horizontal y sus Decretos Reglamentarios.-

ARTICULO 5º: Los peticionantes deberán acreditar la titularidad de dominio de todos los inmuebles comprendidos en la presente Ordenanza.-

ARTICULO 6º: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.-

PROMULGADO POR DECRETO Nº 31.977/95 – (14/11/95)-

Firmado: Lic. Luis F. Alvarez, Secretario de Gobierno. Dr. José Pericoli, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



La Chacra

ORDENANZA N° 5798/95

ARTICULO 1°: Desaféctase los predios designados catastralmente como circunscripción VII, Parcelas 7 hh y 7 ss, de la zonificación R.E. 2 y R.C. 2, a la cual se encuentra asignados en el Código de Edificación y Zonificación vigente.-

ARTICULO 2°: Asígnase a las parcelas 7 hh y 7 ss referidas, la zonificación R3 .-

ARTICULO 3°: Desaféctase a la parcela 7 hh de la previsión para la prolongación de las calles.-

ARTICULO 4°: La restricción municipal existente en las parcelas 7 hh y 7 ss relativa a la prolongación de la Avenida Santa Rosa, será de 15 m. de ancho sobre el lateral Sud Este sobre el lateral Sud Este.-

ARTICULO 5°: Asígnase a las Parcelas indicadas en el Artículo 1°, los Indicadores urbanísticos, a los efectos de la realización de una Urbanización especial por el régimen de Propiedad Horizontal Ley 13512 de acuerdo al anteproyecto obrante a Fojas 5.

Vivienda unifamiliar (una vivienda por unidad funcional).

F.O.T.: 0,8 (Máximo)

F.O.S. 0,4 (Máximo)

Retiros:

Para las Unidades de 12 m. de frente:

a) Frente: 3Mts. y b) Lateral (1) 3 Mts.

Para las Unidades de 15 Mts. o más:

a) Frente 3 Mts. b) Lateral (1) 3 Mts. y c) Lateral (2) 3 Mts. en primera planta.

Altura Máxima: 8,50 Mts.

Fondo Libre: F = 0,5 (L-20) Mínimo 3,00 Mts.

ARTICULO 6°: En oportunidad de efectuarse la subdivisión de la Urbanización Especial indicada en el Artículo 5°, se deberá dar cumplimiento de las disposiciones de la Ley Provincial 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo y de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal y sus Decretos Reglamentarios.-

ARTICULO 7°: Se deberá acreditar la titularidad de dominio de los inmuebles comprendidos en la presente Ordenanza.-

ARTICULO 8°: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

PROMULGADO POR DECRETO N° 31.978/95 – (14/11/95)-

Firmado: Lic. Luis F. Alvarez, Secretario de Gobierno. Dr. José Pericoli, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Parque de la Reconquista

ORDENANZA N° 5951/95

ARTICULO 1°: Apruébanse las modificaciones de los indicadores urbanísticos de la "ZONA RECREATIVA RESIDENCIAL " (R-R), capítulo 3.5.8. del Código de Edificación del Partido de San Fernando que quedarán redactadas conforme lo siguiente:

3.5.8. Zona R.R.

Correspondiente a zona Recreativa Residencial, Parcela delimitada por las calles Uruguay, Camino Bancalari, Ruta 202, Vías F.C. Mitre, Pedro Giachino, Calle Uruguay, con aproximadamente 120 Ha. De las que se urbanizarán aproximadamente el 50 % del área respetando las normas de usos y limitaciones por sectores que se detalla en el Anexo 1 adjunto, y el remanente permanecerá como área verde propiedad del C.E.A.M.S.E., de uso público para Centros de esparcimiento y Equipamiento deportivo.

