

Municipalidad de Victoria

Entre Ríos

REGLAMENTO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE VICTORIA



INDICE GENERAL

Sección:1 Generalidades de la Administración

REGLAMENTO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE VICTORIA

P R O L O G O

Art. 1º) Denomínase al presente código, “REGLAMENTO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE VICTORIA, E.R.”.

Art. 2º) **OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO:**

El presente código tiene por objeto reglamentar

a) Construcción, ampliación, reforma, refacción demolición, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios y edificios. Siendo su aplicación de uso obligatorio dentro de los límites del Ejido Municipal.

b) Instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y térmicas.

c) Instalación y funcionamiento de establecimientos industriales.

Art. 3º) **ABREVIATURAS USADAS EN ESTE REGLAMENTO:**

R. E.Reglamento de edificación.

Constr.Constructor.

D. E.Departamento Ejecutivo.

D. T.Director Técnico.

E. C.Empresa Constructora.

E. I.Empresa Instaladora.

I.Instalador electricista o mecánico.

M. V.Municipalidad de Victoria.

O. P.Obras Privadas.

P.Profesional.

R. T.Representante Técnico.

S. O. S. P.Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

CAPITULO I

Art. 4º) DE LAS ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL DEPARTAMENTO DE O. P. DEPENDIENTE DE LA S. O. S. P.

Son atribuciones y deberes generales del departamento de O. P.

- a) Efectuar el contralor del trazado general de la ciudad, zona de quintas y chacras.
- b) Proyectar la delineación, apertura y conservación de las calles, avenidas, plazas, parques y paseos públicos.
- c) Examinar para su aprobación o rechazo, los planos, memorias y demás antecedentes que presenten los particulares con sus solicitudes de edificación y fiscalizar estas obras.
- d) Otorgar los certificados finales para la habilitación de los edificios.
- e) Confeccionar y / o actualizar el Plan Regulador de la Ciudad.

CAPITULO II

Art.5º) PUBLICACION DE LOS REGLAMENTOS.

- a) Este reglamento de edificación será publicado íntegramente y en las sucesivas ediciones no podrá ser alterada la continuidad de su articulado.
- b) Cada año se publicaran las hojas que correspondan a modificaciones o agregados al articulado del presente Reglamento.
- c) Conjuntamente y como complemento del Reglamento de Edificación considerara las siguientes reglamentaciones:
 - 1- Reglamento para las instalaciones sanitarias de O.S.E.R.
 - 2- Reglamentación de las instalaciones eléctricas de la municipalidad de Paraná, Ord. 5950/74.
 - 3- Reglamento de las instalaciones de gas y supergas del Estado.
 - 4- Reglamento de las instalaciones de teléfonos.
 - 5- Leyes provinciales reglamentarias del Ejercicio de la profesión aplicable por el Código de Ingeniería de la Provincia.
 - 6- Código de señalamiento aéreo.

CAPITULO III

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 6º) TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO:

- a) Se deberá solicitar en sellado de ordenanza el permiso correspondiente para:
 - 01-Construir nuevos edificios.
 - 02-Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
 - 03-Construir nuevos panteones o monumentos, ampliar o refaccionar los existentes.
 - 04-Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
 - 05-Cerrar, abrir o modificar vanos.
 - 06-Efectuar instalaciones eléctricas, mecánicas, térmicas o de inflamables.
 - 07-Instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores.
 - 08-Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que requieran estructura y que por sus dimensiones o aspecto afecten la estética.
 - 09-Efectuar demoliciones.
 - 10-Desmontar, escavar o rellenar terrenos.
 - 11-Cercar al frente de las medianeras, elevar muros.
 - 12-Construir cielorrasos.
 - 13-Construir veredas.
 - 14-Ejecutar o renovar revoques de fachadas.

15-Cambiar el material de cubierta de los techos.

b) La solicitud especificará: fecha, nombre y domicilio del propietario, ubicación, trabajo que se propone efectuar o clase de obra, monto estimado de obra.

La documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional que corresponda según este código.

Antes de realizar los trabajos de proyección de obras que requieran permiso, se deberá obtener de la oficina de Catastro la Nomenclatura Parcelaria a los efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que eventualmente pudieran afectar al predio, como ser: ensanche, apertura o rectificación de la vía pública u otras que pudieran existir. Por otra parte es imprescindible consignar los datos catastrales en el legajo de construcción, para efectuar su tramitación.

Art. 7º) TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO:

No es necesario solicitar permiso, ni se requiere pago de derechos, para ejecutar los siguientes trabajos, siempre que para su realización no sea necesario instalar en la acera, depósito de materiales, cercos provisorios o andamios.

01- Ejecutar solados.

02- Ejecutar revoques o revestimientos interiores, fachadas secundarias y de patios.

03- Refaccionar aceras.

04- Limpiar o pintar fachadas especiales.

05- Limpieza y pintura en general.

06- Renovación de carpintería y herrería.

07- Vidriería.

El D.O.P. podrá exigir, no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

Art. 8º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA EDIFICACION:

a) 1- Todos los trabajos que requieren la intervención de un profesional deberán venir acompañados de la correspondiente boleta de depósito de honorarios de cobro indirecto según Ley Nº 1496/58.

2- Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos: La solicitud de permiso; la certificación de nivel excepto en obras funerarias; solicitud de ruptura de calle y número de la propiedad; legajo de construcción.

3- La solicitud del permiso de obras a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista para el Legajo de construcción en cuanto se relaciona con las obras a ejecutar inicialmente y el plano general en escala 1: 200 a 1: 100, con el programa a desarrollar, debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

b) Cuando un tanque de bombeo o de reserva de agua se vincula íntimamente a la estructura de un edificio o depende de ésta para su sostén, se cumplirá lo siguiente:

1- Previo a la aprobación de un permiso de obra, una copia del plano general del proyecto y el plano de detalle del tanque serán visados por el O.S.E.R., quien hará las observaciones.

2- Las exigencias establecidas en el párrafo anterior se requerirán nuevamente en los casos de rechazo o por modificaciones que impliquen la necesidad de tanques diferentes.

Art. 9º) LEGAJO DE CONSTRUCCIÓN

Una vez aceptada la solicitud de Edificación, se presentará el legajo correspondiente compuesto de los siguientes elementos:

a) Planilla de cómputo (por triplicado).

b) Plano de Mensura (una copia).

c) Planilla de locales (duplicado).

d) Original de vegetal transparente y dos copias heliográficas, de los planos de la obra aprobados por el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de la provincia de Entre Ríos y / o la boleta de depósito del pago de honorarios profesionales.

Si el interesado lo deseara, podrá agregar más copias de los planos y planillas acompañados, siempre por el correspondiente sellado.

De estos documentos se entregarán los que correspondan al solicitante con la constancia de su aprobación.

Los planos deberán contener los siguientes elementos:

a) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de los ambientes, patios y muros.

b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción proyectada.

c) La fachada o fachadas, si tuviera varias, y verjas si las hubiera.

- d) Planos y planillas de estructuras resistentes, incluyendo fundaciones, cargas en las medianeras existentes, etc.
- e) Planta de cada piso con las siguientes instalaciones: eléctrica, sanitaria y gas, en forma esquemática, dando idea de cómo están proyectadas.

La S.O.S.P. podrá exigir la presentación de otros planos que considere necesarios para la mejor comprensión del proyecto.

Art. 10º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICION DE EDIFICIOS.

Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición a los efectos de dejar un predio libre de edificación, será imprescindible presentar los siguientes documentos:

- La solicitud y una memoria del proceso destructivo cuando lo exija el D.O.P.

Art. 11º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS A ESCASA MAGNITUD:

Para desmontar, excavar o rellenar terrenos, cercar al frente o elevar muros, construir veredas, ejecutar o renovar revoques de fachadas, cambiar el material de cubiertas de techos; es decir para todos los trabajos menores pero que requieran permiso según art. 5º), sólo hará falta una solicitud en donde se indique el tipo de trabajo a realizar y el monto. El D.O.P., a su criterio podrá exigir la presentación de una documentación completa cuando lo estime conveniente.

Art. 12º) INEXACTITUDES EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS:

Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el Profesional será citado para que lo aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles. Las correcciones podrán hacerse cuando no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticados por el Profesional y ratificados por el Propietario cuando el D.O.P. lo estime conveniente.

El D.O.P. podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza y conservación.

Art. 13º) ESCALAS MÉTRICAS

Los planos de plantas, secciones y estructuras de edificios podrán ser presentados en escalas 1: 100 o 1: 50. Las fachadas en escalas 1: 50 o 1: 100 cuando el carácter de la fachada lo permita. Los planos de construcciones funerarias serán presentados en escala 1: 20.

Art. 14º) COLORES Y LEYENDAS

Colores convencionales: En los planos se indicarán en negro las partes edificadas existentes; en carmín las que deban construirse; en amarillo las que deban demolerse, en siena las construcciones de madera, en azul las de hierro, en gris las de hormigón armado. Las obras sin permiso se indicarán rayando en negro los muros correspondientes.

Art. 15º) DESTINO DE LOS LOCALES – ACOTACIONES:

Los planos indicarán el destino de cada local, con las medidas necesarias para su fácil comprensión, como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de muros, altura de locales, dimensiones de viga, columnas, armaduras, etc.

Art. 16º) DETALLES TECNICOS IMPRECINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACION E INSTLACIONES:

Planos generales:

Se dejara en cuadros ex-profeso; la ubicación del predio en la Manzana con acotación de distancias a una esquina; nombre de las calles circundantes; orientación; superficie del predio. Los locales serán acotados y se designarán conforme a su destino.

Asimismo, se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes. En los planos figurarán: fundaciones, Pisos bajos, Pisos altos, Azoteas y Techos, Cortes, Fachadas, Detalles.

El D.O.P. podrá exigir otros planos de detalles que resulten necesarios para la índole de los trabajos proyectados, como por ejemplo planos de carpintería cuando ésta actúe como cerramientos o sustitución de muros.

Art. 17º) ORDENAMIENTO DEL JUEGO DE PLANOS DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

El conjunto de los planos, cálculos y láminas, formarán juego con el siguiente orden:

- 1) Planos Generales.
- 2) Planos de Estructuras.
- 3) Planos de Detalles.
- 4) Planos de Instalación.

Art. 18º) TAMAÑO, PLEGADO Y CARATULA DE LOS PLANOS:

- a) La forma y tamaño mínimo de los planos es la indicada en el esquema adjunto. La pestaña 0,03 x 0,295m, que tiene por objeto encarpetar la hoja en expediente irá en todas las láminas.
- b) Las láminas podrán ser de cualquier tamaño, pero una vez plegadas deberán tener 0,185 x 0,295m.

El procedimiento a seguir para el plegado será el indicado en el esquema correspondiente, de modo que quede siempre al frente, la carátula de la lámina. (Ver esquema adjunto).

- c) En el total de la carátula o en parte de ella, deberán ponerse los datos siguientes y en el orden indicado:

Nombre del edificio o designación de la obra.

Nombre del propietario.

CalleNº

Plano de ubicación del terreno, dentro de las manzanas indicando: Sección, Manzana, Gráfico, medida del terreno, de los arranques y de los anchos de las calles.

Superficie cubierta.

Firma y sello del propietario y domicilio.

Firma y sello del proyectista, número de matrícula y domicilio

Firma y sello del Director de Obras, número de matrícula y domicilio.

Firma y sello de calculista, si fuera necesario, número de matrícula y domicilio.

Firma y sello del constructor, número de matrícula y domicilio.

Art. 19º) FIRMA DE PLANOS

En el texto de la solicitud de permiso de construcción y en los planos se indicarán los nombres siguientes: Propietario, Proyectista, Director de Obra, Calculista, Constructor. En el caso de construcciones sin control municipal (Regularización) firma del relevador responsable. Quedan exentas de la presentación de proyectistas y calculistas las obras de planos de viviendas normalizadas de instituciones oficiales de crédito.

Art. 20º) APROBACION DE PLANOS:

Siempre que los planos y planillas estén conformes a las ordenanzas y al reglamento de edificación la S.O y S.P. les prestará su aprobación dentro de los 15 días y entregará al propietario dos juegos de planos y planillas aprobados quedando el original para el archivo.

Igualmente serán entregados los juegos extras de planos si se hubieran aprobados.

Art. 21º) DESTINO DE OBRA:

El propietario en cualquier momento, tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente de permiso, que desiste de la ejecución de la obra proyectada.

El expediente se enviará al archivo previa constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al profesional o empresa, si los hubiera, que queda desligado de la obra.

Se considera como propósito de desistimiento, la falta de comparencia del propietario, del profesional o empresa, si los hubiera, que queda desligado de la obra.

Se considera como propósito de desistimiento, la falta de comparencia del propietario, del profesional o empresa si lo hubiera, que queda desligado de la obra.

Se considera como propósito de desistimiento, la falta de comparencia del propietario, del profesional o empresa si lo hubiera a citación o notificación, la no devolución de los documentos observados en el término de 15 días y la falta de pago de impuestos dentro del plazo fijado en este código.

De los desistimientos deberá dejarse la aclaración respectiva en todos los registros con la expresión "Obras desistidas"

Art. 22º) CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCION:

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis meses, a contar desde la fecha del pago de los derechos.

Este plazo puede ser ampliado siempre que, a juicio de la S.O.S.P. así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario o el constructor.

Art. 23º) OBRAS PARALIZADAS

Cuando se constate que los trabajos paralizados estuvieran interrumpidos durante un año, la S.O.S.P. los declarará "TRABAJOS PARALIZADOS". En estos casos se dispondrá el archivo del expediente, previa inspección en el respectivo expediente de obra. El Propietario, Constructor y Profesionales que intervinieron en el otorgamiento del permiso, serán notificados de la resolución por la cual quedan los últimos, desligados de la obra, sin perjuicio de las sanciones, que, en cada caso infracción, pudiera corresponderles. El expediente correspondiente será archivado, debiendo cruzarse su carátula con el sello "TRABAJOS PARALIZADOS".

Art. 24º) OBRAS EJECUTADAS POR ETAPAS:

La S.O.S.P. podrá autorizar, en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse.

Excedido de un (1) año el plazo fijado, el expediente archivará, dejando constancia del estado de las obras.

Art. 25º) REANUDACION DE TRÁMITES POR EXPEDIENTES ARCHIVADOS:

La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro del siguiente plazo de haber sido enviado al archivo: seis (6) meses para los casos de desistimiento de obras; un (1) año para los casos de caducidad de permiso y de obras a ejecutar por etapas y dos (2) años para obras paralizadas. Excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso, abonando los derechos respectivos.

Art. 26º) AMPLIACION DE PLAZOS.

La S.O.S.P. está autorizada para ampliar los plazos mencionados en el art. 25) hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los plazos.

Art. 27º) DEVOLUCION DE LOS DERECHOS.

El propietario podrá solicitar la devolución de los derechos pagados para la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, con excepción de los que correspondan a la revisión de los planos y otras retribuciones de servicios que puedan fijarse anualmente en la Ordenanza General de Impuestos.

Art. 28º) MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES

El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobadas.

Art. 29º) PERMISO PROVISORIO

En casos excepcionales de construcciones que requieran un largo tiempo para su despacho, la S.O.S.P. podrá otorgar un permiso provisorio que autorizará únicamente el comienzo de aquellos trabajos que a su juicio, no puedan ser modificados por las resoluciones que recayeran en el expediente. En ningún caso se podrá ejecutar mampostería de elevación si no ha sido aprobado el Legajo de Construcción correspondiente. En caso contrario al propietario se le aplicará la multa correspondiente a obras Sin Control Municipal y siendo el constructor responsable apercibido en caso de reiteración.

Si se comprobare que el alzado de la mampostería ha sido ejecutado automáticamente el Legajo se liquidará como obra S.C.M. (Sin Control Municipal), siendo el constructor responsable apercibido en caso de reiteraciones.

Art. 30º) PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS.

Los derechos de construcción son a cargo del propietario, quien una vez liquidados, deberá abonarlos en la Tesorería Municipal, dentro de los diez días hábiles de acordado el permiso y de acuerdo a la Ordenanza General Fiscal.

Art. 31º) FALTA DE PAGO DE LOS DERECHOS.

Cuando no se hubieren pagado los derechos liquidados y se hubiere dado comienzo a trabajos autorizados, éstos se paralizarán y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial.

Art. 32º) INICIACION DE LA OBRA.

Ninguna obra puede iniciarse antes de haber sido abonados los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada, correspondiente al propietario.

Art. 33º) INSPECCION FINAL.

Dentro de los diez días de terminada la construcción de un edificio, o de cualquier refacción, deberá solicitarse, en la S.O.S.P., la inspección final de los trabajos. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final, certificado que deberá ser expedido dentro de los quince días de haber sido solicitado. El respectivo expediente será archivado en la S.O.S.P., debiendo ser agregados al mismo, todos aquellos que se refieren a ampliaciones, refacciones, etc., efectuadas en la misma.

Art. 34º) FINAL PARCIAL DE OBRA.

Toda unidad locativa o funcional de un edificio de planta baja o de pisos altos, incluso los que se someten al Régimen de Propiedad Horizontal, que posea una o más unidades terminadas y en condición de ser habilitadas, sin que lo esté la totalidad del edificio, podrá ser considerada independiente a los efectos del otorgamiento de un Certificado Final Parcial, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que la estructura resistente, muros portantes y albañilería gruesa y / o perimetral se halle totalmente ejecutada hasta la altura mínima correspondiente al distrito en que se encuentra enclavada la obra, cumpliéndose además con el índice edilicio mínimo.
 - b) Que los servicios generales esenciales (Obras Sanitarias, Agua Corriente, Energía eléctrica, Gas, escaleras y ascensores) necesarios para el uso de la unidad a ser habilitada, se encuentren en funcionamiento.
 - c) Que los trabajos necesarios para la presentación de las obras restantes no representen peligro para los habitantes de la unidad que se habilite.
- c) Cumplidos los requisitos indicados, la S.O.S.P. expedirá un Certificado Final Parcial, dejando constancia del estado total de la obra en el expediente y del plazo máximo para la terminación de la obra en su totalidad, estimado por la S.O.S.P.
- d) A la terminación total de la construcción y dentro del plazo fijado por el presente artículo deberá solicitarse el Certificado Final de Obras.

Art. 35º) INSPECCION DE OBRAS INCONCLUSAS.

No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que esta haya sido terminada. En caso que se haga constar, en el pedido, que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, se entregará un certificado de estado de obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse un nuevo permiso.

Art. 36º) CONFORMES NO SOLICITADOS

Cuando se comprueba que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el certificado final de obra y no haya sido solicitado, la S.O.S.P. dejará en el expediente las constancias del caso, despachando de oficio dicho conforme y solicitando por separado, la imposición de las penas que correspondieren.

Art. 37º) ARCHIVO DE LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCION.

Al finalizar los trámites correspondientes, el respectivo expediente será archivado en la S.O.S.P., debiendo ser agregado al Legajo de Construcción, todos aquellos que se refieren a ampliaciones, refacciones, etc., efectuadas en la misma.

Art. 38º) COPIA DE LOS PLANOS ORIGINALES ARCHIVADOS.

A solicitud del propietario o profesional interesado, la S.O.S.P. dispondrá la ejecución de copias heliográficas de los originales de planos archivados. Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas y previo pago de los respectivos derechos, según lo establezca la Ordenanza Impositiva vigente.

CAPITULO IV

DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

Art. 39º) OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES E INSTALADORES.

Un propietario, Profesional o Empresa, y por sólo hecho de estar comprendido en los alcances de este reglamento, 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 y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso; cada autorización será extendida en el sellado municipal que corresponda, será registrada por la S.O.S.P. y caducará el 31 de Diciembre del mismo año. La actuación de los gestores que se nombren se ajustará a las disposiciones de este Reglamento.

Art. 40º) ALCANCE DE LOS TITULOS PROFESIONALES

A los efectos de la realización de las tareas profesionales de Obras Privadas, en el Municipio de la Ciudad de Victoria, se dispondrán dos (2) categorías según el alcance de los títulos habilitantes.

a) Se considerarán de **1º categoría** los Ingenieros Civiles, Arquitectos, Ingenieros en Construcciones, o títulos habilitantes similares que pudieran implantarse en las Universidades Nacionales y a los egresados de Universidades extranjeras con títulos equivalentes a los antes mencionados que hubieren sido revalidados en Universidades argentinas. Los profesionales de **1º categoría** podrán actuar como proyectistas, calculistas, directores de obras, etc., en toda clase de construcciones civiles.

b) Se considerarán de **2º categoría** los diplomados de Escuelas Industriales de la Nación con títulos de Maestros Mayores de Obras, o Técnicos Constructores. Los profesionales de **2º categoría** podrán actuar como proyectistas, , calculistas, directores de obras civiles, en edificios de hasta planta baja y un (1) subsuelo, cuatro (4) pisos altos y dependencias de azoteas.

Los profesionales de esta categoría no están habilitados para proyectar, calcular o dirigir técnicamente estructuras especiales (hiperestáticas de grado superior); tampoco están habilitados a realizar tareas profesionales, en zonas donde la mecánica del suelo requiera fundaciones con condiciones especiales.

Art. 41º) REGISTRO DE FIRMAS

Todos los profesionales, Ingenieros Civiles, Arquitectos, Maestros Mayores de Obras y Técnicos Constructores, para actuar como tales deberán estar habilitados por el Colegio de Ingenieros, e inscribirse registrando anualmente su firma en los libros Municipales establecidos al efecto.

Art. 42º) CATEGORIA DE CONSTRUCTORES

A los efectos de la **ejecución** de las obras en el Municipio de la Ciudad de Victoria, se considerarán tres (3) categorías de constructores:

a) Se considerarán de **1º categoría** los Ingenieros Civiles, Arquitectos, Ingenieros en Construcciones, o títulos habilitantes similares que pudieran implantarse en las Universidades Nacionales y a los egresados de Universidades extranjeras con títulos equivalentes a los antes mencionados que hubieren sido revalidados en Universidades Argentinas.

Los profesionales de **1º categoría** podrán actuar como constructores de toda clase de construcciones civiles.

b) Se considerarán de **2º categoría** los diplomados de Escuelas Industriales de la Nación con títulos de Maestros Mayores de Obras, o Técnicos Constructores, estando habilitados para la construcción de hasta planta baja y un (1) subsuelo, cuatro (4) pisos altos y dependencias de azoteas.

c) Entiéndese por Constructores de **3º categoría** los idóneos inscriptos en los registros Municipales, hasta la aprobación de este Reglamento.

Los Constructores idóneos se considerarán habilitados, asumiendo la responsabilidad consiguiente para determinar por sí, las estructuras de hierro de perfiles laminados y madera, en edificios del tipo corriente a que se hace referencia anteriormente y en los que la práctica constructiva ya ha establecido suficientemente las dimensiones que técnicamente corresponden. En ningún caso los constructores idóneos comprendidos en la presente reglamentación, podrán ejecutar únicamente el proyecto de una obra ni tampoco ejercer

dirección para terceros. Los constructores de esta categoría circunscribirán sus actividades exclusivamente dentro de los límites jurisdiccionales del Municipio.

Las obras de una planta alta o estructuras de otro tipo, como ser de hormigón armado o hierro liviano, podrán ser ejecutadas por los constructores de **3º categoría** siempre que tengan proyecto, cálculo y dirección técnica de un profesional de 1º o 2º categoría.

Art. 43º) **EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

A partir de la aprobación de este Reglamento quedará abierto en la S.O.S.P. de este Municipio, el **Registro de Empresas Contratistas de Obras**. Podrán inscribirse en dicho registro, las personas físicas o jurídicas legalmente constituidas que deseen realizar ejecuciones de obras civiles. Sólo serán inscriptas de acuerdo con este Reglamento las empresas legalmente capacitadas para contratar y que a juicio del DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL, acredite condiciones técnicas, además de, solvencia económica y moral suficiente para desempeñarse como Contratista de Obras. Por otra parte las empresas solicitantes deberán presentar la documentación que acredite que la misma se halla inscripta en el **Registro Nacional de la Construcción**, en la **Caja de Prevención Social**, en la **Dirección General Impositiva** y en la **Dirección General de Rentas**. Las Empresas registradas, presentarán en cada una de las obras a realizar, el respaldo técnico de por lo menos un profesional de 1º o 2º categoría matriculado en esta Municipalidad. El profesional tendrá a su cargo la responsabilidad total en el aspecto técnico constructivo de la obra, siendo de competencia de la empresa contratista todos los demás aspectos referentes a la obra.

Art. 44º) **PROFESIONALES ESPECIALIZADOS.**

Los profesionales especializados egresados de Universidades Nacionales o con títulos revalidados por las mismas y matriculados en el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos, podrán inscribirse en la Municipalidad como proyectistas y ejecutores de las obras que correspondan a su especialidad.

Art. 45º) **FUNCIONES DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCION.**

PROYECTISTA: Entiéndese por Proyectista al Técnico autor del Proyecto y / o Cálculo de determinada obra. Los técnicos que no posean los títulos que se mencionan más abajo no pueden cumplir las funciones de Proyectista, aún cuando se encuentren inscriptos como constructores.

Sólo podrán ser Proyectistas los Arquitectos, Ingenieros Civiles y / o especializados y los Maestros Mayores de Obras, Técnicos Constructores o títulos similares de egresados del Ciclo Superior de las Escuelas Nacionales de Educación Técnica.

DIRECTOR DE OBRAS: Es el profesional o técnico encargado de asesorar al propietario debiendo vigilar en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del constructor y que la obra se ejecute de acuerdo al proyecto y especificaciones técnicas. La función del Director de Obras puede ser simultánea con otras funciones siempre que el propietario preste su conformidad a ello.

Para ser Director de Obras se exigirán las mismas condiciones que para el Proyectista.

DIRECTOR TECNICO: El Director Técnico que obligatoriamente deben tener las Empresas Constructoras, tiene por función asesorar técnicamente a la Empresa y asumir su representación ante las autoridades respectivas. En todos los casos esta tarea la desempeñará un profesional de 1º o 2º categoría.

Art. 46º) **OBRAS EN LAS QUE SE EXIGIRA DIRECCION DE OBRA.**

Además de los casos especificados en el Art.42 inc. c), se exigirá Dirección de Obra a cargo de un profesional o técnico autorizado por el presente Reglamento, en todas aquellas construcciones nuevas o ampliaciones cuya superficie cubierta total exceda de 120 (ciento veinte) metros cuadrados y en todas las que sin cumplir dichas condiciones sea clasificada por la Ordenanza General Impositiva vigente en la Comuna, como construcciones de PRIMERA CATEGORIA o en las que a juicio de la S.O.S.P., las dificultades técnicas de la obra justifiquen dicha exigencias.

Art. 47º) **CONSTRUCCIONES MODESTAS:**

En casos debidamente justificados de viviendas modestas, para propietarios de escasos recursos y hasta una superficie cubierta de 50 (cincuenta) metros cuadrados libre de paredes, la S.O.S.P. podrá, a su juicio, autorizar su construcción en determinadas zonas, sin intervención de profesionales en lo que respecta a Proyecto y Dirección de Obra.

Art. 48º) TRABAJOS QUE PUEDEN EJECUTARSE CON LA SOLA FIRMA DEL PROPIETARIO:

Podrán ejecutarse sin la responsabilidad del constructor las siguientes obras:

- 1- Demolición de edificios construídos en madera, o madera y chapas de zinc, o material similar, a juicio de la S. O. y S. P.
- 2- Muros de cerco al frente, verjas, etc.
- 3- Veredas.
- 4- Revoques.
- 5- Cambio de pisos o cubiertas de techo.
- 6- Terraplenes o rellenos de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento.
- 7- Instalación de vitrinas, toldos, carteles y anuncios, siempre que la estructura no requiera, a juicio de la S. O. y S. P. la intervención de un profesional.
- 8- Otros trabajos que a juicio de la S. O. y S. P., revistan escasa importancia.

Art. 49º) REGISTRO DE DIRECTORES DE OBRA:

Los Directores de obra deberán inscribirse en el registro que llevará la S.O.S.P. Las personas inscritas en este registro que actúen además como constructores deberán inscribirse también en el registro de Constructores. La inscripción de uno de los Registros no inhabilita para inscribirse en lo demás. Los directores de obra que no tengan residencia en la ciudad estarán obligados a nombrar un representante durante su ausencia, debiendo comunicarlo a la S.O.S.P. de lo contrario se hará pasible ala multa en la Ordenanza Impositiva Vigente.

En el Registro de Directores de Obra deberá constar:

- 1º) Nombre y Apellido.
- 2º) Firma del interesa.
- 3º) Datos de identidad.
- 4º) Domicilio.
- 5º) Título habilitantes.
- 6º) Número de inscripción en el Registro establecido por Ley Provincial Nº 1496/58 del Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos, con el respectivo comprobante de actualización del mismo.
- 7º) Categoría.

Art. 50) REGISTRO DE PROYECTISTAS Y/O CALCULISTAS.

Los Proyectistas y/o Calculistas deberán inscribirse en el Registro que llevará la S.O.S.P. debiendo cumplir con los requisitos exigidos en el Art. 49 a los Directores de Obras. Podrán efectuar y serán responsables de las tareas de proyecto y/o cálculo, pudiendo ser, o no Director de Obra.

Art. 51) REGISTRO DE CONSTRUCTORES.

Todos los Constructores deben estar inscriptos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevará la S.O.S.P.

En este Registro se anotará:

- 1º) Nombre y Apellido del Constructor.
- 2º) Firma del Constructor.
- 3º) Datos de Identidad.
- 4º) Título habilitantes.
- 5º) Domicilio del Constructor.
- 6º) Pago de la patente anual o derecho por Registro de firmas que establezca la Ordenanza Impositiva.
- 7º) Número de inscripción en el Registro establecido por la Ley Provincial Nº 1496/58 Art. 7º del Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos.
- 8º) Categoría de constructor.
- 9º) Número de inscripción en el Registro Nacional de la Industria de la Construcción, Decreto Ley 17.258/67.

Art. 52º) REGISTRO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

El Registro de Constructores indicado en el Art. 51º) incluye a las E. C., las cuales serán inscriptas en el Registro Especial de E. C. que llevará la S.O.S.P. y en el cual constará:

- 1º) Nombre de la Empresa
- 2º) Nombre y Apellido de las personas que constituyan la Empresa
- 3º) Firma de la Empresa o de los componentes.
- 4º) Nombre y apellido del D. T.
- 5º) Datos de identidad de los anteriores.
- 6º) Domicilio de los anteriores.
- 7º) Pago de la patente o derecho por Registro de firmas que establezca la Ordenanza Impositiva.
- 8º) Número de inscripción en el Registro Municipal de E. C. (Mat. E.C.).
- 9º) Número de inscripción del D. T. en la S.O.S.P.
- 10º) Número de inscripción del D. T. en el Registro Provincial establecido por la Ley N° 1496/58 Art. 7º.
- 11º) Datos de inscripción del Contrato Constituyente de la Empresa, en el Registro de Contratos Públicos y número del estampillado del Contrato Privado, entre la E. C. y su D. T., si lo hubiere.

Art. 53º) CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INSCRIPTAS CON ANTERIORIDAD A ESTE REGLAMENTO.

Los Constructores y E. C. que a la sanción de esta Ordenanza se encuentren inscriptos en determinadas categorías conservarán la misma hasta cumplidos los 6 (seis) meses de la promulgación de este Reglamento. Vencido el plazo, se ajustarán a sus especificaciones.

Art. 54º) REGISTRO DE GESTORES ADMINISTRATIVOS:

La S.O.S.P. llevará un Registro de Gestores Administrativos, el que constará de:

- 1º) Nombre del Gestor Administrativo.
- 2º) Datos de identidad del mismo.
- 3º) Domicilio.
- 4º) Trámites que están autorizados a realizar.
- 5º) Persona que otorgó la autorización.
- 6º) Número de inscripción de la misma.
- 7º) Fecha en que otorgó el Poder Especial del Gestor.

Para la inscripción en el Registro de Gestores Administrativos, es imprescindible la presentación de una solicitud dirigida al señor Intendente Municipal, que será rubricada por el Gestor Administrativo y por la persona autorizante. El Gestor Administrativo podrá desempeñar sus funciones mientras la persona autorizante no haya comunicado por nota a la S.O.S.P. que cesa el poder especial que le confiriera.

Art. 55º) EXIGENCIAS PARA LA INSCRIPCION EN LOS REGISTROS.

La inscripción en los respectivos Registros de la S.O.S.P. deberá ser solicitada por nota dirigida al señor Intendente Municipal, debiendo presentarse en oportunidad de ser exigida, la documentación necesaria y en especial los títulos habilitantes; esta documentación será devuelta a los interesados, en cambio deberán conservarse archivadas en la S.O.S.P., las copias correspondientes.

Art. 56º) INSCRIPCIONES PROVISORIAS:

Cuando los interesados en inscribirse en los respectivos Registros tengan en trámite parte de la documentación necesaria para la inscripción, podrán solicitar de la S.O.S.P. la inscripción provisoria que se otorgará por el periodo que en cada caso fije la S.O.S.P. Si al término del mismo el interesado no hubiere regularizado su situación podrá disponerse la inmediata paralización de las obras, Al terminó del mismo el interesado no hubiere regularizado su situación podrá disponerse la inmediata paralización de las obras, si es que existieran, sin perjuicio de aplicar las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo a las disposiciones de este Reglamento.

Art. 57º) RENOVACION DE LA PATENTE DE CONSTRUCTOR

La patente de Constructor tendrá validez por el término de un año siendo necesario para su renovación abonar la Patente anual que fija la Ordenanza Impositiva en vigencia además de una constancia de la Oficina del Ministerio de Trabajo (Delegación que correspondiere)

Art. 58º) CAMBIO DE DOMICILIO:

Los domicilios legales reales de los D. de O., D.T., Constructores y E.C., deben estar situados dentro de la jurisdicción Municipal de la ciudad y cualquier cambio deberá comunicarlo a la S.O.S.P., dentro de los 8 (ocho) días de producido.

Art. 59º) CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:

a) Cambio del D. de O.,D.T. o Constructores.

El propietario pueda 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 S.O.S.P. aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y, en la misma fecha, notificará al reemplazado. La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, originada por su actuación en la obra que abandona, no le permitirá comenzar obras nuevas hasta tanto regularice su situación.

El reemplazante asumirá todas las obligaciones que tuviera pendientes su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la S.O.S.P. ordene.

b) Retiro del D. de O., D. T., o Constructor.

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas, el derecho de retirar su actividad de una obra, siempre que no existan infracciones.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la S.O.S.P. el reemplazante propuesto.

Art. 60º) RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR Y DEL DIRECTOR TECNICO.

El Constructor de una obra, es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, hasta la obtención del certificado de Inspección Final de Obra. Es responsable además de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pueden originarse por el uso de materiales de mala calidad.

La misma responsabilidad que el Constructor, alcanza conjuntamente al D. T. si los hubiere.

Si se trata de E. C., la responsabilidad de ésta es simultánea con la del D. T.

El Profesional autor de los planos y / o de cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos o en los cálculos.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

Art. 61º) ALCANCE DE LA FIRMA DE DIRECTOR DE OBRA, DIRECTOR TECNICO O DE CONSTRUCTOR.

Los Profesionales y Constructores, no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al Expediente de obra, que fija este Reglamento, haciéndose pasibles de las sanciones que la misma establezca para los casos de incumplimiento a lo dispuesto en este artículo.

Art. 62º) PUBLICACION DE LA NOMINA DE LOS DIRECTORES O REPRESENTANTES TECNICOS CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INSCRIPTAS.

Cada año deberá publicarse la nómina de los D.T., Representantes Técnicos, Constructores, y Empresas Constructoras, inscriptos en los respectivos Registros, con indicación de los títulos habilitantes, categorías, número de matrícula y domicilios.

Art. 63º) OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE LAS OBRAS.

Es obligatoria la colocación de un letrero de las características especificadas en el Art. 64º) de este Reglamento, al frente de toda obra de construcción o demolición. La falta de observancia a las disposiciones de este artículo hará pasible al Constructor del pago de la multa correspondiente.

Art. 64º) CARACTERISTICAS DE LOS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.

- a) Dimensiones: como mínimo: 0,60 x 1,00 m.
- b) Leyendas obligatorias:
 - 1º) Nombre y domicilio del Constructor, o E. C. y matrícula.
 - 2º) Nombre y domicilio del D. T. o del R. T. y matrícula.
 - 3º) Número del respectivo Permiso Municipal de Construcción.
- c) Leyenda y dibujos admitidos pero no obligatorios:
 - 1º) Objeto de la obra.
 - 2º) Nombre del Propietario.
 - 3º) Planos de la obra.
 - 4º) Nombre del Proyectista y / o Calculista.

Art. 65º) LETREROS CON LEYENDAS EN DESACUERDO.