CALLES Y ESTACIONAMIENTOS: En todos los sectores las calles que se proyecten serán de las siguientes características:

- **Accesos Principales:** de 20 m de ancho.-
- **Calles secundarias:** de 15 m de ancho.-
- **Estacionamientos forestados:** ver Anexo B adjunto.-

3.5.8.1. Sector Residencial unifamiliar y multifamiliar RUM

Area de aprox. de 25 Ha. Destinada exclusivamente y como uso dominante a vivienda.- Se podrá subdividir en Barrios abiertos o cerrados destinados a residencias unifamiliares y multifamiliares.- En el caso que la densidad de población lo justifique, podrá destinarse un área a escuela primaria y/o secundaria.-

3.5.8.1.1. Residencia Unifamiliar

3.5.8.1.1.a. **Densidad:** 200 Hab./Ha.

3.5.8.1.1.b. **F.O.S.** será del 40 %

3.5.8.1.1.c. **F.O.T.** el índice de ocupación total es 0,6

3.5.8.1.1.d. **Altura máxima:** 11 metros.- Podrán construirse Planta Baja y dos pisos altos habitables.- El tanque y la cumbrera del techo están incluidos en esa altura y solamente podrán sobresalir 1 metro chimeneas y consuctos de ventilación.-

3.5.8.1.1.e. Retiros:

- De frente: 5.00 m.
- Lateral: 3.50 m.
- De fondo: L-20 >5.00 m.

2

3.5.8.1.1.f. **Medidas lote mínimo:** ancho 18 m., superficie 500 m2.

3.5.8.1.2. Residencias Multifamiliares

3.5.8.1.2.a. **Densidad neta** 600 Hab./Ha.

3.5.8.1.2.b. **F.O.S.** 30 % área verde 40 %

3.5.8.1.2.c. **F.O.T.** 0,8.-

3.5.8.1.2.d. **Lote mínimo:** 3.000 m2. retiros 6 m. en todos los lados

3.5.8.1.2.e. Superficie para estacionamiento será igual al 75 % del número de unidades de vivienda.- Cada cochera será fija e individual y tendrá como mínimo 2,5 m. x 5 m.- 12,5 m2. (ver Anexo B).- En el caso de que el estacionamiento está ubicado en subsuelo no se computará para el F.O.T.-



3.5.8.1.2.f. **Alturas máximas** 18 metros.- Podrán construirse Planta Baja y 4 pisos altos.- Será obligatorio cubrir la azotea con techo inclinado, cuya cumbrera no supere la altura máxima.- Dentro de este techo estará incluido el tanque de agua, sala de máquinas, depósitos.-

El 4º piso podrá ser un duplex con ambientes complementarios en dicha azotea.- Solamente podrán sobresalir 1 m. chimeneas y conductos.-

3.5.8.2. Zona Comercial Area Residencial CR

Area de aprox. 2.2 Ha. De apoyo a la zona de residencia unifamiliar y multifamiliar, destinada a comercios minorista o supermercados, profesionales y servicios del mantenimiento domiciliario.-

3.5.8.2.a. F.O.S. 30 %

3.5.8.2.b. F.O.T. 1

3.5.8.2.c. Lote mínimo 1.000 m².

3.5.8.2.d. Retiros
del frente 6 m.
bilateral mínimo 9 m, con un mínimo lateral de 3 m.

3.5.8.2.e. Altura máxima 10 m. inclusive cumbrera

3.5.8.2.f. Estacionamiento forestado 60 % según Anexo B
Se deberán prever los espacios para carga y descarga dentro del predio.

3.5.8.3. Zona Viviendas y oficinas alta densidad VOAD

Area de aprox. 18,7 Ha. Vinculadas al Acceso Norte, en el cual se pretenden mezclar los destinos con el objeto de promover una urbanización con una vida activa y ordenada, destinada a Viviendas Multifamiliares y Centro Administrativo de alta densidad, Hotel categoría mínimo tres estrellas y/o Sala de Convenciones.-

Se podrán ubicar en los edificios de oficinas y el hotel, comercios minoristas de apoyo a éstas áreas que no podrán superar el 10 % del área total construída.-