En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones de iniciales ambiguas, nombre de personas sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y que se preste a confusión. En este caso se intimará la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordará un plazo de tres días, bajo apercibimiento de efectuarse por administración a costa de los profesionales que intervengan en el Expediente de Permiso, sin perjuicio de aplicarse lo prescripto en la Ordenanza Impositiva vigente.

**CAPITULO V
DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS**

Art. 66º) RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo con la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el Expediente Municipal.

Art. 67º) INSPECTORES DE OBRAS.

Los Profesionales y Empresas podrán solicitar en el Expediente de Permiso que las inspecciones sean efectuadas por personal de categoría profesional no inferior a la categoría de la obra a su cargo y siempre que, a juicio de la S.O.S.P. la naturaleza de la inspección así lo justifique.

El personal designado por la S.O.S.P., hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el Expediente Municipal y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la S.O.S.P., no atenúan ni elimina las responsabilidades De los Profesionales, Constructores e Instaladores.

Art. 68º) ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSION DE LAS MISMAS.

Los inspectores Municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión. De negársele la entrada al inspector, hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública. En caso de suspensión de obra, el diligenciamiento de las actuaciones, deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de setenta y dos (72) horas.

A los efectos de la aplicación de este Reglamento se determina que:

- a) Facúltase a la S.O.S.P. a los efectos de paralizar obras con el auxilio de la fuerza pública y realizar clausuras de fincas o locales en las siguientes circunstancias:
 - 1- En casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad y / o conservación de los inmuebles constituyan un evidente peligro para la integridad física de los moradores o transeúntes.
 - 2- Cuando en una obra se haya cometido una infracción, que por su magnitud, característica e importancia implique, - de proseguir su desarrollo - lesión para los intereses de la Comuna y / o particulares.
- b) La S.O.S.P., deberá comunicarle al Ejecutivo, en el término de cuarenta y ocho (48) horas, a fin de que sea éste en definitiva quien decida si la medida se mantiene, toda clausura o paralización que se efectúe mediante nota con los datos indispensables y concretando el motivo o causa que exigió la adopción de las referidas penalidades extremas, con ineludible mención de la Ordenanza, Decreto o Resolución, cuyo

quebrantamiento configure la transgresión determinada del criterio propuesto. Constará en ella, asimismo la existencia o no de prevenciones, notificaciones previas incumplidas y expediente administrativo relativo a la cuestión planteada, cuando lo hubiere.

- c) El funcionario de Obras Privadas que deba intervenir en los procedimientos contemplados en el punto a), requerirá directamente de la comisaría seccional que corresponda por la ubicación del local a clausurar o de la obra a paralizar, la cooperación de la fuerza pública, mediante la exhibición de la credencial que acredite su carácter de agente municipal y la respectiva resolución de la S.O.S.P. disponiendo la medida del caso.
- d) Diríjase nota al señor Jefe de la Policía del Departamento Victoria, con transcripción autenticada de este Reglamento, con el propósito de requerirle la indispensable cooperación a fin de que las comisarías seccionales tengan atribuciones inmediatas para facilitar el concurso de la fuerza pública a los funcionarios de la oficina de Obras Privadas a simple requerimiento y exhibiendo, conjuntamente con el carnet municipal que acredite su investidura, la resolución dictada por la S.O.S.P. en la que se dispone la medida pertinente.

Art. 69°) PRESENCIA PROFESIONAL EN LA OBRA.

Toda vez que la S.O.S.P. lo requiera, el Profesional tendrá obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito con una anticipación no menor de 1 (un) día. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del inspector y del Profesional citado.

Art. 70°) VICIOS OCULTOS.

Cuando los inspectores municipales tengan la presunción fundada de la existencia de vicios ocultos de obra pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

Art. 71°) PLANOS EN LAS OBRAS.

No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirado los planos y planillas aprobados. Los planos y planillas deberán encontrarse en la obra hasta su terminación. Cuando se trate de reparaciones o trabajos para los cuales por su índole, no se requiera la presentación de planos por duplicado, deberá tenerse en la obra el recibo de pago de los derechos. Una vez iniciado el Expediente de Edificación y que haya firmado el constructor, antes de ser otorgado el permiso, se podrá efectuar los siguientes trabajos preparatorios: demolición del edificio existente (realizado el trámite que corresponda), excavaciones para sótanos y para cimientos, colocación de atajos en la vereda y reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos. Para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del Expediente, debiendo solicitar, en los casos de excavaciones para sótanos y cimientos, la inspección correspondiente.

Art. 72°) INSPECCION PREVIA.

Antes de expedirse la S.O.S.P. dispondrá la realización de una inspección previa en la que se constatará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en caso de tratarse de edificación existente y el estado de los muros o parte de lo edificado que deba quedar en pie.

Art. 73°) PRESENCIA DEL CAPATAZ EN LA OBRA.

En todas las obras, durante las horas de trabajo, habrá un capataz, o en su defecto una persona representante del constructor o instalador.

Art. 74°) INSPECCIONES PARCIALES.

Durante la ejecución de una obra, el constructor deberá solicitar en la S.O.S.P. mediante su firma en el libro de inspecciones de obra, las inspecciones correspondientes a:

- a) Profundidad de cimientos.
- b) Capa aisladora, al terminarse su colocación o a medida que se vayan ejecutando.
- c) Inspección de estructura cuando se encuentren colocadas las tiranterías y columnas.
- d) Inspección de hormigón armado, al terminarse los encofrados y la colocación de las armaduras.
- e) Altura de locales, al efectuarse la colocación del cielo raso.
- f) Inspección de contrapisos al terminarse la ejecución de los mismos.
- g) Final de obra.

Art. 75°) CONFORMES DE INSPECCIONES PARCIALES.

Al efectuarse las inspecciones parciales el inspector podrá negar su conformidad al trabajo efectuado, cuando éste ha sido ejecutado en condiciones contradictorias a las Ordenanzas haciendo las observaciones correspondientes.

Estas observaciones serán ratificadas por el propietario, profesional o constructor dentro de los tres (3) días hábiles dando conformidad a las mismas o exponiendo reparos, vencido este plazo quedará consentido. Toda inspección observada o rechazada deberá solicitarse nuevamente al subsanarse las causas que las motivaron.

Art. 76°) INSPECCION FINAL.

Dentro de los diez (10) días de terminada una obra deberá solicitarse a la S.O.S.P. la inspección final, la que solo podrá certificarse en caso de que la misma se haya ejecutado de acuerdo a las prescripciones de este Reglamento y al Expediente de Construcción presentado. En caso contrario el inspector dejará constancia de las infracciones que se hayan podido comprobar, a las que se aplicarán las sanciones que correspondan.

Art. 77°) ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCION DE TRABAJOS DE MEJORAS.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la S.O.S.P. podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo intimar la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionar como consecuencia de las obras de construcción o demolición efectuadas, para lo cual notificará a el Profesional o Empresa responsable que hayan firmado el Expediente de Permiso y el Propietario.

Art. 78°) SUSPENSION DE TRABAJOS.

La S.O.S.P. suspenderá toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso o que teniéndolo no se lleve de acuerdo con los documentos aprobados a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte.

Cuando no se acatare la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.

**CAPITULO VI
DE LAS INFRACCIONES PENALIDADES**

Art. 79°) CONCEPTO SOBRE APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES.

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 en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron.

Cuando en este Reglamento no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en este capítulo, en caso contrario serán penadas con multas de 1% al 4% del valor asignado a la obra.

Art. 80°) CLASE DE PENALIDADES.

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa.
- c) Suspensión en el uso de la firma.
- d) Eliminación definitiva del registro de firmas.

Art. 81°) APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO.

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados
- b) No dar aviso de comienzo de obra
- c) Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- d) No concurrir a una citación en obra.

Art. 82º) APLICACIÓN DE MULTA.

Se aplicara multa por:

- a) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones, conforme con las disposiciones de esta Reglamento, pero sin notificar previamente a la S.O.S.P.
- b) Efectuar en obras autorizadas o no, trabajos con contravenciones al Reglamento de Edificación, en especial los que se refieren a retiros de línea, zona de jardín, zona afectada, altura mínima, sin perjuicio de su demolición, si se considera necesario por razones de urbanismo o seguridad pública.
- c) Iniciar obras sin permiso, ya sean nuevas, de ampliación o modificación de obras autorizadas.
- d) Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en funciones.
- e) No cumplir la intimación de construir o reparar cercos y veredas
- f) No colocar valla, o si ésta existiera y no se ajustase a las disposiciones reglamentarias. No dejar en condiciones transitables la parte libre de la vereda.
- g) No colocar letreros de obra, o si existiera y no se ajustara a lo prescripto.
- h) Cuando hubiere aplicado más de tres apercibimiento en una obra, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán con una multa variable, según sean las irregularidades que lo motivaron y el monto total municipal de la obra, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada una de ellas. La multa se aplicará como sanción por cada infracción. Si la infracción no se corrigiera, se aplicará la suspensión en el uso de la firma.

Art. 83º) APLICACIÓN DE SUSPENSION EN ELUSO DE LA FIRMA.

Se aplicará una suspensión en el uso de la firma:

- a) Por cada tres (3) multas aplicadas en el término de un (1) año y consideradas en conjunto: tres (3) meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajo: tres (3) a seis (6) meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: tres (3) meses a dos (2) años.
- d) Por consignar en los planos datos falsos: tres (3) meses a dos (2) años.
- e) Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del Expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: uno (1) a tres (3) años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: de uno (1) a cinco (5) años.
- g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: uno (1) a cinco (5) años.
- h) Cuando se compruebe la falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad legal, que pudiera sobrevenir: cinco (5) años.
- i) Cuando se compruebe prestación de firmas de cualquiera de los que intervinieren en la obra: cinco (5) a diez (10) años.

Art. 84º) PLAZO PARA EL PAGO DE LAS MULTAS.

Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días de notificado el afectado.

Art. 85º) FALTA DE PAGO DE LAS MULTAS.

La falta de pago de las multas impuestas dentro de los plazos fijados en el art. 84º) tienen los siguientes efectos en cada caso:

- a) Al Propietario: se gestionará el cobro de la multa por vía de apremio judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor. Los derechos por servicios municipales (alumbrado, barrido, etc.) correspondientes a la propiedad afectada, no podrán ser abonados mientras no sea satisfecha la multa, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Municipal.
- b) Al Profesional: el Profesional queda suspendido durante el tiempo que tarde en abonar la multa, sin perjuicio de gestionarse el cobro de la misma por vía judicial, en cuyo caso los gastos causídicos serán por cuenta del infractor.
- c) Al Constructor: Cuando un Constructor no ha abonado una multa dentro del plazo fijado por el Art. 84º) quedará suspendido durante el tiempo que tarde en abonar la multa; ajustándose a lo prescripto en el inc. b).

Art. 86º) EFECTO DE LAS SUSPENSIONES.

Las suspensiones aplicadas a Profesionales o Constructores, inhabilitan a éstos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcciones, pudiendo sin embargo, continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad. La aplicación de una suspensión a un Profesional o Constructor interrumpe el trámite de los expedientes en los que aquellos actúen, aún cuando hubieran sido iniciados antes de la suspensión y que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado. En estos casos el Propietario deberá proponer nuevo Profesional o Constructor, según corresponda.

Art. 87º) ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS.

La S.O.S.P. elevará al Ejecutivo las actuaciones para eliminar definitivamente de los Registros de Profesionales, Constructores o Instaladores, a todo aquel que hubiera dado lugar a repetitivas suspensiones de firmas, o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe, o faltas graves. Dará cuenta al Colegio de Profesionales de la Ingeniería de la Provincia cuando se resuelva la eliminación del Registro de firmas.

Art. 88º) AUTORIDAD QUE APLICA LAS PENALIDADES.

Las penalidades que establece este Reglamento, son aplicadas directamente por el señor Secretario de Obras y Servicios Públicos, quien en todos los casos, deberá informar por escrito al señor Intendente Municipal, detallando la penalidad impuesta y la causa que lo motivó.

Art. 89º) RECURSO DE APELACION.

Los afectados por penalidades impuestas por el señor S.O.S.P., en cumplimiento del Reglamento de Edificación, puedan recurrir en apelación al señor Intendente Municipal, dentro de los diez (10) días de ser notificados de la resolución del Secretario de Obras y Servicios Públicos, imponiéndoles la penalidad.

Art. 90º) REGISTRO DE INFRACCIONES.

La S.O.S.P. deberá llevar un Registro de Infracciones, en el que conste:

- 1º) Nombre del Profesional o Constructor en infracción.
- 2º) Número de inscripción en el Registro Municipal respectivo.
- 3º) Penalidad aplicada.
- 4º) Motivos.
- 5º) Número de Expediente de Construcción.
- 6º) Cumplimiento o incumplimiento de la penalidad.

Art. 91º) CONSTANCIA DE LAS INFRACCIONES EN LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCION.

En los Expedientes de Construcción deberá dejarse constancia de todas las infracciones cometidas, tanto por el Propietario como por los Profesionales y Constructores que intervienen en la obra. Estas constancias se anotarán en el espacio destinado a Observaciones Municipales, debiendo indicarse la penalidad impuesta.

Art. 92º) PUBLICACION DE LA LISTA DE INFRACTORES.

La S.O.S.P. publicará mensualmente una lista de los infractores a la presente Reglamentación, con indicaciones de la actividad que desempeña el infractor, ya se trate de Constructor o Profesional, penalidad impuesta y motivo de la misma. Esta publicación será interna de la S.O.S.P.

SECCION : 2 DEL PROYECTO DE LAS OBRAS.

2.1 DE LA LINEA Y OCHAVAS

2.1.1 DE LA LINEA DE EDIFICACION

2.1.1.1 **Definiciones**

a) Línea Municipal

Considérase Línea Municipal al deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente.

La línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

b) Línea de Edificación.

Es hasta donde se permite construir.

2.1.1.2 **Alineación.**

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la Línea de Edificación oficial y a las ochavas reglamentarias.

2.1.1.3 **De la fijación de la Línea de Edificación.**

a) El profesional responsable de la obra solicitará por escrito a la Sección Catastro, en el sellado correspondiente, la fijación de la Línea de Edificación que corresponda al edificio a construir.

b) Toda construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial que fijara la Sección Catastro.

2.1.1.4 **De la Verificación y tolerancias.**

a) Al término de la obra el Profesional responsable deberá solicitar por escrito y en el sellado correspondiente la verificación de la línea.

b) Ésta será aprobada siempre y cuando el punto o parte más saliente del edificio construido no difiera de cuatro (4) centímetros o de seis (6) centímetros con respecto a la fijada por la Sección Catastro según se trate, respectivamente, de obras frente a calles pavimentadas o a calles sin pavimentar.

2.1.1.5 **De las penalidades en los casos de infracción.**

a) Cuando la diferencia, con respecto a la línea de edificación fijada, sea mayor de cuatro (4) centímetros o seis (6) centímetros según el caso, y la línea de frente a juicio de Obras Privadas puede ser corregida, el Profesional responsable está obligado a efectuar las reparaciones necesarias y hasta una altura sobre el nivel de la vereda igual a tres (3) metros.

b) Cuando la magnitud (y siempre que no exceda de quince (15) centímetros o veinte (20) centímetros según el caso) o por la naturaleza de la infracción no sea posible la corrección de la línea del frente, el Profesional responsable de la obra deberá abonar una multa, y podrá ser suspendido en la matrícula de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza fiscal vigente.

c) En caso de segunda infracción por parte del mismo Profesional responsable se aumentará en un cincuenta por ciento (50 %) del valor de la multa que resulta para la nueva infracción. En caso de reincidir por tercera vez, se aumentará en un cien por ciento (100 %) el valor de la multa resultante para la nueva infracción, y el Profesional responsable será suspendido por seis (6) meses.

d) Si la infracción a la línea establecida por la Sección Catastro excede, según el caso, de quince (15) centímetros o veinte (20) centímetros, la misma elevará los antecedentes a la superioridad para que resuelva sobre la sanción o medidas a aplicar.

2.1.1.6 **Obras detrás de la Línea Municipal y de retiros obligatorios.**

Se permitirá edificar detrás de la Línea Municipal o de la línea de retiro obligatorio, siempre que se cumpla lo establecido en el punto 2.3.1.1 y en el 2.3.1.2 .

2.1.1.7 **Línea de Edificación para sótanos.**

En los casos de construcción de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la Línea Municipal del predio.

2.1.1.8 **De la Línea de Edificación en las esquinas.**

Fijase como Línea de Edificación en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las Líneas Municipales.

Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas y, por lo tanto, la Dirección de Obras Privadas exigirá su ejecución, de acuerdo con las medidas reglamentarias a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones.

En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta las Líneas Municipales. Para facilitar la solución de la estructura resistente, se permitirá colocar una columna inscrita en un diámetro máximo de 0,70m. dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de dos (2) metros, ver esquema 2.3.2.8. Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.I.N. 1055.

2.1.1.9 **Dimensiones de las ochavas.**

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta 30°	2,50 m.
De 30° a 35°	3,00 m.
De 35° a 40°	3,50 m.
De 40° a 45°	4,00 m.
De 45° a 50°	4,50 m.
De 50° a 60°	5,00 m.
De 60° a 70°	5,50 m.
De 70° a 100°	6,00 m.
De 100° a 110°	5,50 m.
De 110° a 120°	5,00 m.
De 120° a 180°	0,00 m.

2.1.1.10 **Ochavas curvas o poligonales.**

Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales, siempre que éstas no rebasen las líneas oficiales. Estas ochavas tendrán que ser sometidas a la Dirección de Obras Privadas para su aprobación.

2.1.1.11 **Edificios fuera de la Línea Municipal o sin ochava reglamentaria.**

Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier clase en edificios o cercos que se hallen fuera de la Línea Municipal o que no tengan la ochava correspondiente.

2.1.1.12 **Ochavas en zona de servidumbre de jardín.**

En zonas de servidumbre de jardín no se exigirá la formación de ochavas en los edificios de esquina, cuando ambas arterias estén afectadas. Pero subsiste con carácter obligatorio, la formación de la ochava reglamentaria para los cercos, según las condiciones establecidas en el punto 2.3.

2.1.1.13 Normas edilicias particulares en obras con retiro obligatorio por servidumbre de jardín.

En las zonas en las que corresponda retiro por servidumbre de jardín, podrá construirse una losa para uso exclusivo de cochera que deberá estar ubicada en uno de los límites laterales del terreno, a una altura uniforme de 2,20m. del nivel de la vereda, y el ancho no podrá exceder de 1/3 del frente del lote, con sujeción a los siguientes requisitos:

1º) Los muros medianeros no podrán sobrepasar 1,80m. de altura a contar desde el nivel del piso.

2º) Los cercos de fachada estarán formados por muretes de ladrillos vistos o cualquier otro material que, a juicio del D.O.P. sean por su naturaleza, compatibles con la zona de jardín. La altura de los mismos no será superior a 0,40m. Se podrán plantar ligustros, ligustrinas o tuyas, no pudiendo ser la altura superior a los 1,20m. del nivel de la vereda.

3º) La entrada para el vehículo en vereda de calles sin pavimento, deberá hacerse sobre caminos de 0,60m. de ancho, debiéndose cubrir con césped el resto de la vereda, siendo obligatorio su conservación por el propietario frentista.

4º) No se permitirán puertas que cierren todo el alto de la cochera, sino que deberán emplearse puertas bajas tipo jardín, con prohibición de aperturas hacia el exterior.

5º) La presente reglamentación sólo rige para aquellas propiedades que ya observan el retiro reglamentario, posean el respectivo permiso de edificación, y no se haya previsto el lugar para la construcción del garage y / o cochera con espacio mayor o igual a 2,50 m. de frente.

6º) Todo proyecto de nueva edificación en zona de servidumbre de jardín, deberá preveer un local para garage o construcción de losa cochera en la línea de edificación o en su defecto, dejar espacio suficiente de acuerdo con la estricta observancia del inciso anterior.

7º) Las losas cocheras que se autorizan construir en viviendas de zonas de servidumbre de jardín, deberán ajustarse a la concepción arquitectónica del croquis, que debidamente autorizado y visado, forma parte integrante de esta disposición (ver esquema 2.1.1.13.)

2.2. DE LAS CERCAS Y ACERAS.

2.2.1. GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

2.2.1.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras.

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública en la cual la Municipalidad pueda dar línea definitiva, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la L.M. y la acera de acuerdo con este Reglamento.

2.2.1.2. Cercos y tapiales

Los cercos y tapiales se ajustarán a lo siguiente:

a) En predios baldíos sobre calles de tierra y en zonas carentes de edificación, los terrenos deberán cercarse con alambres adecuados.

En zonas edificadas, los frentes baldíos o los edificados dentro de la línea municipal deberán cercarse, por lo menos, con alambre tejido hasta una altura mínima de un metro cuarenta, pudiendo no tener zócalo, emparejándose uniformemente las veredas y cortando los yuyos y malezas.

b) En predios baldíos, sobre calles pavimentadas, los frentes deberán contar con tapiales de dos metros de altura y espesor mínimo de 0,15m. Pudiendo la Secretaria de Obras y Servicios Públicos exigir en el caso de que lo crea conveniente, se refuercen los mismos con pilares de 0,30m. por 0,30m.

La Dirección de Obras Privadas, cuando lo estime necesario, podrá obligar a levantar, sobre la línea municipal, muros de la altura necesaria para impedir que se vean desde la vereda de enfrente, estructuras de aspecto antiestético, como ser cobertizos, estivas de materiales, etc.

- c) Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular, linderos con los parques o plazas municipales, mediante cercos de tipos uniforme cuyas características fijará la D.O.P.

Al otorgarse nuevos permisos de edificaciones de dichos terrenos se exigirá que los muros o cercos con frente a jardines públicos divisorios, respondan a un tratamiento arquitectónico especial con el objeto de su aspecto esté en armonía con la estética del lugar. Este apartado será cumplimentado también cuando se soliciten permisos de ampliación o refacción del edificio existente.

- d) Declárese obligatoria para los propietarios respectivos la construcción de cercas frente a sus inmuebles, las que se adjuntarán a las siguientes especificaciones:
- 1- Serán construidas en ladrillos comunes, con mezcla de cal y arena; sus cimientos tendrán por lo menos 0,30m. El espesor de los muros de cerramientos tendrá un mínimo de 0,15m y su altura general no será inferior a 2 metros.
 - 2- Cuando el espesor del muro sea de 0,15m, el tapial llevará pilares de 0,30 x 0,30m. cada 2,50m. y preferentemente trabados con el mismo, el paramento del tapial que da a la calle se revocará con cal y arena salpicada, terminando la parte superior en una pequeña en forma de dos dientes que serán aislados con la misma mezcla anterior; el zócalo no será inferior a 0,30m. Dicha cerca del cerramiento podrá tener puertas para el acceso al terreno, las que deberán estar en buenas condiciones de uso y conservación.
 - 3- En las construcciones de cercas para jardines se permitirá un zócalo no menor de 0,30m. de altura, pudiendo ser de ladrillos vistos sin revoque o revocado y complementarse la altura reglamentaria con postes, madera alambre tejido o artístico.
- d) Altura de cercos limitativos de cada propiedad. Queda establecido que la altura obligatoria de las paredes o muros destinados al cerramiento división de heredades contiguas a que se refiere el art. 2729 del Código Civil será para las ubicadas dentro de los límites del Municipio de Victoria, de 2m. desde el nivel del terreno de mayor cota.

2.2.2. VEREDAS

2.2.2.1 Veredas. Generalidades

Todo terreno con frente a la vía pública debe tener vereda construida de acuerdo a las especificaciones de este Reglamento debiendo ser mantenidas en buen estado de conservación construidas cuando su estado, a juicio de la D.O.P. no permita una reparación adecuada.

2.2.2.2 Veredas en calles pavimentadas de la planta urbana.

Las veredas correspondientes a terrenos, baldíos o edificados con frente a calles pavimentadas de la planta urbana, deberán tener las siguientes características:

- a) Dimensiones de la vereda: Se extenderán en todo el largo del frente y desde la línea Municipal hasta el cordón de la calzada debiendo tener como mínimo 2,50 m. de ancho.
- b) Tipo de baldosas:
 - 1º) En avenidas: de bastón o vainillas, con 5 estrías rectilíneas por baldosa, debiendo quedar la estría en dirección normal al cordón.
 - 2º) En calles: cuadriculadas, con 9 panes por baldosa.
- c) Dimensiones y material de las baldosas: serán de cemento comprimido de 0,20 x 0,20 m.
- d) contrapisos: estas veredas se asentarán en un contrapiso de 0,08 m. de espesor constituido por hormigón de cascote o pedregullo bien apisonado.
- e) Juntas de dilatación: Las juntas de dilatación afectan tanto a la baldosa como al contrapiso y serán rellenados con un mortero constituido por arena y asfalto mezclados en proporciones iguales. Estas juntas se dejarán en el borde del cordón y en el límite de las propiedades, no pudiendo estar distanciadas en más de 10 m.

2.2.2.3 Veredas en calles no pavimentadas de la planta urbana.

Las veredas correspondientes a terrenos, baldíos o edificados, con frente a calles no pavimentadas de la planta urbana, deberán tener las siguientes características:

- a) Dimensiones de la vereda:
 - 1º) En las calles: se extenderán por todo el largo del frente debiendo tener 2 m. de ancho como mínimo.
 - 2º) En las avenidas: se extenderán en todo el largo del frente debiendo tener 5 m. de ancho como mínimo, utilizando 2,50 m. para césped y arbolado.

- b) Material de la vereda: las veredas en calles no pavimentadas de la planta urbana pueden construirse con mosaicos o con lajas de hormigón de 0,40 x 0,40 m. con las juntas correspondientes.
- c) Cordón provisorio: en el borde externo de la vereda se colocará un cordón construido por ladrillos u hormigón de 0,15 m. de altura.

2.2.2.4 Veredas en Boulevares de circunvalación.

En ambas aceras de los Boulevares de circunvalación, las veredas deberán tener las siguientes características:

- a) Boulevares pavimentados:
 - 1º) Dimensión de las veredas: se extenderán en todo el largo del frente, debiendo tener un ancho mínimo de 3 m. En correspondencia con cada entrada y a no más de 8 m. de separación, llevarán pasillos de 1,20 m. de ancho mínimo, que se extenderán desde la línea municipal, hasta el cordón del pavimento.
 - 2º) Espacios libres en las veredas: los espacios libres de vereda comprendidos entre la línea municipal y el cordón de la calzada deberán cubrirse con césped y arbolado.
 - 3º) Jardines en los espacios libres de veredas: queda autorizada la construcción de jardines en los espacios libres comprendidos entre el borde exterior de la vereda y el cordón de la calzada. La construcción y conservación de estos jardines es a cargo del propietario del respectivo terreno, debiendo el D.E. Municipal fomentarlo y auspiciarlo por los medios a su alcance mientras ello no pudiera originar un perjuicio a los servicios públicos. En estos jardines no se permitirá la colocación de plantas o arbustos espinosos.
 - 4º) El tipo, color, dimensiones y material de las baldosas, como también el contrapiso y las juntas de dilatación, deben responder a las características fijadas en el apartado 2.2.2.2 sobre calles pavimentadas de la planta urbana.
 - 5º) Caso de las esquinas: en las esquinas, estas veredas llegarán hasta el cordón de la calzada lateral.

2.2.2.5 Veredas arboladas.

En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadrado no mayor de 1,20 m. x 1,20 m. cuyos bordes se protegerán con un cordón de ladrillos comunes puestos de punta y revocados con mezcla del color de los mosaicos. El cordón no rebasará el nivel de la vereda.

2.2.2.6 Pendientes y desniveles en las veredas.

Las veredas tendrán una pendiente longitudinal determinada por el cordón de la calzada y una pendiente transversal del 1%. Cuando hubiere diferencia de nivel, entre la vereda y otra existente, la transición entre ambos casos se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 12%, y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se efectuará en el terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente.

2.2.2.7 Rebaje de cordones

Queda absolutamente prohibido el rebaje en los cordones en todos los pavimentos del municipio, excepción hecha de las entradas para vehículos.

2.2.2.8 Entradas de vehículos.

El solado que sirve de entrada, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de su entrada. Este piso se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con materiales que ofrezcan suficiente adherencia de tránsito, como tarugos de madera, granutillos, hormigón o materiales asfálticos; en los primeros casos las juntas se tomarán con asfalto. El cordón de la calzada tendrá el ancho requerido, coincidiendo con la entrada una elevación de 0,07 m. sobre el pavimento de la calle.

La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 0,60 m. hacia el interior del cordón y se identificará al resto de la acera mediante rampas laterales. Para modificar o alternar el cordón es requisito indispensable poseer una autorización previa de la D.O.P.

2.2.2.9 Caños de desagües.

Los desagües de los techos y los albañales, vertirán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento.

2.2.2.10 Veredas deterioradas por trabajos públicos.

Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos, o E. C. de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario podrá denunciar ante la Municipalidad en papel simple, la necesidad de la reparación o la reconstrucción.

2.2.2.11 Veredas en zonas con reglamentaciones especiales.

En aquellos casos de complejos urbanos totalmente rodeados de calles y siempre que la magnitud y escala de los edificios lo justifiquen, se podrá adoptar otro tipo de vereda con distintas dimensiones de baldosas, quedando cada caso en particular a consideración del D.O.P.

2.2.2.12 Celeridad de la construcción de veredas.

La construcción o reparación de veredas deberá afectarse lo más rápidamente posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. En veredas de ancho mayor de 1,60m. La ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción reparación de las veredas, deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón, cuando razones de tránsito no lo impidan.

La protección provisional de la vereda en construcción, no podrá ser de alambres tendidos.

2.2.2.13 Plazo para la ejecución de los cercos y veredas

Todos los cercos y veredas de la ciudad de Victoria, E.R. deberán ponerse en las condiciones que reglamente esta Ordenanza, dentro de los 180 días corridos de su promulgación.

2.2.2.14 Falta de ejecución de los cercos y veredas reglamentarias.

Cuando un cerco o una vereda no haya sido colocado en condiciones reglamentarias dentro del plazo que fija el apartado 2.2.2.13 la D.O.P. procederá a intimar al propietario del lote correspondiente, acordando un plazo de 30 días para el cumplimiento de las disposiciones pertinentes. Si cumplido dicho plazo aún no hubieran sido ejecutados los trabajos intimados, se aplicarán las multas correspondientes, si perjuicio de ejecutar los trabajos por vía administrativa o licitación pública y de proceder al cobro por vía judicial, de los gastos originados, multa aplicadas y de la correspondiente reposición del estampillado en las respectivas actuaciones.

Cuando no fuere posible conocer el domicilio del propietario del inmueble, la intimación u orden de ejecución de los trabajos deberá darse a conocer por medios de edictos que se publicarán en los diarios durante 5 días.

2.3 DE LAS FACHADAS

2.3.1 FACHADAS Y MEDIANERAS.

2.3.1.1 Arquitectura de las fachadas y medianeras.

a) En casos de que se vean desde la vía pública las fachadas laterales de un edificio, éstas deberán ser tratadas en la misma forma y con los mismos materiales que la fachada principal.

Cuando las medianeras de los edificios sobrepasen la línea de las construcciones vecinas, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

b) Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular linderos con los parques o plazas municipales, mediante cercos de tipos uniformes cuyas características fijará el D.O.P.

- b1) Al otorgarse nuevos permisos de edificación en dichos terrenos; se exigirá que los muros o cercos con frente a jardines públicos y divisorios, respondan a un tratamiento arquitectónico especial con el objeto de que su aspecto esté en armonía con la estética del lugar, debiendo el interesado presentar el proyecto a realizar al D.O.P. en consulta previa.
- b2) El apartado anterior será cumplimentado también cuando se soliciten permisos de ampliación o refacción de edificios existentes.
- b3) Las construcciones se podrán realizar considerando el frente del terreno al parque o plaza, como fachada a la calle y no como medianera.
- b4) No se podrán construir accesos de ninguna clase desde la propiedad privada al terreno municipal.
- b5) En todos los casos el D.O.P. tendrá atribuciones para formular las observaciones técnicas necesarias para la mejor aplicación de los puntos “b”, citados anteriormente.

2.3.1.2 Fachada principal detrás de línea municipal y de retiro obligatorio.

El D.O.P. podrá cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya detrás de la línea municipal, siempre que se observen las mismas restricciones establecidas para las construcciones sobre línea municipal. Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que queden visibles por este criterio se considerarán como pertenecientes a la fachada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.

2.3.1.3 Conductos visibles desde la Vía Pública.

Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas y sus terminaciones no deberán ser visibles desde la vía pública. En caso de requerirse sobreelevación de conductos frente de un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisional, siempre que esté situada, como mínimo a tres metros del plano de fachada. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma.

2.3.2 LIMITACIONES DE LAS SALIENTES EN FACHADAS.

2.3.2.1 Salientes en planta baja.

En la fachada no se permitirá ninguna estructura fija o movable – exceptuando los toldos, marquesinas y salientes en ochavas – a una altura menor de dos metros del nivel de la vereda y que salga del perfil indicado en la figura 2.3.2.1.

2.3.2.2 Salientes en balcones abiertos.

Los balcones abiertos podrán tener una saliente máxima de 1,20 m., como asimismo la altura mínima entre el nivel vereda y el elemento más bajo del balcón abierto (ménsulas, vigas, etc.) deberá ser de 2,80 m. (ver figura 2.3.2.2.a)

En aquellos casos en que el Proyectista prevea la saliente a un nivel inferior, la misma no podrá ser superior a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo exceder de un metro.

Cualquier parte del balcón podrá distar hasta 0,15 m. de las líneas divisorias de los predios, pudiendo tener, en los costados, elementos verticales que los unan, siempre que éstos no ocupen más del 10 % de la superficie lateral comprendida entre la baranda o, antepecho y la losa del balcón superior (ver figura 2.4.2.2.b) La baranda no podrá tener en ningún caso una altura menor de un (1) m.

2.3.2.3 Salientes de Aleros.

Se aplicará el mismo criterio que para balcones.

2.3.2.4 Salientes de los cornisamentos.

Para el saliente de los cornisamentos se aplicará el mismo criterio que para los balcones abiertos. El cornisamento podrá dar vuelta sobre el muro divisorio cuando el miembro inferior de aquel se encuentre a más de dos metros del nivel de los techos de las construcciones de los predios vecinos.

2.3.2.5 Marquesinas.

Se entiende por marquesinas los aleros que avanzan sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocio. Las marquesinas colocadas a una altura menor de 2,80 m. se considerarán como balcones abiertos.

Colocadas a mayor altura, las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros y (la altura de las ménsulas se ajustará a lo establecido para salientes en pisos bajos), siempre que se cumpla con la condición de que ocupen menos del 50 % del ancho del lote y esté ubicada a una distancia no menor de 1,50 m. del eje del predio lindero.

Las marquesinas que afectan el arbolado de las calles, se ajustarán a lo que disponga en cada caso el D.O.P. (ver esquema 2.3.2.5).

2.3.2.6 Balcones cerrados.

Los balcones cerrados no podrán sobresalir de la línea de edificación.

2.3.2.7 Cuerpos salientes.

Sólo se permitirán salientes en forma de marco que no sobresalgan más de 0,30m. de la línea municipal de edificación.

Estos salientes podrán llegar hasta las líneas divisorias de las propiedades linderas, (ver figura 2.3.2.7).

2.3.2.8 Columna y salientes en ochavas.

Como solución de la estructura resistente se podrán colocar columnas en las ochavas fuera del retiro de planta baja, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que la columna esté inscrita en una circunferencia cuyo diámetro no supere los setenta centímetros (0,70m).
- b) Que exista un paso libre no inferior a dos metros (2m.) entre la línea de retiro de ochava y la columna (distancia de un punto a una recta); ver figura 2.3.2.8.).
- c) Que exista una separación entre la columna y cordón no inferior a 1m. (distancia de un punto a una recta); (ver figura 2.3.2.8).
- d) Que la columna esté calculada para resistir impactos por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.I.N. 1055.
- e) En aquellos casos en que el proyectista invada la parte correspondiente en altura a la ochava, utilizando o no la solución de colocar la columna, según los requisitos anteriores, la altura mínima que deberá existir entre el nivel de vereda y el cielorraso, será de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.) aclarando que el mismo se conformará en un solo plano, no debiendo en ningún caso existir vigas a la vista aún cuando se adopten alturas mayores a la fijada en este inciso.
- f) La construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación, y los treinta centímetros (0,30 m.) permitidos en el art. 2.3.2.3 de este reglamento.

Se permitirán balcones abiertos en las ochavas en cualquier sitio, ya sea con frente a plaza o parque o en ochavas frente a calles cuyos predios están totalmente edificados, siempre a partir de los cinco metros (5 m.) de altura desde el nivel de vereda. En caso de calles con pendientes, los cinco metros (5 m.) se miden desde la cota más alta de la vereda.

Cuando la altura sea inferior a los cinco metros (5 m.) no serán permitidos balcones abiertos en las ochavas.