3.5.8.3.1. Oficinas

3.5.8.3.1.a. F.O.S. 30 % Area verde 35 %

3.5.8.3.1.b. F.O.T. 1.-

3.5.8.3.1.c. Lote mínimo 3.000 m². Retiros 6 m. todos lados

3.5.8.3.1.d. Altura máxima 30 m. Planta baja y 7 pisos altos

3.5.8.3.1.e. Estacionamiento: Cada cochera tendrá como mínimo 2,5 x 5 = 12,5 m².- cada 50 m². totales de construcción, en el 35 % (treinta y cinco por ciento) de área libre en planta baja se deben colocar cocheras forestadas (ver Anexo B), el resto en subsuelo, cuya superficie no está incluída en el F.O.T.-

3.5.8.3.2. Viviendas Multifamiliar

3.5.8.3.2.a. Densidad neta 1.000 hab/Ha.

3.5.8.3.2.b. F.O.S. 20 % Area verde 35 %

3.5.8.3.2.c. F.O.T. 1,4

3.5.8.3.2.d. Altura máxima 40 m. planta baja y 12 pisos altos.

3.5.8.3.2.e. Lote mínimo 3000 m². Retiro 6 m. todos lados.

3.5.8.3.2.f. Estacionamiento: Será igual al 75 % (setenta y cinco por ciento) del número de unidades de vivienda, en el 45 % (cuarenta y cinco por ciento) del área libre restante en planta baja me deberán colocar cocheras forestadas (ver Anexo B), el resto en subsuelo, cuya superficie no estará incluída en el F.O.T.-

3.5.8.3.3. Hotel y/o Salas de convenciones



Se excluyen casas de pensión y hoteles alojamiento por hora.-

3.5.8.3.3.a. F.O.S. 50 % Area verde 30 %

3.5.8.3.3.b. F.O.T. 1.4

3.5.8.3.3.c. Lote mínimo 5.000 m2. Retiros 6 m. todos lados

3.5.8.3.3.d. Altura máxima 40 m. Planta baja y 12 pisos bajos.

3.5.8.3.3.e. Para el Hotel será igual al 75 % (setenta y cinco por ciento) del número de habitantes y para las Salas de Convenciones igual al 50 % (cincuenta por ciento) de la capacidad de asistentes.- Se deberán construir en el 20 % (veinte por ciento) restante en planta baja, forestadas (según Anexo B) y el resto en subsuelo.-

3.5.8.3.4. Zona Equipamiento Urbano ZEU

Area de aproximadamente 16,6 Ha. Destinada a apoyo a la región como consecuencia del crecimiento urbano promovido por el Acceso Norte.-

3.5.8.4.a. Usos:

Educacional: Universidades, Escuelas Secundarias o Institutos Tecnológicos.

Salud: Hospitales, Sanatorios, Consultorios externos, Establecimientos Geriátricos.

Administrativos-Comercial: Apoyo al área educacional, salud, oficinas y viviendas.- NO se autorizan centros comerciales mayoristas.-

3.5.8.4.b. F.O.S. 40 %

3.5.8.4.c. F.O.T. 1

3.5.8.4.d. Estacionamiento forestado:

Educacional: 30 %

Salud: 40 %

Administ./Comercial: 50 %

Area Verde

30%

20%

10 %

3.5.8.4.e. Lote mínimo:

Educacional y salud: 3000 m2

Administ./Comercial: 1000 m2

Retiro

6 m. de todos lados

6m. de todos lados

3.5.8.4.f. Alturas 12m. Planta baja y 3 pisos altos incluida la cumbrera en caso de cubiertas inclinadas, solamente podrán sobresalir tanques y chimeneas 1 m.- De existir tanques elevados en edificios aislados en altura máxima será de 15 m.-

AREA VERDE PROPIEDAD DEL C.E.A.M.S.E.