Podrán llegar, sobre cada calle, hasta la intersección de la línea de edificación de las respectivas calles – excepción hecha de edificios en esquina frente a calles de veintiséis metros (26 m.) de ancho mínimo, o frente a parques y plazas donde se los permitiera – (ver figura 2.3.2.8.).

- g) A su vez se prohíbe expresamente el ingreso de vehículos en todo tipo de construcción (adopte o no el Proyectista la solución de columna en ochava) y su correspondiente rebaje de cordón en la curva del mismo.

2.3.3 TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL.

2.3.3.1 Generalidades y perfil de los toldos en la fachada principal.

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. o de estructura fija (con aletas móviles).

Cualquier parte de su estructura y brazos de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de 2,40 m. y su vuelo no podrá alcanzar menos de 0,50 m. de la arista del cordón del pavimento de la calzada medido hacia la L.M. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2,20 m. de altura del nivel de la vereda.

2.3.3.2 Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas.

En las calles arboladas los toldos en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras de la nomenclatura de las calles.

2.3.3.3 Toldos sostenidos estructuralmente por parantes verticales.

En caso de que los toldos sean sostenidos por parantes verticales, incluidos aquellos que se coloquen en ochavas, no deberán entorpecer la visual debiéndose respetar las alturas fijadas para toldos en general.

La distancia de los parantes verticales a la arista del cordón de la vereda no deberá ser menor a 0,50 m.

En ningún caso podrán instalarse este tipo de toldos en veredas de un ancho menor de 3,50 m.

Si en las estructuras aludidas se colocaran anuncios comerciales, estos deberán respetar las siguientes normas:

- a) Los anuncios serán de una altura máxima de 0,50 m. a partir de los 2,40 m. del nivel de la acera, formando de este modo una faja horizontal perfectamente definida a lo largo de todos los frentes en que sitúen los mismos.
- b) Los anuncios deberán ser pintados en la banda perimetral o colgante vertical del toldo, no permitiéndose luminoso ni iluminados.

2.3.3.4 Toldos de aluminio u otro material rígido.

Los todos de aluminio u otro material rígido colocado en la vereda deberán respetar las disposiciones establecidas para toldos en general, mencionadas en los incisos anteriores, en lo referente a altura y distancia respecto al cordón de la vereda, parantes verticales, publicidad, etc.

En todos los casos deberán poseer aletas móviles.

2.4 DE LOS LOCALES.

2.4.1 CLASIFICACION DE LOS LOCALES.

2.4.1.1 Criterio de la Clasificación de los locales.

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

- a) Los locales de primera clase: bibliotecas y billares privados, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, living-rooms, oficinas, sala para juegos infantiles y tocadores;
- b) Los locales de segunda clase: antecomedores, cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio y lavaderos privados;
- c) Locales de tercera clase: antecocinas, baño, caja de escaleras, cuarto de máquinas, cuarto de roperos, despensas, espacios para cocinar, garage, guardarropas colectivos y retretes. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m²; o integren departamentos en edificios en que la unidad total de una superficie exclusiva de 35 m²;
- d) Locales de cuarta clase: bibliotecas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

2.4.1.2 Locales de dudosa clasificación:

La determinación del destino de cada local será el que el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensión, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos el D.O.P. podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, el Departamento podrá rechazar proyecto de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

2.4.2 ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES.

2.4.2.1 Generalidades sobre altura mínima de locales:

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2.20 m. y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie.

2.4.2.2 Altura mínima de locales:

Las alturas de los locales serán las siguientes:

Para locales de negocios de una superficie no mayor a 21 m ² . y una profundidad máxima de 6 m.	2,60 m.
Para locales de negocios de mayor superficie y profundidad	3,00 m.
Para locales de 1º clase	2,50 m.
Para locales de 2º y 3º clase	2,20 m.

Cuando los locales de 2º clase no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, se considerará de 1º clase a los efectos de determinar su altura mínima.

Para locales de 4º clase – a excepción de los locales para negocios – el D.O.P. queda autorizado para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,60 m.

Para locales no determinados en este reglamento el D.O.P. queda autorizado para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,40 m.

2.4.2.3 Alturas mínimas de locales en “DUPLEX” y entresijos en negocios.

Para los locales de 1º clase en edificios “DUPLEX” de casa habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,40 m., siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura, sobre la pared vidriada, sea de 4,90 m. como mínimo. En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,20 m. en su menor altura. El entresijo del “DUPLEX” no podrá cubrir más de 2/3 de profundidad del local de estadía. (ver figura 2.4.2.3).

a) En caso de ocuparse, en el entresijo, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,40 m. en una profundidad máxima de 4,00 m. y de 2,60 m. hasta una profundidad máxima de 6,00 m. En ningún caso este entresijo podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada. (ver figura 2.4.2.3-a)

b) En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,40 m. cuando el entresijo no exceda de los 4,00 m. de ancho y de 2,60 m. cuando no pase de 6,00 m. de ancho.

La profundidad del entresijo no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10,00 m. (ver figura 2.4.2.3-b).

2.4.2.4 Altura mínima de locales en subsuelo:

Los locales de 1º, 2º, y 3º clase ubicados en subsuelos o sótanos podrán tener las mismas alturas mínimas, determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de 1º categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas esté como máximo a una altura de 1,30 m. del piso.

2.4.2.5 Relación de altura y profundidad:

Cuando el lado en que este ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de 1º y 2º clase y negocios se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10 (ver figura 2.4.2.5)

2.4.3 AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

2.4.3.1 Generalidades sobre áreas y lados mínimos de los locales.

Las áreas y lados de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

2.4.3.2 Areas y lados mínimos de los locales de 1º y 4º clase.

Las áreas y lados mínimos de los locales de 1º y 4º clase serán los siguientes:

LOCALES	Lado mín. m.	Area mín. m ²
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	16,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales		
Por lo menos un local tendrá	2,50	10,00
Los demás tendrán	2,00	6,00

2.4.3.3 Areas y lados mínimos de los locales de 2º clase:

Las cocinas de servicio tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

- Cocina: áreas mínimas: 3 m². y lados mínimos: 1,50 m.
- Habitaciones de servicio: lado mínimo: 1,80 m. y área mínima: si tienen ropero embutido 4m², de superficie libre y 5 m², si no la tienen.

2.4.3.4 Areas y lados mínimos de los locales de 3º clase:

Los baños, retretes, y “espacios para cocinar” tendrán las áreas y lados siguientes:

- Baños: área mínima 3 m². y lado mínimo 1,20 m.
Siempre que se utilice el sistema “polivan” u otro equivalente, se podrán proyectar baños que tengan una superficie mínima del local útil igual o mayor a los 2,20 m². Esta reducción de superficie se admite acondicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - La distancia mínima entre artefactos y entre el muro lateral más próximo no podrá ser inferior a los 0,15 m.
 - Los espacios libres de higienización (espacios de paso) no podrán ser inferiores a los 0,55 m.
 - Retretes: áreas mínimas 1 m². y lado mínimo 0,80 m.
 - Espacios para cocinar: tendrán una superficie máxima de 2,25 m².

2.4.4 DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES

2.4.4.1 Generalidades sobre iluminación y ventilación de los locales.

Iluminación media horizontal.

CONCEPTO: La iluminación media horizontal es la medida de las iluminaciones correspondientes a distintos puntos distribuidos uniformemente sobre un plano horizontal ubicado a 1 m. sobre el suelo.

Según la uniformidad de la luz, el punto a que corresponde una iluminación igual a la medida horizontal se halla a 1/3 de la profundidad del local a partir de la ventana o algo más hacia el interior, es decir donde generalmente se sitúan los puestos de trabajo.

Intensidad de iluminación:

De acuerdo con las instrucciones de la “DEUTSCHE LICHTTECHNISCH E GENELLSCH AFT” se necesitan las siguientes iluminaciones:

CLASE DE TRABAJO	Luz	% de la luz exterior
BASTO TRANSITO	40	1,33
SEMIFINO	80	2,66
FINO	150	5,00
MUY FINO	300	10,00

Estos valores se refieren a los puntos de trabajos. Si no se conoce la situación de los mismos, corresponderán a los puntos del plano horizontal a 1 m. del suelo, situados en el centro del local, si la iluminación se verifica por claraboyas de techos, o a 2 m. de la pared si la iluminación proviene de ventanamientos.

Las iluminaciones indicadas deben conseguirse si al aire libre (al exterior) hay una iluminación horizontal de 3000 luz.

TAMAÑO DE LAS VENTANAS

Según las investigaciones realizadas por el Dr. W. KLEFFNER, más allá de una superficie de ventanas de 1/10 a 1/8 de la superficie del local, el aumento de la iluminación media horizontal no es proporcional al aumento de superficie de ventanas de, por ejemplo, un aumento de ventanas de 1/6 a 1/3 de la superficie del suelo no trae otro del 100% en la iluminación sino sólo el 59%.

De aquí la conveniencia de una superficie de ventana superior a los coeficientes antes citados (1/8 a 1/10, debe estudiarse en cada caso particular).

ALTURA DE LAS VENTANAS SOBRE EL SUELO

Cuando más altas se dispongan las ventanas, menor será la iluminación, pero en cambio la uniformidad será mayor, y el frente con iluminación igual a la media horizontal se trasladará más hacia el interior del local.

Con ventanas altas se iluminan pues mejor los locales profundos y se hace llegar la luz a los puntos más apartados con suficiente ángulo de incidencia.

La luz buena debe incidir en la superficie de trabajo con un ángulo de 20 °. La luz rasante provoca sombras alargadas muy molestas.

2.4.4.2 Iluminación y ventilación de locales de 1° y 2° clase:

a) Todos los locales de 1° y 2° clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de las calles o del centro de la manzana. Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alféizar del vano no podrá estar a menos de 2 m. sobre el nivel de la vereda. En estos casos deberá incrementarse a un 30% la superficie mínima de ventanas que resulte de la aplicación del coeficiente correspondiente.

Cuando el vano de iluminación y ventilación dé a una galería o saledizo, éste no podrá tener cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano, la profundidad de tal saledizo se determinará como sigue:

1°) Si da a la vía pública, al centro de manzana, o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria será:

$$S \frac{4}{5} H$$

2°) Si da a patio reglamentario será:

$$S \frac{2}{3} H$$

3°) En ambos casos se respetarán los esquemas: (2.4.4.2-a) y (2.4.4.2-b)

b) Los locales de 1° y 2° clase, además de dar a los patios establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

$i = \frac{A}{X}$ en donde i es el área mínima del vano de iluminación, A es el área del local y X es

El coeficiente que se aplicará en cada caso dependiendo éste de la ubicación del vano. Para la determinación del X que se aplicará en cada caso, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

UBICACIÓN DEL VANO	Vano que da a patios reglamentarios	Vano que da a calle o centro de manzana
BAJO PARTE CUBIERTA	6	8
LIBRE DE PARTE CUBIERTA	7	9

(Ver esquema 2.4.4.2-c)

Cuando la profundidad de un local sea más de dos veces que el lado menor ha y siempre que el vano esté colocado en lado menor y dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula siguiente:

$$i = \frac{A}{X} + (r-1,5) \text{ en donde } r = \frac{b}{a} \text{ (ver esquema 2.4.4.2-b).}$$

c) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de locales de 1° y 2° clase, se aplicará la siguiente fórmula:

$$K = \frac{i}{3} \text{ donde } i \text{ es la superficie de iluminación y } K \text{ es la parte abrible.}$$

En la parte superior del muro que corresponda al patio, la calle o el centro de manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación del aire en los locales de 1° y 2° clase y que tenga como mínimo, una superficie útil de 0,05 m². por cada 10 m². O fracción que tenga el local a que corresponda, aún en los casos en que se utilicen extractores mecánicos de aire acondicionados, deben cumplirse con los requisitos determinados por vanos y conductos.

Las cocinas además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana que cumplirá las especificaciones 2.4.4.2. b, con excepción de aquellas en las cuales la parte abrible será mayor a los 2/3 de la superficie mínima de iluminación, es decir se aplicará $K = \frac{2}{3} i$.

3

d) Solamente en locales de segunda clase se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre cuando se cumpla con los siguientes requisitos: ver esquema 2.4.4.2. d)

- 1) El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local.
- 2) Deberá tener, en todos los casos, una altura no menor a los 0,75 m.
- 3) Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distara por lo menos 0,30 m. del techo o del solado del patio.
- 4) El área mínima de iluminación requerida se incrementará en 50% con respecto a la exigida en el inciso b).

Para cualquier tipo de locales y en especial para los que poseen lugares de trabajo los coeficientes aplicar en cada caso, deberán satisfacer las condiciones que se desprendan del presente estudio.

2.4.4.3 : Iluminación y ventilación de los locales 3° clase.

a) Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinas, y retretes den sobre la vía pública, el alféizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2 m. sobre el nivel de la vereda.

En estos casos, los locales deberán ventilar también por conductos.

Los locales de 3° clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,5 m². y dispondrán de ventilación regulable.

b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical. Sólo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de 1,20 m.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del 1/5 superior a la altura a que corresponda el local. Los conductos rematarán por lo menos 0,50 m. sobre el techo y a 2 m. en caso de tratarse de azoteas con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.

Si los conductos de ventilación tienen sistema de regulación, al estar abiertos dejarán libre una sección igual a la del conducto correspondiente.

Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación.

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

Para antecocinas, cuartos de roperos, despensas..... 0,010 m².
Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas colectivos, y
retretes 0,015 m².
Para cuartos de máquinas, garage (por cada 25 m². o fracción) 0,025 m².

Los cuartos de máquinas, garage, espacios para cocinar y retretes tendrán además de los conductos para ventilación conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el 1/5 inferior de la altura del local y colocados en la pared opuesta a la de los de ventilación.

Las caras internas de estos canales serán perfectamente lisas con una sección de 50% de la que corresponda a los conductos de ventilación. En las cocinas y espacios para cocinar se colocarán sobre el artefacto de cocinas, campana, conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0, 01 m².

2.4.4.4 Iluminación y ventilación de los locales de 4º clase.

Los locales de 4º clase, bibliotecas públicas, bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y además locales de depósito o industrias y comercios con zonas de trabajo, deberán contar con las áreas de iluminación y ventilación que a continuación se detallan.

CASOS DE VENTANAMIENTOS A PATIOS, CENTROS DE MANZANAS, O CALLE, COLOCADOS CON UN ANTEPECHO DE 1 m. SOBRE EL PISO Y APROXIMADAMENTE CENTRO DE PARED (½ DE SU LONGITUD):

Se aplicará el coeficiente 1/10 para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación la tercera parte abrible de lo que resulte área mínima de iluminación.

Casos de ventanamientos junto al cielorraso por claraboyas totalmente traslúcidas:

En este caso el coeficiente a aplicar será el 1/8 de la superficie del local para iluminación y la 1/3 parte de la superficie resultante, para ventilación, aclarando que las áreas obtenidas serán debidamente repartidas de manera tal que se encuentre bien dotado en lo que a iluminación y ventilación se refiere.

Cuando el proyectista adopte la solución propuesta en este párrafo deberá respetar las siguientes normas:

- 1) Alturas mínimas de ventanas: 0,75 m. medido desde el antepecho que no deberá ser inferior a 0, 20 m.
- 2) Sin excepción las aberturas deberán dar a patio o aire y luz, cuyas dimensiones mínimas respeten las fijadas por este reglamento para iluminar y ventilar ambientes de 1º y 2º categoría.
- 3) Para la colocación de chapas traslúcidas o claraboyas, deberá tenerse en cuenta que los coeficientes antes citados se han tomado considerando como mínimo al cristal común tipo, es decir con una transparencia adecuada, quedando por lo tanto descartada la posibilidad de colocar las chapas citadas en la cantidad que arroje el cálculo surgido de esa ampliación debiéndose, en ese caso, compensar con mayor superficie traslúcida, en la medida que la calidad del material utilizado lo exija.

Para chapas plásticas blancas, los valores de cálculo se incrementarán en 1,5 vez y para las de color verde en 2 veces.

2.5 CIRCULACIONES

2.5.1 Áreas y lados mínimos de las circulaciones.

2.5.1.1 Ancho de entradas y pasajes general:

- a) El ancho mínimo de las entradas y pasajes con circulación de público, estará dado en función de su longitud y por aplicación de la siguiente fórmula: $(A-5) 0,02+1$ en que, A es la longitud de la entrada o pasaje cuyo ancho se desea determinar. En ningún caso el ancho podrá ser menor de un metro.
- b) El ancho mínimo de los pasillos internos de casas habitación será de 0,80 m.

2.5.1.2. ESCALERAS:

- a) Generalidades: Las medidas mínimas para los anchos que se determinan mas adelante se entienden libres entre paredes y pasamanos. Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan. Los tramos de escaleras sin descansos no podrán tener más de 21 escalones corridos. Las medidas para los escalones de las escaleras principales serán de 0,25 m. como mínimo, para las huellas (libres de nariz) y de 0,18 m. como máximo para las contra huellas, para las escaleras secundarias serán de 0,25 m. y de 0,20 m. respectivamente. En todas las escaleras de circulación de público habrá por lo menos de un lado, un pasamanos a una altura entre 0,85 m. y 1,00 m. medida desde el medio del escalón o piso de los descansos.
- b) Escaleras Principales: las escaleras principales que correspondan a casas tipo “petit hotel” tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. Las escaleras principales que correspondan a casas colectivas, que además tengan ascensores, tendrán un ancho mínimo de un metro. Cuando no tengan ascensores, y la escalera sirva a casa de dos pisos con hasta dos departamentos por piso, tendrán un metro como ancho mínimo. No siendo así, el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 m. Las escaleras principales, que correspondan a edificios de oficinas, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. y menor el ancho de la circulación horizontal exigible. Las escaleras principales que correspondan a construcciones sin ascensor, en edificios de uso público serán de forma elíptica o de tramos rectos con escalones sin compensar.
- c) Escaleras secundarias: si existe una escalera principal que vincule los locales de 1º clase las escaleras secundarias deberán tener un ancho mínimo de 0,80 m. El ancho de escaleras en lugares para espectáculos y diversiones públicas será el indicado en medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

2.5.1.3. Rampas y escaleras mecánicas:

Para comunicar pisos entre si pueden utilizar rampas que contengan parte horizontales en la zona de acceso y en los lugares que cambia de dirección. El ancho mínimo de estas rampas será de 1,00 m. la pendiente máxima del 12% y su solado no tendrá que ser resbaladizo. En los casos en que se requiera más de una escalera como medio de salida exigido para salas de espectáculos públicos, una escalera mecánica o rampa se podrá considerar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que se cumplan las condiciones de ubicación y anchos requeridos de las escaleras fijas.

El equipo de movimiento de las escaleras mecánicas deberá resguardarse contra peligros de incendios y se podrá utilizar material combustible o de lenta combustión solo para ruedas y pasamanos de las escaleras.

2.5.1.4 Circulaciones y asientos en sala se espectáculos públicos:

Se tendrán en cuenta:

- a) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos y diversiones públicas: El ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1,00 m. en sala con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0,10 m. por cada asiento hasta un total de 800 butacas. Pasado este número será a razón de 0,07 m.
- b)Fila de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas: se entiende por claros libres entre filas de asientos, la distancia comprendidas entre la parte más saliente del asiento de una fila y el saliente del respaldo situado adelante. La distancia entre **asientos será igual a la que resulte de la distancia entre la parte más saliente del respaldo de una a otra fila, que no deberá ser superior a 0,80 m.**
Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.
- c)Asientos: Todos los asientos irán fijados al piso, salvo que correspondan a balcones o palcos. Tendrán las siguientes medidas: 0,50m. entre ejes de brazos; 0,40 m. de profundidad utilizable de asiento; 0,50 m. de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1:7 de inclinación hacia atrás en el respaldo con respecto a la vertical. Cada asiento tendrá en su parte inferior, un dispositivo para colocar sombrero y entre el respaldo y el asiento no podrá haber luz libre mayor de 0,01 m.
- d) Visibilidad: Se exigirá en cada caso que la visibilidad esté resuelta satisfactoriamente.

2.5.1.5 Puertas giratorias.

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegadas y munidas de sistemas para ser fijadas de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1,65 m. y los cristales de las hojas y del tambor, deberán tener un espesor mínimo de 6 mm. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas deberá ser complementada con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el radio de la puerta giratoria.

2.5.1.6 Ascensores.

Cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación, el ancho que corresponda a la misma frente al ascensor, se incrementará en 0,05 m. por pasajero. Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor principal correspondiente a oficinas o casas de departamentos, serán de 0,90 m. x 1,10 m. El D.O.P. podrá exigir que se aumenten las dimensiones y números de ascensores.

2.5.1.7 Palier de pisos.

Cuando el ancho del palier (descanso de escalera) sea inferior a 1,50 m., no podrá haber ingresos directos del mismo a las distintas unidades de vivienda a menos que, previamente, se interponga un espacio mínimo libre de 1 m². de superficie. (ver esquema 2.5.1.7).

2.6 DE LOS MEDIOS DE SALIDA.

2.6.1 GENERALIDADES DE LOS MEDIOS DE SALIDA.

2.6.1.1 Trayectoria de los medios de salida.

La línea material de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino.

2.6.1.2 Salidas exigidas, libres.

Ninguna puerta, vestíbulo, pasaje, u otro medio de salida exigido, será obstruido o reducido en su ancho especificado, por estructuras fijas o móviles.

La amplitud de los medios de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que correspondan en él.

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos, construyéndose una vereda de 0,60 m. de ancho mínimo y de 0,12 m. a 0,18 m. de altura. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, esta vereda será optativa.

Para los pasos, pasajes o corredores de toda superficie o local que den a un paso de comunicación general u otro medio de salida, se exigirá, como ancho acumulado, el del metro para las primeras treinta (30) personas o fracción que supere lo indicado.

Las puertas de toda superficie o local que den a pasos de comunicación general o de salida a la vía pública, tendrá como ancho mínimo acumulado, el de 0,90 m. para las primeras cincuenta (50) personas y 0,15 m. adicionales por cada cincuenta (50) personas de exceso o fracción salvo lo establecido en el punto 2.6.3.2.

2.6.1.3 Señalamiento de los medios de salida exigidos.

Donde los medios de salida exigidos no pueden ser fácilmente discernidos por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicados, para servir de guía a la salida.

2.6.1.4 Salidas exigidas en caso de edificios con ocupación diversa:

Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, el D.O.P. podrá exigir egresos independientes.

2.6.1.5 Salidas requeridas para determinadas ocupaciones.

En los casos de locales en que exista aglomeraciones de personas (salas de fiestas, confiterías, conciertos, cabarets, etc.) se aplicará el 70% del criterio determinado para salas de espectáculos públicos además de la salida que corresponda por otros usos.

2.6.2 NUMERO DE OCUPANTES.

2.6.2.1 Factor de ocupación.

El número de ocupantes por superficie de pisos se determinará de acuerdo con el cuadro siguiente en que se explica la cantidad de metros cuadrados que se exigirá por persona. Los resultados obtenidos de esta planilla deben ser relacionados con las salidas exigidas:

USO Y DESTINO	m ² /persona
Locales de asamblea, auditorios, salas de conciertos, s/ baile	1,00
Edificios educacionales, templos	2,00
Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios: mercados, ferias, Exposiciones, museos, restaurantes.	3,00
Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasio, pistas de patinaje, Refugios nocturnos.	5,00
Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casa de baño.	8,00
Viviendas privadas y colectivas	12,00
Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario.	16,00

2.6.3 SITUACIONES DE LOS MEDIOS DE SALIDA.

2.6.3.1 Acceso y terminación de salida exigida:

Las escaleras que sirven a uno de varios pisos, deberán ser interrumpidas en el piso bajo, comunicado con la vía pública.
Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales de egresos exigidos.

2.6.3.2 Medio de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas y deportivas:

Los lugares de espectáculos y diversiones públicas y deportivas tendrán egresos independientes. El ancho libre de escaleras y puertas de salidas no podrá ser inferior a 1,50 m. y se ajustará a las siguientes fórmulas:

$$\text{HASTA 3000 Espectadores..... } \frac{A}{200}$$

$$\text{DE 3000 A 10000 Espectadores..... } \frac{A}{250}$$

$$\text{PARA más de 10000 Espectadores } \frac{A}{300}$$

Siendo A el número total de espectadores.

2.6.3.3 Vestíbulos en lugares de espectáculos y diversiones públicas:

En lugares de espectáculos y diversiones públicas los vestíbulos deberán tener un área de un metro cuadrado por cada veinte personas.

2.6.4 SALIDAS DE VEHICULOS.

2.6.4.1 Ancho de salidas para vehículos:

El ancho libre mínimo de una salida para vehículo es de 3 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser de 2,30 m. En un predio donde se maniobre con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o depósito, estación de transporte de pasajeros o de carga, el ancho mínimo de salida es de 4 m.

2.6.4.2 Salidas para vehículos en predios de esquina:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de la esquina y cuando ésta no exista, la salida estará no menos de 4,25 m. del encuentro de las líneas Municipales de las calles concurrentes.

2.7 DE LOS PATIOS.

2.7.1 GENERALIDADES SOBRE PATIOS.

2.7.1.1 Forma de medir los patios.

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros – que no podrán ser menores de 0,30 m. – y la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 0,60 m². Las alturas para determinar las alturas de los patios, deberán ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte del muro más alto que corresponda al patio, excluyendo el muro medianero. Cuando el muro más alto corresponda a sobreelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% de la longitud del muro que se trata, sólo se computará el 50% de la altura correspondiente a la sobreelevación.

2.7.1.2 Prohibiciones relativas a patios.

- a) Prohibición de reducir dimensiones de patios: no podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Reglamento.
- b) Prohibición de cubrir patios: no se puede cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulta innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten toldos plegados de tela o metálicos.

2.7.1.3 Colocación de toldos en patios de viviendas.

A) Sólo se permitirán:

1: Los toldos plegables rebatibles totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.

2: Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles; por lo tanto, prohíbense los toldos de estructura fija que no cumplan con esta condición y cubran toda la superficie del patio, disminuyendo la iluminación y ventilación de los locales que se vuelcan en él.

B) Los toldos deberán distar del piso del patio en su parte más baja o cenefa perimetral 2,20 m. como mínimo.

C) Cuando se coloquen toldos de estructuras fijas con aletas articuladas y la altura del muro perimetral más bajo (en relación con el lado de menor altura del toldo) sea igual a 2,00 m. la distancia del eje divisorio del muro debe ser $a = 1/3$ de d. En caso de que todos los muros perimetrales donde se va a colocar el toldo, superen los 2 m., la distancia “a” se incrementará siendo $a = 1/2$ de d.

Los toldos metálicos o de otro material rígido deberán tener en todos los casos, canaletas de desagües con contrapendiente.

D) Los toldos metálicos o de otro material rígido colocados en patios de vivienda sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con lo mencionado en los artículos anteriores.

Su colocación deberá llevarse a cabo hasta el espesor de la losa correspondiente al techo de la vivienda de planta baja, prohibiéndose su avance sobre dicha altura. En las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal previa autorización del consorcio del edificio para la colocación de toldos, el propietario deberá mantenerlo en perfectas condiciones de limpieza y conservación para no provocar molestias a los vecinos colindantes.

2.7.1.4 Clasificación de los patios.

Los patios de iluminación y ventilación, según sus dimensiones y función se clasifican en:

- a) Patios principales.
- b) Patios de centro de manzana.

2.7.1.5 Patios principales rectangulares.

Los patios tendrán una superficie no inferior a los 9 m^2 , fijándose el lado mínimo de 2,50 m., o bien con la medida clásica prevista en este Reglamento de 2,50 x 3,50 m. Este dimensionamiento es válido hasta planta baja y dos pisos altos. A partir de allí y hasta 18 m. de altura, la superficie mínima de patio se fija en 12 m^2 . con el lado inferior no menor a 3 m.

En cualquier nivel, el lado mínimo del patio se fija no menor a $1/6$ de la altura que resulte desde el arranque hasta el respectivo nivel, manteniendo los 3 m. mínimos del párrafo anterior (se define como arranque de patio al nivel a partir del cual existen locales clasificados en categorías tales que requieran una iluminación y ventilación directa a patio mínimo y se sirva de él). Por encima de los 23 m. sobre el arranque la medida mínima resultante podrá ser disminuida hasta un 20%, siempre y cuando el lado inferior no sea menor a 3,80 m. y además en compensación el otro lado aumente hasta tener una dimensión que permita obtener un incremento del 50% en la superficie del patio mínimo. En caso de no usufructuarse la totalidad del 20% antedicho, se aplicará el concepto de proporcionalidad, vale decir, en un caso de 10% de dimensión corresponderá un incremento del 25% en casa o departamentos interiores por lo menos dos habitaciones principales darán a patios cuyas superficies hayan sido incrementadas en un 30%. En caso de casas o departamentos de sólo dos habitaciones principales se exigirá que solamente una de ellas dé a patios de medidas especiales, exceptuando las viviendas de hasta planta baja y un piso que tenga dos patios.

HASTA P. B. Y DOS PISOS ALTOS:

Sup. mayor o igual a 9 m^2 .
Lado mayor (a) o igual a 2,50 m.

A PARTIR DE P. B. Y DOS PISOS ALTOS Y HASTA LOS 18 m. DE ALTURA:

Sup. mayor o igual a 12 m^2 .
Lado mayor (a) o igual a 3 m.

DESDE LOS 18 m. DE ALTURA:

(a) mayor o igual a $1/6$ de la h. mayor del muro que dé sobre el patio.

DESDE LOS 23 m. PODRA SER:

(a) mayor o igual a $1/6$ de la h. podrá ser disminuida hasta un 20% siempre y cuando (a) no sea mayor o igual a 3,80 m. y en compensación el otro lado aumenta hasta tener una dimensión que permita obtener un incremento del 50% del patio mínimo.

2.7.1.6 Patios principales no rectangulares:

En los patios principales no rectangulares se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo, o en casos de patios alargados, una elipse cuyos ejes correspondan a los ejes mínimos requeridos. Las porciones de patios correspondientes entre muros que forman ángulos menores de 30° no serán utilizados como superficie de patios principales hasta partir de un tercer lado virtual de 2 m. normal a la bisectriz.

2.7.2 Patios en edificios que se amplíen o refaccionen:

En viviendas con planos aprobados por el anterior Reglamento podrán efectuarse ampliaciones – siempre que ellas no impliquen modificar ambientes linderos a patios de dimensiones antirreglamentarias – sin exigir la adecuación de los mismos a las normas vigentes cuando los lados de dichos patios no sean inferiores a 2,50 m. En tales casos la ampliación no podrá superar los 30m² de superficie cubierta. Si los patios tuvieran una medida inferior a los 2,50 m. de dimensiones libres de alero galería, etc., no se permitirá ninguna clase de ampliaciones en toda la vivienda hasta tanto se ajusten íntegramente los mismos a los que establece el actual Reglamento de Edificación. Este mismo criterio se aplicará a las obras ejecutadas sin permisos que fueron regularizadas durante la vigencia del anterior Reglamento.

2.8. DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS.

2.8.1. GENERALIDADES SOBRE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS.

De acuerdo con el estado de la edificación, los edificios pueden encuadrarse dentro de las siguientes categorías:

- a) LOS EDIFICIOS NUEVOS: Que deben ajustarse a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación y el código Urbano.
- b) LOS EDIFICIOS EN ESTADO DE TRANSICION: Cuya estructura y estado general se encuentran en las buenas condiciones, pero que su periodo de vida se halla caduco.
- c) LOS EDIFICIOS OBSOLETOS: En que la edificación, cualquiera sea su tipo, no se encuentran en condiciones de acompañar en lo que respecta a durabilidad y resistencia, las modificaciones propuestas.

2.8.1.1.: CONDICIONES PARA SUBDIVIR LOCALES.

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por complemento las prescripciones de este Reglamento como si fuera independiente.

2.8.1.2.: MAMPARAS DE SUBDIVISIONES EN LOCALES.

En un local de comercio o de trabajo se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión, siempre que la altura de éstos no rebase de 2,10 m., medidos desde el piso.

2.8.1.3.: PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE ANPLIEN O REFACCIONES.

(ver apartado 2.7.2.)

2.8.1.4.: CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO.

Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento podrán ser refaccionados siempre que sus muros no tengan una altura mayor de 6 m.; no se aumente la superficie cubierta y no cargue sobre los mismos.

2.8.1.5.: REPARACIONES EN CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN MADERA:

Para los tinglados y galpones cuyo frente sobre la Línea Municipal o sobre las líneas medianeras no están construidos en toda su altura con muros reglamentarios y en los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la línea medianera o de la edificación, se prohíbe cualquier refacción, prohibición que regirá para todo el municipio.

2.8.2.: REFACCIONES EN LOS DISTRITOS Y ARTERIAS DE ALTURA MINIMA.

2.8.2.1.: Propiedades existentes en distritos y arterias afectadas por altura mínima de fachada, si no cumplan con las disposiciones establecidas en el Código Urbano, se permitirán solamente los siguientes trabajos:

Inciso a) En fachada: Vivienda y salones de planta baja únicamente: trabajos de pintura y limpieza, reparación de revoques y revestimientos, transformación de puertas, ventanas y vidrieras aunque ello implique una modificación íntegra de fachada en lo que respecta a materiales y proposiciones dejándose expresamente establecido que:

- 1) En ningún caso se autoriza este tipo de modificación para aquellos inmuebles que no reúnan las condiciones mínimas en lo que se refiere a la parte estructural y al estado general de habitabilidad.
- 2) El Departamento de Obras Privadas denegará los pedidos que se formulen en aquellos casos en que la edificación cualquiera sea su tipo no se encuentre en condiciones de acompañar en lo que respecta a durabilidad y resistencia las modificaciones propuestas.

3) **De la transformación de viviendas total o parcialmente de negocio:**

Se permitirá la transformación de viviendas en salones de negocio autorizándose a modificar la fachada, según lo dispuesto en el punto 1.

Previa autorización de las reformas mencionadas debe, el Departamento de Obras Privadas constatar el estado de la edificación y si en general las modificaciones no implican refuerzos estructurales que tiendan a prolongar la vida de la misma.

4) **Viviendas y Salones de más de una planta baja:**

Se permitirá la transformación de las plantas bajas en salón de negocio sin cumplir con los requisitos de altura mínima, siempre que se realicen únicamente los trabajos de reforma que a continuación se menciona:

1°- Variar el dimensionamiento de los vanos ampliando la superficie de vidriera, pudiéndose cambiar en su totalidad la carpintería, tanto en su diseño como en su proporción y materiales de frente, trabajos de decoración, inclusive construcción de nuevos cielorrasos y cambio de piso.

2°- Prohíbese cualquier clase de trabajos en aquellos inmuebles que a juicio de la repartición comunal competente, hayan sobrepasado con exceso su vida útil y posean una estructura en condiciones precarias.

3°- Establécese que todos los locales habilitados para negocios y donde se efectúen reformas se exigirá la adaptación de los servicios sanitarios a lo que determina este Reglamento.

Inciso b) En el Interior: Trabajos generales de conservación y mantenimiento, reparación de techos, cielorraso, paredes, pisos, cambios de revestimientos, sanitarios, reparación y reconstrucción de sanitarios. Construcción de baños, tabique para subdividir locales interiores en forma reglamentaria, colocación de ascensores, abrir o cerrar vanos en locales interiores, en forma reglamentaria. No se permitirá subdividir locales existentes sobre la Línea Municipal, si los mismos resultan de menos de 3 m. (tres metros) de frente cada uno.

Inciso c) Reformas de las estructuras: No se autorizará la reconstrucción de techos que se encuentren en malas condiciones de seguridad y conservación, pero sí su consolidación mediante la colocación de vigas que impidan la peligrosidad del estado actual de la estructura, siempre que se conserven la altura y demás dimensiones del local, y los muros y estructuras resistentes se encuentren en perfectas condiciones de estabilidad y no requieran refuerzos. No se permitirán consolidaciones de techos en edificios construidos con muros asentados en barro o en aquellos que a criterio del D.O.P. no reúnan las condiciones de seguridad establecidas y conservación necesaria, o hayan alcanzado el fin de su vida útil.

Inciso d) Nuevas ampliaciones: Se autorizan en general ampliaciones hasta un máximo de treinta metros cuadrados (30 m²), por única vez, con destino a vivienda exclusivamente.

Inciso e) Aquellos edificios que presentan fachadas o locales interiores en malas condiciones de conservación, higiene, seguridad, o estética, deberán ser reparados y **conservados en la forma que establezca la Dirección de Arquitectura.**

2.8.3 Refacción en los distritos y arterias de altura mínima y retiro a la nueva Línea de Edificación:

2.8.3.1 Negocios ya autorizados:

1) Negocios ya autorizados:

Podrán ejecutarse trabajos de refacción de la índole consignada en los artículos siguientes, siempre y cuando dichas tareas se efectúen en planta baja sin reforzar la finca, rigiendo tal franquicia únicamente para negocios ya autorizados.