Está compuesta por cuatro sectores que se identifican en el Anexo 1 Sector Zona Uso Múltiple I, ZUM II, Centro Recreación Pasiva-CRP, Centro Deportivo-CD.-

3.5.8.4. ZUM I

Area de aproximadamente 20 Ha. Destinada a funciones de tipo recreacional, pudiendo realizarse en un sector no mayor a 4 Ha. Instalaciones para albergues de la tercera edad, centro de estudios e investigación, y actividades deportivas y socio-culturales.-

16 Ha Destinada exclusivamente a área verde y esparcimiento.-

Usos permitidos: parque privado de acceso público con facilidades y servicios, o cancha de golf (área verde exclusivamente).-

4 Hs. Usos permitidos: albergue tercera edad, centro de estudios e investigación, y actividades deportivas y socio-culturales, sede del Club de Golf.-

3.5.8.5.a. F.O.S. 30%

F.O.T. 1

Altura 8 m. planta baja y planta alta incluida la cumbrera

Estacionamiento 30 %, forestado, según Anexo B

Area mínima del lote 1 Ha.

3.5.8.5. ZUM II

Area de aproximadamente 4,6 Ha., con destino a recreación pasiva y reserva verde.-



Un 20 % (veinte por ciento) de ésta área, con carácter permanente, o sea 1 Ha. , podrá ser destinada a Guardería de niños y Jardín de Infantes.-

El resto con usos condicionales y con carácter precario hasta el año 2019 son los siguientes:

Estacionamiento, actividades deportivas y recreativas, depósitos comerciales, de apoyo a las áreas urbanizables lindantes, exposiciones.-

Las construcciones cumplirán las siguientes pautas:

3.5.8.6.a. F.O.S.	50 %
3.5.8.6.b. F.O.T.	1
3.5.8.6.c. Altura	8 m

3.5.8.7. Centro Recreación Pasiva CRP

Area verde de aproximadamente 8 Ha. Destinada al esparcimiento con senderos peatonales, 2 unidades de servicio 20 m2. c/u, 1 unidad de abastecimiento mínimo de 16 m2., área de descanso, circuito aeróbico.-

Se podrán construir Restaurantes en área lindera al lago regulador sobre terrenos de 300 m2. c/u, con las siguientes pautas.-

3.5.8.7.a. F.O.S.	40 %
3.5.8.7.b. F.O.T.	0,5
3.5.8.7.c. Altura máxima	6 m.
3.5.8.7.d. Estacionamiento	50 %

Forestado según Anexo B

3.5.8.8. Centro Deportivo CD

Area de aproximadamente 16 Ha. Destinada a la práctica de deportes al aire libre con la construcción de canchas de foot-ball, rugby, hockey s\césped, pista de atletismo, playones polideportivos, unidades de servicios con vestuarios y facilidades, gimnasio cerrado para la práctica de tenis, voleyball, basketball y gimnasio.-

3.5.8.9. Educación primaria y secundaria EPS

Area de 2,20 Ha. Reservada exclusivamente a Educación primaria y secundaria.-

3.5.8.10. Albardón perimetral del Parque Reconquista

Se establece una restricción al dominio respecto a cualquier modificación del albardón perimetral existente.-

Una fracción lindera o integrada al albardón mencionado, podrá ser eximida de esta restricción en el caso en que sea elevado su nivel de suelo a la mínimo autorizada por el Código.-

Esta restricción al dominio podrá ser modificada a pedido del CEAMSE.-

En todas las situaciones, se deberá preservar la forma actual del albardón en el ancho mínimo del coronamiento y su cota establecida, permaneciendo en todos los casos como área verde no forestada.-

ARTICULO 2º: El Departamento Ejecutivo a través de los organismos técnicos competentes realizará la delimitación parcelaria y catastral correspondiente a cada una de las áreas identificadas en la propuesta, de acuerdo a los planos de mensura presentados ala visación por los propietarios y/o concesionarios de los terrenos, disponiendo las cesiones destinadas a infraestructura urbana establecidas en la Ley 8912.-

ARTICULO 3º: Declárase de interés Municipal el desarrollo del proyecto de urbanización del Parque de la Reconquista.-

ARTICULO 4º: Los cambios de categorización para el cálculo de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública correspondientes a cada una de las áreas delimitadas en el presente Ordenanza, se harán efectivos una vez que se hubieren ejecutado y/o habilitado los proyectos de construcción correspondientes a cada parcela, permaneciendo vigentes hasta ese momento las actuales categorías del cálculo. El presente beneficio tendrá una duración máxima de cuatro años, pudiendo renovarse por un período similar.-

ARTICULO 5º: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.



Municipalidad de
San Fernando

PROMULGADO POR DECRETO N° 32.213/95 – (6/12/95)-

Firmado: Lic. Luis F. Alvarez, Secretario de Gobierno. Dr. José Pericoli, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos

Los Sauces

ORDENANZA N° 6003/95

ARTICULO 1°: Desaféctase el predio designado catastralmente como Circ. IV Secc. A, Manzana 26, de la zonificación I2 a U3, a la cual se encuentra asignado en el Código de Edificación y Zonificación vigente.-

ARTICULO 2°: Asígnase al predio designado como Circ. IV, Secc. A, Manzana 26 la Zonificación R3.-

ARTICULO 3°: Asígnase al predio indicado en el Artículo 1°, los siguientes indicadores urbanísticos a los efectos de la realización de una urbanización especial por el régimen de propiedad horizontal Ley 13512, de acuerdo al anteproyecto obrante a Fs. 22 del Expte. N° 70294/95.

F.O.T.: 1

F.O.S.: 0,60

RETIRO DE FRENTE: 1,50 Mts.

RETIRO UNILATERAL: 2,50 Mts.

DENSIDAD NETA: 320 Hab./Ha.

ARTICULO 4° En oportunidad de efectuarse la subdivisión de la urbanización especial indicada en el Artículo 3°, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Provincial 8912/77 de Ordenamiento territorial y uso del suelo y de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal y sus Decretos reglamentarios.-

ARTICULO 5°: Se deberá acreditar la titularidad de dominio del inmueble comprendido en la presente Ordenanza.-

ARTICULO 6°: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

PROMULGADO POR DECRETO N° 32.232/95 – (06/12/95)-

Firmado: Lic. Luis F. Alvarez, Secretario de Gobierno. Dr. José Pericoli, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Los Plátanos

ORDENANZA N° 6315/96

ARTICULO 1°: APRUEBASE, la realización de la urbanización obrante a fs.4 a través del Régimen de Propiedad Horizontal Ley N° 13.512 para ser destinado a la construcción de viviendas familiares, estén sus frentes o nó, paralelos a la Línea Municipal, en el predio designado catastralmente como Circ. V, Secc. B, Manz. 150d, Parc. 6 y 4a.-

ARTICULO 2°: MODIFICASE, a los efectos exclusivos de la citada urbanización, los siguientes indicadores urbanísticos:

A) FOT: pasa a ser de 1, 2;

B) DENSIDAD: pasa a ser 360 habitantes por Ha;

C) RETIROS: las construcciones se deberán circunscribir dentro de una franja delimitada por un retiro lateral de 5,50 mts. un retiro lateral de 3,00 mts. un retiro de frente sobre calle Arias de 3,00 mts. y un retiro de frente sobre calle Prado de 3,00 mts.-

ARTICULO 3°: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS.-

PROMULGADO POR DECRETO N° 54/97 – (09/01/97)-

Firmado: Ramón Alberto Esteban, Secretario de Planificación y Desarrollo Institucional. Gerardo Osvaldo Amieiro, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Las Damasias

ORDENANZA N° 6358/97

ARTICULO 1°: Apruébese el proyecto de Urbanización Especial obrante a fs. 4, 24 y 25 del Expte. N° 3472/96, a realizarse por el régimen de Propiedad Horizontal establecido por Ley 13512, a desarrollarse en el predio designado catastralmente como VII - Rural - 3h.-

ARTICULO 2°: Para la realización del proyecto, el titular del predio deberá ceder a título gratuito a la Municipalidad de San Fernando, la continuación de la traza de la calle Rastreador Fournier en un ancho de 7,50 mts. entre las calles Miguel Cané y Maipú.-

ARTICULO 3°: A efectos de desarrollar la Urbanización mencionada en el artículo 1°, se establecen los siguientes indicadores urbanísticos para cada una de las unidades funcionales:

FOS = 40%

FOT = 0.80

DENSIDAD NETA = 200 HAB. /HA.