2) Nuevas ampliaciones:

Se autorizan en general nuevas ampliaciones y construcción de nuevos entresijos sobre planta baja, siempre que éstos entren a formar parte del salón.

Cuando se construyan nuevos entresijos el salón deberá tener una altura mínima libre de cinco metros veinte centímetros (5,20 m.) debiendo, en cuanto a locales “dúplex” cumplir con lo establecido en este Reglamento.

Las superficies de las nuevas ampliaciones, (incluidos los entresijos), estará en función de la amplitud que tenga el salón negocio, estableciéndose la siguiente relación:

- a) En salones de hasta 200 m². de superficie, las nuevas ampliaciones (incluido el entresijo si lo hubiera) no podrán exceder de los 40 m².
- b) En salones de más de 200 m². de superficie, las nuevas ampliaciones (incluido el entresijo si lo hubiera) podrán tener hasta el 20% de la superficie del salón descontándose el área del retiro.

3) Reformas interiores:

Podrán construirse cielorrasos nuevos, pisos, revoques, revestimientos y decoraciones.

4) Reformas del frente en planta baja y alta:

Pueden ejecutarse los siguientes trabajos:

- a) Variar dimensiones de vanos.
- b) Cambiar la carpintería tanto en diseño como proporción y materiales.
- c) Habilitación de nuevas puertas, ventanas, siempre que se respete lo indicado en el artículo 5°.
- d) Ampliación de nuevos revestimientos y materiales de frente.
- e) Ejecución de marquesinas, siempre que cumplan con lo dispuesto por el Reglamento de Edificación en su Sección “2” punto 2.3.2.5.
- f) La instalación de cualquier elemento de cierre se debe colocar en la nueva Línea de Edificación.

5) Subdivisiones de locales en edificios existentes:

Siempre que se haga efectivo el retiro en forma integral, se permitirá la subdivisión de locales con la expresa condición de que cada uno de ellos sobre la Línea de Edificación tenga un frente no menor de 3 m. de ancho, poseyendo servicios sanitarios, y que cumplan con los requisitos de anchos de salidas y prevención contra incendio.

6) Reformas en los muros medianeros:

En los muros medianeros que quedan a la vista por el retiro del frente y / o vidrieras a la nueva línea, se permitirá la ampliación de decoraciones, jardineras y vidrieras con las siguientes limitaciones:

- a) Las decoraciones y jardines tendrán una saliente máxima de 0,80 m., medidos en forma perpendicular al plano del muro medianero.
- b) Las vidrieras podrán tener una saliente máxima de 1 m. medido en forma perpendicular al plano del muro medianero, con una profundidad igual a la distancia existente entre la vieja línea municipal y la nueva línea municipal, con la condición que al hacerse efectivo el retiro de las propiedades colindantes, estas vidrieras sean retiradas a fin de unificar la recova, por lo tanto, deben ser construidas de forma tal que pueda efectuarse el retiro de las mismas sin alterar el aspecto arquitectónico del resto de la edificación.

7) Disposiciones generales sobre recovas.

Altura: se debe lograr en lo posible un carácter uniforme con respecto al resto de la edificación existente en la cuadra, no pudiendo ser dicha altura en ningún caso inferior a los 2,80 m. del nivel de la acera. debe eliminarse la diferencia de altura que exista entre la cara interior del dintel exterior y el cielorraso.

Esta altura uniforme del cielorraso deberá ser general, no pudiendo haber vigas o dinteles en concordancia con la prolongación de los muros medianeros que obstaculicen la visual o impidan el cumplimiento de este requisito.

Dimensiones y ubicación de las columnas: Todas las columnas vistas deberán ser inscriptas en un diámetro uniforme de 0,40 m., dimensión en que se incluyen revestimientos y revoques en general. En lotes en que se efectúe el retiro a nueva línea podrán existir columnas intermedias, siempre que la distancia entre los ejes de las mismas, sea igual o mayor a los 5 m. los demás puntos fuertes deberán emplazarse dentro de la nueva línea de edificación en la forma indicada en el croquis adjunto. Cuando el propietario lindero se retire a la nueva línea (y se proceda a eliminar parte del muro medianero correspondiente) quedarán sobre la línea de edificación dos columnas apareadas, las cuales en conjunto no podrán tener un ancho mayor a los 0,80 m., por razones de índole estética ambas columnas deberán ser tratadas arquitectónicamente de tal modo que tengan unidad de composición.

“C” – 8 GENERALIDADES SOBRE ACERAS:

Cuando en el área establecida por el Artículo 1º se realicen los trabajos permitidos deberá construirse la acera – en todo caso y sin excepción – desde el cordón de la calzada hasta la nueva línea de edificación, utilizando para ello mosaicos de tipo fijado por este Reglamento en su Sección “2”.

Consecuentemente no podrán existir escalones de separación entre la acera actual y la nueva, ni tampoco entre las nuevas aceras de dos predios colindantes. También habrá de cumplirse en lo relativo a pendientes, con lo que señala el Reglamento en su Sección “2”.

2.8.3.2 Subdivisión por el régimen de propiedad horizontal.

En los edificios ya construidos, ubicados en distritos y arterias afectadas o que en lo sucesivo fuesen afectados por una altura mínima y / o retiro a nueva línea de edificación que no cumplan con las exigencias referidas se autorizará la subdivisión por el régimen de propiedad horizontal otorgándose los permisos de edificación para las modificaciones a efectuarse, con sujeción a los requisitos siguientes:

- a) Construyan unidades funcionales completas o a completar.
- b) En ninguno de los casos señalados precedentemente se podrá incrementar la superficie cubierta en más de treinta metros cuadrados por unidad.
- c) Todos los locales de la nueva unidad deben quedar en perfectas condiciones de iluminación y ventilación, pudiendo admitirse que den a patios que hayan sido reglamentarios en la época de su construcción pero en ningún caso las dimensiones de los mismos serán menores de 2,50 x 2,50 m. y que sea inmueble que haya obtenido en aquella oportunidad el respectivo permiso de edificación.
- d) La reforma o ampliación que se efectúe para completar la unidad funcional o con partes o figurar una unidad nueva (siempre que sea no colectiva), no podrá efectuarse en detrimento de las partes existentes, salvo que se ajusten al R.E. vigente.

2.8.4 REFACCIONES PERMITIDAS SIN EFECTIVIZAR EL RETIRO.

2.8.4.1 En unidades de planta baja destinadas a negocios:

- a) En distritos y arterias afectadas por retiro exclusivamente si en planta baja existen unidades destinadas a negocios solo se autorizan en ellas trabajos de reformas sin la necesidad de cumplir con el retiro a nueva línea, cuando dichas tareas no alteren el aspecto estético espacial del inmueble, tanto en su faz interna como externa, siempre que se limite a las siguientes obras: trabajos de pintura y limpieza de fachadas, reemplazo de puertas, ventanas que se limiten o conserven las líneas generales del diseño y no se modifiquen sustancialmente sus materiales y proporciones, reparación de pisos, con los mismos materiales, colocación de ascensores cuando el edificio tenga más de dos pisos altos, construcción de baños, siempre que no ocupen zona de retiro, cuando se carezca de ellos o no estén en condiciones reglamentarias para el uso del edificio.

- b) CASA HABITACION: trabajos de pintura y limpieza de fachadas, reemplazo de puertas o ventanas, siempre que se conserve el vano existente, reparación del revoque existente, abrir puertas pero a condición de que sea para garage individual y de uso particular, reemplazo de pisos en cualquier clase de locales, modificación y reparación de artefactos sanitarios, colocación de revestimientos, cambio de revoques en cocinas y baños o en otros ambientes interiores, construcción de tabiques que subdividen ambientes en forma reglamentaria en cuanto a ventilación y luz, no figurando subdivisión del edificio, aperturas en los vanos, ya sean puertas, ventanas exclusivamente interiores. No obstante, déjase expresamente aclarado que en aquellas fincas que hayan sobrepasado con exceso su vida útil y su estructura se halle en condiciones precarias, no podrá efectuarse ninguna clase de refacciones, quedando a cargo del D.O.P. determinar cuando un edificio se halla en tales condiciones.

2.9. DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS.

2.9.1 DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS.

2.9.1.1 Vistas a predios linderos:

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3 m. del eje divisorio del predio, aunque éstos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75° respecto al eje citado, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas, o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3 m. del eje divisorio entre predios con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido, con una altura no inferior a 2 m. medidos desde el piso.

2.9.2 INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO O SEPARATIVO ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE.

2.9.2.1 Instalaciones arrimadas a muros divisorios.

Queda prohibido instalar, aplicar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten bombas de impulsión de fluidos, etc.
- b) Canchas para juego de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques al dominio.
- c) Todo aquello que específicamente determinado en el código civil sobre restricciones al dominio.

2.9.2.2 Instalaciones que transmitan calor o frío.

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

2.9.2.3 Instalaciones que produzcan humedad.

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean del mismo dueño:

- a) Canteros o jardines, si no se interpone de un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica, que impida todo el daño al muro.
- b) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán destacarse del muro divisorio unos 0,20 m. por lo menos.
- c) Canaletas de desagües de los techos, si no se retiran 0,50 m. del muro divisorio y se adopten dispositivos que eviten toda filtración.
- d) En los muros de fachadas – sobre línea municipal – se podrá instalar acondicionadores de aire o similares a una altura mínima de 2 m., desde el nivel de vereda hasta la parte inferior del aparato. Para evitar el goteo sobre la acera, deberán preverse desagües.

2.9.3 ARBOLES QUE AFECTEN A LOS LINDEROS.

Los árboles que afecten a los linderos deberán retirarse 3 m. por lo menos de los muros.

2.10 DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIO.

2.10.1 PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGÚN EL TIPO DE USO.

2.10.1.1 **Previsiones generales contra incendios:**

Las prevenciones generales contra incendios serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes, en los cuales se ejecutan obras que aumentan en más de 1/3 la superficie cubierta o, a juicio del D.O.P., si aumenta la peligrosidad, sea por modificación en la distribución general de obra o por alteración del uso, asimismo serán cumplidas por usos que no importan edificios y en la medida que esos usos las requieran.

a) Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que corresponden.

La D.O.P., previo asesoramiento de Bomberos, de la Policía de la Provincia y / o Victoria, puede:

- Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este Reglamento cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
 - Aceptar a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.
- b) La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida.
- c) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes serán protegidos con blindajes de acuerdo con las normas en vigencia.
- d) En el interior de una finca, próximo a la L.M. 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 las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.
- e) En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que el D.E. acepte. El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos:

- En columnas:

5 cm. de espesor para forjados con armado metálico.

7 cm. de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento.

- En vigas:

3 cm. de espesor para forjados con armado metálico.

El hierro estructural de armaduras de cubierta puede no revestirse, siempre que se prevea una libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.

La madera puede utilizarse en las condiciones estipuladas en “generalidades sobre construcciones de madera” (apart.2.14.1.2).

f) La ubicación de los elementos contra incendios (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas), se indicará con la señal de la figura.

Esta señal se colocará encima de esos elementos y a 2 m. sobre el solado.

2.10.2 CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.

A los efectos de las precauciones contra incendios que se exigirán en los edificios, se clasifican éstos, según su destino, en la siguiente forma:

- a) Edificios públicos: comprende esta categoría, todos aquellos edificios en que habitualmente se reúne un gran número de personas, como: iglesias, bibliotecas, museos, hoteles, escuelas, bancos, oficinas públicas y casas de comercio de gran importancia.
- b) Edificios de residencia: Comprende en esta categoría, todos los edificios destinados a casas de familia, sean individuales y colectivas y los destinados a escritorios.
- c) Edificios comerciales: Comprende esta categoría las fábricas, depósitos, almacenes, casas de negocio, caballerizas, garages, mercados, etc.

La D.O.P. clasificará por similitud dentro de estas tres categorías, aquellos edificios que su destino no esté expresamente determinado entre los precedentes enumerados.

2.10.2.1 Precauciones contra incendios en Edificios Públicos.

Los edificios clasificados como “Edificios Públicos” deberán llenar los siguientes requisitos:

- a) Estarán íntegramente contruidos con materiales incombustibles, permitiéndose el empleo de madera, únicamente en los pisos, puertas, ventanas, decoraciones aplicadas a muros, y en los enlistonados de los cielorrasos y techos, todas estas excepciones corresponden, siempre que la construcción del edificio, por su destino, no esté sujeto a reglamentaciones especiales que las prohiban.
- b) Las puertas de salida se abrirán hacia el exterior, pudiendo interponerse puertas de vaivén.
- c) Las escaleras estarán contruidas de hormigón armado; los trazos serán rectos y los escalones tendrán una altura máxima de dieciséis centímetros (0,16 m.), y un ancho de veintiséis centímetros (0,26 m.), respondiendo en sus proporciones a las reglas del arte de la construcción.
- d) Estarán provistos de una cañería especial de 0,076 m. de diámetro que servirá bocas de incendio, con mangueras y lanzas, a razón de una por cada trescientos metros cuadrados (300 m².) de superficie cubierta y convenientemente colocadas. Los pisos bajos y primer piso alto servirán para esa cañería, de conexión directa de la calle, y los restantes pisos altos lo harán de un tanque colocado a dos metros (2 m.) encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de diez litros por cada metro cuadrado de piso.
- e) Deberán cumplirse además las demás exigencias que estime conveniente la S.O.S.P.

2.10.2.2 Precauciones contra incendios en Edificios de Residencia:

Los edificios clasificados como “Edificios de Residencias” deberán responder a las siguientes condiciones, según su destino:

- a) Los edificios de más de un piso de alto, serán contruidos íntegramente de materiales incombustibles en las condiciones establecidas en el inciso a) del apartado 2.10.2.1
- b) Las escaleras de casas colectivas, sean destinadas a viviendas o a escritorios, estarán contruidas de hormigón armado y tendrán un máximo de 0,18 m. de altura y un mínimo de 0,26 m. de huella.
- c) Las casas de departamentos y las de escritorios, que tengan más de cinco pisos de alto, deberán estar provistas de servicio de incendios según lo establecido en los incisos d) y e) del apartado 2.10.2.1.

2.10.2.3 Precauciones contra incendios en Edificios Comerciales:

Los edificios clasificados como “Comerciales” deberán llenar las siguientes condiciones según sea su destino:

- a) Los locales para negocios o industrias, garages colectivos y depósitos de materiales combustibles, deberán construirse totalmente con paredes de mampostería y estructura resistente de hierro u hormigón armado.
 - b) Los garages especificados en el inciso a), cualquiera que sea el número de sus pisos y todos los demás establecimientos, clasificados en esta categoría que tuvieran más de dos pisos altos,, deberán poseer el servicio de incendio fijado en el inciso d) del artículo 2.10.2.1.
 - c) En los locales que almacenen sustancias fácilmente inflamables, además del servicio de incendio determinado por el inciso anterior, se colocará un avisador de incendio, cuadro indicador, y un timbre de alarma en la portería o en la puerta de calle.
- Se considerarán como sustancias fácilmente inflamables los géneros, papeles, maderas, petróleo, hidrocarburos y demás materiales análogos.

2.10.2.4 Construcciones incombustibles.

A los efectos de lo dispuesto en este Reglamento, se consideran construcciones incombustibles, las de hormigón armado, las de esqueleto metálico revestido y las de mampostería con esqueletos y entrepisos de hormigón armado metálicos revestidos.

2.10.2.5 Revestimientos de estructuras metálicas.

El revestimiento de las partes metálicas deberá reunir las siguientes condiciones:

- Para columnas, en hormigón de cemento portland, con un espesor mínimo de cinco centímetros (0,05 m.) o de mampostería de ladrillos en cal con un espesor mínimo de diez centímetros (0,10 m.).
- Para las vigas de carga, en concreto portland, con un espesor mínimo de tres centímetros (0,03 m.).

Se asegurará la eficacia del revestimiento por medio de tejido de alambre u otro dispositivo análogo. En las viguetas se permitirá dejar al descubierto la parte inferior de las alas, siempre que el ancho de éstas no sea mayor de setenta y cuatro milímetros (0,074 m.).

2.10.2.6 Entrepisos en casas de negocios.

Cuando un entrepiso separe un local de negocio, depósito, etc., de un local destinado a habitación, escritorio, etc., éstos deberán construirse de un material incombustible y eficaz contra la propagación del fuego, a juicio de la D.O.P.

2.10.2.7 Aparatos extinguidores de incendios.

En todos los edificios de más de dos pisos de alto y en los que es obligatoria la instalación de un servicio de agua contra incendio, deberá colocarse un extinguidor de incendios por cada departamento, o por cada doscientos metros cuadrados (200 m².) de piso.

2.10.2.8 Escaleras auxiliares.

En los edificios de más de 20 m. de altura, la D.O.P. podrá exigir la colocación de escaleras auxiliares exteriores, en los pisos superiores a esa altura, dispuestas en forma eficaz para la salida de emergencia de los moradores de esos pisos.

2.10.2.9 Precauciones contra incendios en edificios con destino especial:

Todas las disposiciones establecidas en este artículo, sobre “precauciones contra incendios”, no excluyen las que determinen específicamente otros reglamentos para los edificios sujetos a inspección según su destino.

2.10.2.10 Disposiciones especiales:

La D.O.P. podrá obligar a tomar aquellas disposiciones especiales que la naturaleza del edificio exija para su seguridad, aunque éstas no estén previstas en este Reglamento.

2.11 DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

Instalaciones destinadas a servicios de seguridad.

2.11.1 COORDINACION DE FUNCIONES ENTRE LA MUNICIPALIDAD Y LA DIRECCION DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACION.

El D.E. podrá convenir con la Dirección de Obras Sanitarias de la Nación, la manera de coordinar las exigencias reglamentarias a fin de evitar superposición de funciones o inspecciones. Asimismo podrá convenir sobre la base de notificaciones recíprocas, la intervención de una u otra dependencia oficial, o simultáneamente en los siguientes casos:

- a) Cuando se construyan, reparen o alteren edificios o partes de ellos.
- b) Cuando para determinados usos o destinos, se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

2.11.2: SERVICIOS DE SALUBRIDAD

2.11.2.1 **Servicios mínimos de salubridad en todo predio edificado.**

- a) En los terrenos edificados; en todo predio existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:
 - 1º) Un retrete de mampostería u hormigón consolado impermeable dotado de inodoro común a la turca o pedestal.
 - 2º) Una pileta de cocina.
 - 3º) Una pileta de lavar.
 - 4º) Una ducha o bañera con sus desagües.
 - 5º) Las demás exigencias impuestas por O.S.N.
- b) En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá además por cada seis locales de primera clase o fracción, los servicios enumerados en los puntos 1º y 2º del inciso a) de este artículo.
- c) En los edificios públicos comerciales e industriales: En todo edificio público, comercial o industrial o local destinado a usos, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y, en los casos no previstos, se dispondrá de locales con servicios de salubridad separado por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común de acuerdo al siguiente criterio:
 - 1º) Cuando el total de personas no exceda de cinco habrá un retrete y un lavabo o canilla; cuando haya más de cinco personas habrá servicios separados por cada sexo en la siguiente proporción, en donde las fracciones excedentes se computen como enteros:

I- Servicios para hombres:

Hasta 10 hombres: 1 retrete y un orinal.