RETIROS REFERIDOS A CALLES INTERNAS:

DE FRENTE = 5 mts.

UNILATERAL = 3 mts.

DE FONDO = $\frac{L-20}{2} \geq 5$ mts.

2

ARTICULO 4°: Establécese para toda la zona delimitada por el Acceso Norte, calle Maipú, calle Miguel Cané y la Ruta 202, una altura máxima de 9,50 mts. a nivel superior de cumbrera y 6,00 mts. a nivel superior de cenefa.-

ARTICULO 5°: A los efectos de cumplir con lo establecido en el Artículo 3.22.5 del Código de Edificación vigente y para la aprobación definitiva del proyecto mencionado en el artículo 1° se deberá contar con las factibilidades de los siguientes organismos y empresas: Dirección Provincial de Hidráulica, Aguas Argentinas, Edenor y Gas Natural.-

ARTICULO 6°: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.-

PROMULGADO POR DECRETO N° 795/97 – (23/05/97)-

Firmado: Lic. Ramón Alberto Esteban, Secretario de Planificación y Desarrollo Institucional. Gerardo Osvaldo Amieiro, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Municipalidad de
San Fernando

Zona C2B

ORDENANZA N° 8035/03

ARTICULO 1°.- Créase la zona **C2 B** y aféctase a la misma la manzana designada catastralmente: Circunscripción V, Sección A, Manzana 30, comprendida entre las calles Avda. Presidente Perón, Quintana, Avda. del Libertador y Henry Dunant, en las condiciones indicadas en el artículo 2° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 2°.- Fíjase para toda construcción a erigirse en la manzana indicada en el artículo 1° los siguientes indicadores urbanísticos:

USO DOMINANTE: Comercio minorista; Servicios personales; Institucional público y privado; Oficinas.

USO COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar; Hoteles.

USO CONDICIONADO Actividad artesanal; Talleres que reparan y prestan servicios al automotor.

DENSIDAD NETA: 500 Hab./Ha.

F.O.S.: 60%

F.O.T.: 1,2

ALTURA MAXIMA: 9,50 M.

RETIRO DE FRENTE: No se exige.

RETIRO DE FONDO: (L - 20) 0,5 ≥ 5,00 m.

ESTACIONAMIENTO: 3,5 M2/HAB. o según lo establecido para cada Uso específico. El espacio de estacionamiento puede cumplimentarse en el lote o dentro de los doscientos (200) metros del mismo.

ARTICULO 3°.- Los usos comerciales admitidos en la zona creada por el Artículo 1°: **C2 B** son los que detallan en el Cuadro de usos que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo I.

ARTICULO 4°.- Otórgase en un radio de 200 m. de la manzana designada catastralmente: Circunscripción V, Sección A, Manzana 30, los beneficios detallados en el artículo 7.14.2. del Código de Edificación del Partido de San Fernando.

ARTICULO 5°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a la instalación y administración, directa o indirectamente, de Cocheras, en inmuebles propios y/o cedidos temporariamente, en un radio de doscientos (200) metros de la manzana designada catastralmente Circunscripción V, Sección A, Manzana 30.

ARTICULO 6° : Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SECCIONES DEL HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO, A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL TRES.-

PROMULGADO POR DECRETO N° 2.311/03 – (27/10/03)-

Firmado: Ramón Alberto Esteban, Secretario de Planificación e Ingresos y
Financiamiento Público. Gerardo Osvaldo Amieiro, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos



Punta Chica Village

ORDENANZA N° 6587/97

ARTICULO 1°: APRUEBASE el proyecto de Urbanización Especial obrante en el Expte. N° 3625/97 a fs. 11 a realizarse por el régimen de Propiedad Horizontal establecido por Ley 13512, a desarrollarse en el predio designado catastralmente como Circ. V, Secc. C, Fracc. IV, Parc. 1, con una superficie total de 29.520,68 m2 y cuya Zonificación es de "Barrio Parque Náutico" (Art. 3.9.1 del Código de Edificación vigente).-

ARTICULO 2°: Para la realización del proyecto y para dar cumplimiento con la Ley 8912 y normas vigentes y a efectos de garantizar la continuidad de la trama viaria la zona el titular del mismo deberá ceder al dominio público los siguientes espacios:

1) Una fracción de terreno con ancho necesario para completar una calle de 15 mts. ,de ancho sobre el lado que da frente a la calle Escálada desde el eje medianero con la Parcela 2 lindera y su encuentro con la calle Sin Nombre que la intercepta perpendicularmente.

2) Una fracción de terreno con ancho necesario para completar una calle de 15 mts. de ancho sobre el lado que da frente a la calle Sin Nombre entre vías del Tren de la Costa y su Intersección con la calle Escalada mencionada en el Punto 1).

Las cesiones previstas en el presente artículo, se efectuarán conjuntamente con el plano de subdivisión, que por el régimen de propiedad horizontal, se deberá ejecutar en un plazo no mayor de seis meses de notificada de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3°: Los anchos de calle deberán respetar la Resolución N° 74 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Pcia. de Bs. As. (Art. 5°).-

ARTICULO 4°: EXCEPTUASE del cumplimiento de lo normado en el Código de Edificación vigente, en lo referente a los siguientes puntos:

1) La relación máxima entre ancho y fondo de cada unidad parcelaria y superficies mínimas de los lotes (Art. 3.9.1.6), dándose por aprobado lo propuesto en los planos de proyecto.

2) Del cumplimiento de los nomencladores urbanísticos establecidos para la zona "Barrio Parque Náutico" de los Artículos "3.9.1.5", "3.9.1.9", "3.9.1.11", "3.9.1.13", "3.9.1.29" Y "3.9.1.30", quedando en su reemplazo los mencionados en el Artículo 5° de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 5° A efectos de desarrollar la Urbanización mencionada en el artículo 1° se establecen los siguientes indicadores urbanísticos para cada una de las unidades funcionales:

I. PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR:

DENSIDAD NETA: 160 Hab./Ha

RETIROS REFERIDOS A CALLES INTERNAS:

a) Retiro de frente de 3,00 m.

b) Retiro unilateral de 3,00 m. (Para unidades funcionales de 12,00 m. a 15,00 m. De frente)

c) Retiro bilateral de 3,00 m. (Para unidades funcionales de más de 15,00 m De frente).

d) Retiro de fondo: (L-20) x 0,5 (mínimo 3,00 m.). Se permitirá la ocupación de fondo libre con edificaciones destinadas a usos complementarios de la vivienda unifamiliar de acuerdo a lo siguiente:

1. Superficie edificable: 20,00 m2.

2. Desarrollo lineal máximo: 5.00 m.

3. Altura máxima: 3,00 m.

e) Los terrenos que estén ubicados sobré la línea municipal, deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de la misma.



II. PARA VIVIENDA MULTI FAMILIAR:

FOS: 0,35

FOT: 0.80

DENSIDAD NETA: 240 Hab./Ha.

a) Los terrenos que estén ubicados sobre la línea municipal, deberán retirarse un mínimo de 3,00 m de la misma.-

ARTICULO 6°: Para dar cumplimiento en lo establecido en el Artículo 3.9.1.34. Inc. 3 para la aprobación definitiva de proyecto, deberá presentar la factibilidad hidráulica otorgada por la Dirección Provincial de Hidráulica.

ARTICULO 7°: Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS VEINTIOA CHO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.-

IMPORTANTE : VER DECRETO 1512/99 MODIFICATORIO DE LA PRESENTE ORDENANZA

PROMULGADO POR DECRETO N° 2.311/97 – (16/12/97)-

Firmado: Ramón Alberto Esteban, Secretario de Planificación y Desarrollo Institucional.
Gerardo Osvaldo Amieiro, Intendente.

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho y Decretos