Para 11 hasta 20 hombres: 1 retrete y 2 orinales.

Para 21 hasta 40 hombres: 2 retretes y 4 orinales.

Para más de 40, por cada 30 adicionales: 1 retrete y 1 orinal.

II- Servicios para mujeres:

Hasta 5 mujeres: 1 retrete.

Para 6 hasta 40 mujeres: 3 retretes.

Para más de 40 hasta 200, por cada 20, 1 retrete.

Para más de 200, por cada 25 adicionales, 1 retrete, en la misma proporción que para los hombres se fijará el número de lavabos o canillas.

2º) Los inodoros serán de palangana a la turca o de pedestal, tendrán asiento en herradura, levantables automáticamente.

3º) Los locales para servicios de salubridad se establecerán debidamente independizados de los lugares donde se trabaje o permanezca, y se comunicarán con estos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior.

2.11.2.2. **Servicios de salubridad en radios que carezcan de redes de agua corriente y cloacas:**

Las fincas ubicadas en los radios no servidos por redes de agua corriente y cloacas deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de salubridad, pero con desagüe provisional a pozo negro.

los pozos de captación de agua, aljibes, pozos negros y fosas sépticas, se ejecutarán de conformidad a las prescripciones de esta ordenanza. Queda prohibido arrojar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y aguas servidas o no.

2.11.3: **Tanque de bombeo y reserva de agua:**

a) Generalidades:

Un tanque de bombeo y reserva de agua tendrá fácil cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar el tanque debajo del espejo de agua: escaleras marineras metálicas o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección al tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza o revisiones sin riesgos ni peligro.

b) Tanque de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,60 m. libres de un muro.

c) Tanques de reservas de aguas:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre muro divisorio, debiendo mantenerse a una distancia mínima de 0,60 m. del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60 m. del piso.

d) Tanques de aguas destinadas para bebidas:

Un tanque que deba contener agua destinada para la bebida o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrá construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme a las exigencias de O.S.N.

Los parámetros inferiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta; no deberán ser disgregados por el agua; no alterarán su calidad y no les comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y de inspección y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

e) Tanque de agua no destinado a la alimentación:

Un tanque destinado a contener agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, cumplirá las exigencias establecidas en el inciso a), excepto el cierre hermético de la boca de acceso, la tapa superior de la inspección y el tubo de expansión.

2.11.4 **Desagües pluviales:**

Cualquier edificio y su terreno circundantes serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía pública. Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües, cuando la extensión de libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medio fuera del parámetro.

Los voladizos que forman parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la línea municipal tendrán desagües que se coloquen debajo de solados o patios o en el suelo; estarán distanciados no menos de 0,80 m. del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por la secretaría de obras y serv. Públicos.

2.11.5 Pozos de captación de agua:

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

Un pozo distado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias deberá alcanzar por lo menos a la segunda capa semisurgente y se ajustará a las disposiciones de O.S.E.R. El agua se extraerá con bomba.

Estos pozos sólo podrán construirse en radios sin servicios de agua corriente.

2.11.6 Pozos sépticos:

Un pozo séptico contará de dos secciones iguales al menos, a efecto de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección.

Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasen de diez y con un mínimo de 750 lts. Si el número de personas está comprendido entre los 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excede de 50.

La altura del líquido dentro de los pozos será de 1 m. por lo menos y de 3 m. máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 m.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m. de diámetro como mínimo.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,40 m. y no más de 0,80 m. Del mismo modo el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el interior, pero con interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución. En las partes acostadas de estos conductos se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente; la tapa cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso o ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones a corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella, se ubicará un filtro microbiano con una superficie mínima filtrante de 1 m^2 . por cada 10 personas y no menos de $0,50 \text{ m}^2$ el lecho filtrante tendrá una altura de 1,40 m. como mínimo cuyo material se dispondrá de tal modo que los fragmentos más finos se hallen en la parte superior. El líquido entrará lentamente en la zona de riego o, láminas encima del lecho evitando que escurra contra las paredes del filtro. Después de pasar por el lecho filtrante, el líquido se recogerá en una cámara espacio inferior o colectora para conducirlo a un depósito o pozo. El líquido puede utilizarse para fines agrícolas.

Tanto los filtros como el depósito o pozo serán cerrados, con bocas de acceso a cierre hermético y ventilaciones comunicadas a la fosa séptica.

El pozo y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración exterior. Se situarán en espacios abiertos y en casos de ubicarse al interior de locales se determinarán estos para su servicio exclusivo.

Un pozo séptico solo podrá construirse en los radios no servidos por las redes cloacales.

2.11.7 Pozo negros absorbentes:

Un pozo negro estará no menos de 1,50 m. de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal. Además distará no menos de 10 m. de cualquier captación de agua.

El pozo tendrá bóveda a cierre asentado en el suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor.

El conducto de agua de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m. panamento.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m. diámetro interior como mínimo.

Un pozo negro solo podrá construirse en los radios de la ciudad no servido por redes cloacales.

Pararrayos: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que por sus alturas y características especiales sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosférica.

2.11.8 Cabinas de Agua y Energía

La Secretaria de Obras y Servicios Públicos exigirá para la presentación del expediente de edificación (legajo técnico), correspondiente a los edificios a construirse, compuesto de planta baja y cinco o más pisos altos, una constancia extendida por la divisional Victoria de Agua y Energía Eléctrica, sobre la posibilidad del fluido eléctrico para cubrir la totalidad de las necesidades de la propiedad, con la expresa aclaración de si se requiere la construcción y montaje de cabinas destinadas a subestaciones transformadoras.

En los casos en que el informe de Agua y Energía Eléctrica manifieste la necesidad de construir una sub-estación transformadora, la Dirección de O.P. exigirá que se prevea en los planos del edificio proyectado un lugar adecuado para su instalación, de acuerdo con las normas técnicas que rijan en la materia.

La Empresa de Agua y Energía Eléctrica debe acompañar conjuntamente con los planos, una copia de convenio a formalizarse con el futuro usuario, donde se determine las condiciones por las que se suministrará la Energía eléctrica, convenio que al igual que los respectivos planos tendrá que ser aprobado por la Municipalidad de Victoria.

2.12. De las chimeneas

2.12.1 Generalidades sobre chimeneas

Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos una chimenea podrá ser ejecutada en albañilería, hormigón, tubos de cerámica de cemento, de fibrocemento, piedra, metal u otro material aceptado por la Secretaria de Obras Servicios Públicos.

Cada conducto o cañón de chimenea será independiente para cada hogar u horno, solo se permitirá unir a un mismo conducto los fogones, asaderas, hornos y prusianes de una misma cocina, siempre que se interpongan los registros correspondiente en cada rama.

Todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para la limpieza, equipada con puerta de ajuste hermético. La boca del remate no podrá ser revocada ni será de material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. Una chimenea clasificada como de media y alta temperatura tendrá remates con dispositivo interceptores de chispas, aprobados.

2.12.1.1. Clasificación de chimeneas y Fuentes productoras de calor:

Una chimenea y fuente de calor se clasificarán como de:

Baja temperatura;

Media temperatura;

Alta temperatura.

En todos los casos, esta clasificación se hará tomando en cuenta la temperatura en el punto de salida del horno o fuente de entrada de la chimenea.

a) Baja temperatura:

Es de "baja temperatura" una chimenea que conduzca productos de la combustión con una temperatura inferior a 330° C.

Se considerará incluido en este inciso dispositivo productor de calor que requiera chimenea de baja temperatura.

b) Media temperatura:

Es de "media temperatura" una chimenea que conduzca productos de combustión con una temperatura entre 330° C. y 660° C. Se considerará incluido en este inciso un dispositivo productor de calor que requiera una chimenea de media temperatura.

c) Alta Temperatura:

Una chimenea usada para alta temperatura será construida con paredes dobles cada una de espesor mínimo de 0,15 m. con un espacio entre ellas de 0,05 m. La pared interior será de ladrillos refractario colocados con mezcla para altas temperaturas el cañón de la chimenea será forrado en toda su altura con mezcla refractaria.

d) Chimeneas de ladrillos radial:

Una chimenea que se construya con ladrillos radial de libre posición puede tener forro interior cuando se usa para baja y media temperatura siempre que el ladrillo tenga un punto de temple o reblandamiento de por lo menos 1100° C. El espesor radial de esta chimenea no serán inferior a 0.20 m. El anillo debe estar formado por piezas o lunas radiales y circulares en las diversas secciones de modo de formar juntas lisas de ladrillos debe colocarse con mezcla de expansión con todas las juntas sólidamente tomadas.

2.12.1.3 Chimeneas de hormigón:

Una chimenea de hormigón armado moldeada en su emplazamiento definitivo tendrá armaduras longitudinales y transversales; el recubrimiento mínimo de las barras próximas al cañón de la chimenea será de 0.04 m.

El espesor mínimo de la pared de la chimenea será igual a la establecida para las de ladrillos.

2.12.1.4 Chimeneas de Piedras:

Una chimenea de piedra tendrá un espesor de por lo menos 0.10 m. más gruesas que el exigido para las correspondientes chimeneas de ladrillo y tendrá forro interior de material refractario. Estas exigencias no rigen para hogares asadores, fogones de cocina y estufas en las viviendas.

2.12.1.5 Forro de cañón de las chimeneas de albañilería u hormigón:

El forro de un cañón de una chimenea de albañilería u hormigón responderá a las siguientes características:

- a) Será de mezcla refractaria adaptada para resistir altas temperaturas.
- b) Será resistente a la acción de los gases.
- c) Tendrá por lo menos 0.15 m. de espesor.
- d) Será adherido a la pared y terminará sin asperezas.
- e) Comenzará siempre a no menos de 0.10 m. debajo del fondo de las entradas y será continuo en toda la altura del cañón.

2.12.1.6 Chimeneas metálicas:

La obra metálica debe ser remachada o soldada y el espesor mínimo de las paredes de la chimenea será:

Hasta 1.000 cm ²	1,65
de 1.001 a 1.300 cm ²	2,10
de 1.301 a 1.600 cm ²	2,76
más de 1.600 cm ²	3,00

Estas chimeneas serán soportadas por cimientos sólidos de albañilería u hormigón ejecutadas de modo que la presión máxima sobre el suelo sea 2/3 de la tensión de trabajo. Toda chimenea de metal será anclada por 3 o más riendas radiales con iguales ángulos centrales. Las chimeneas de metal se separarán de cualquier pared o abertura como sigue:

Para bajas temperaturas.....	10 cm.
Para medias temperaturas.....	30 cm.
Para altas temperaturas.....	45 cm.

2.12.1.7 Chimeneas para hogares y estufas comunes en las viviendas:

Una chimenea para un hogar asadera, fogón de cocina y estufa comunes en las viviendas siempre que sea de baja temperatura podrá construirse con tubos de material cerámico, cemento de fibrocemento o similares de paredes que tenga espesor mínimo de 0,10 m. El cañón de estas chimeneas no requiere forro de mezcla refractaria. Las uniones entre elementos secciones o piezas se ejecutarán a enchufe.

2.12.1.8 Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios:

Toda chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacue a la atmósfera sin causar molestias a la vecindad a juicio de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

En ningún caso el remate de las chimeneas, de baja temperatura, nueva o existente podrá estar a menor altura de 2 m. sobre el techo de los edificios linderos. La altura de los remates de las chimeneas clasificadas como media y alta temperatura estará por lo menos a 6 m. por encima del frente más elevado de todo techo situado en un radio de 25 m. Los propietarios de chimeneas deberán cumplir estas obligaciones aún cuando con posterioridad a la habilitación de la misma fuese sobreelevado un techo lindero en el radio de 25 m. mencionado para el caso de las chimeneas de media y alta temperatura.

2.12.1.9 Distancia de las chimeneas e instalaciones productoras de calor a los muros divisorios.

- a) Las chimeneas para calefacción o estufas de las casas de familia, se podrán adosar a los muros divisorios interponiendo un contramuro de diez y seis centímetros (16 cm.) de espesor o bien colocarlas en la mesa del muro siempre que el hogar y el conducto del humo se revistan de un material refractario del calor.
- b) Los conductores de humo de las cocinas y de las chimeneas de uso común en las casas de habitación, se podrán construir en el espesor de las medianeras de cuarenta y cinco centímetros (0,45 cm.) debiendo haber en todo su recorrido alrededor del conducto un espesor de mampostería por lo menos de 0,07 m. del lado de la construcción y de 0,15 m. del lado del vecino. El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o de cemento armado con juntas herméticas y de ángulos redondos.

2.12.1.10 Piso incombustible delante de los hogares.

Delante del hogar de toda chimenea de calefacción o alrededor de una estufa o calorífero el piso se hará de material incombustible, hasta una distancia de cuarenta centímetros (0,40 cm.) del perímetro de dichos artefactos.

2.12.1.11 Distancia del conducto de humo a materiales combustibles.

Los conductos de humo metálicos no podrán estar a menos distancia de quince centímetros (0,15 cm.) de todo material combustible.

2.12.1.12 Conducto de evacuación de gases en cuartos de baño con calefones a gas.

Si un cuarto de baño tiene un calentador de agua que quema a gas, se le proveerá de un conducto para evacuar los productos de la combustión. La sección transversal del conducto tendrá una sección proporcional a la cantidad de calor por hora producido de acuerdo a la siguiente tabla:

CANTIDAD HORARIA DE CALOR	
CALORIAS (K)	DIAMETRO DEL CONDUCTO (mm.)
Menos de 4.500	Ver nota
4.500 a 9.000	76
9.000 a 13.500	88
13.501 a 18.000	100
18.001 a 22.500	112
22.501 a 36.000	125

NOTA: En este caso bastará practicar una abertura de ventilación para el local de tamaño de 0,20 m. x 0,20 m. situada en el terreno superior de su altura libre. Esta abertura será provista de una rejilla metálica.

Estos conductos rematarán sobre el techo del edificio, o bien podrán hacerlo al exterior en patios. En todos los casos rematarán con capiteles o sombreretes, serán resistentes a la corrosión y los trozos de conductos se conectarán de modo que eviten el goteo o filtración de las juntas. Se prohíbe extender un conducto a través de los pisos al interior de locales.

2.12.2 **Incineradores.**

Queda terminantemente prohibida la instalación de incineradores. Siendo obligatorio el uso de compactadores en edificios de más de tres pisos altos.

2.13 DE LOS LOTEOS.

2.13.1 **Dimensiones.**

2.13.1.1 **Medidas mínimas.**

Fíjense las siguientes medidas mínimas de frente para el fraccionamiento de tierras destinadas a la construcción de viviendas:

- a) 8 metros en la Planta Urbana.
- b) 10 metros en la ampliación de la Planta Urbana y Zona de quintas, chacras.

2.13.1.2 **Fraccionamientos especiales.**

Facúltase a la S.O.S.P. a autorizar fraccionamientos menores en aquellos casos que existan situaciones de hechos, incorporación de lotes linderos y en los casos que por razones constructivas o de otra naturaleza sean debidamente justificadas.

2.14 **De las construcciones de madera.**

2.14.1 **Prescripciones para su instalación.**

2.14.1.1 **Radio de ubicación de las construcciones de madera.**

Fuera de la zona comprendida por ambas aceras de Bv. Brown, Pueyrredón y sus continuaciones, Bv. Lavalle y Bv. Sarmiento y a una distancia mínima de DOSCIENTOS METROS (200), quedan autorizadas, con carácter de emergencia, las construcciones comunes de madera, siempre que se satisfagan las condiciones que se especifican en la siguiente reglamentación.

2.14.1.2: **Generalidades sobre construcciones de madera**

- a) No se permitirá el uso de tirantes o columnas de madera para sostener paredes y entresijos. Cuando un techo sea realizado con una estructura resistente de madera, su cubierta deberá ser de material incombustible, ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos. Para casos especiales de construcciones de madera deberá consultarse a la D.O.P. la que podrá exigir la aplicación de las normas que estime conveniente.
- b) Deberán distar no menos de 1,15 m. de los ejes medianeros linderos y 4 m. de la línea municipal de frente, no debiendo ocupar, en ningún caso, más del 70 % del ancho del lote.
- c) Cuando en un mismo lote se construyan dos o más unidades aisladas de este tipo de vivienda, deberá dejarse entre ellas una separación de 2,50 m. como mínimo.
- d) Cuando estén contiguas se exigirá un muro divisorio de mampostería de 0,30 m. de espesor, debiendo el mojinete sobrepasar 0,50 m. del nivel de los techos.
- e) Los hogares y chimeneas de las cocinas estarán perfectamente aislados de la madera mediante materiales incombustibles.
- f) Los pisos de las cocinas, garages, baños y retretes serán impermeables al igual que los paramentos, hasta una altura de 1,80 m. que tendrán un revestimiento impermeable construido con ladrillos en panderete estucados, chapa de fibrocemento o similar.
- g) En los muros visibles desde la vía pública no se permitirá el empleo de materiales de aspecto antiestético.
- h) En todos los casos en que no esté dispuesta la construcción de cercas especiales, se exigirá un tapial de frente de 2 m. de altura.

2.14.2 **Viviendas Premoldeadas y Prefabricadas de Sistema no tradicionales:**

2.14.2.1 **Generalidades sobre viviendas Premoldeadas y Prefabricadas**

Se considerará como Vivienda Premoldeadas o Prefabricada a toda unidad de vivienda individual ejecutada con elementos modulados, realizados en fábrica o en obra, que unidos armónicamente constituyan un edificio que reúna las condiciones de seguridad, higiene y confort para la vida del hombre.

2.14.2.2 **Requisitos que debe reunir la “Vivienda Premoldeada”**

Para denominarse vivienda Premoldeada deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Condiciones Técnicas.

Estructura: Podrá ser independiente, de muros portantes o mixtos. En todos los casos deberá ser desmontable, por las características de los materiales o los tratamientos aprobados. La cimentación estará dimensionada de acuerdo con el cálculo estático, con un mínimo de 0,50 m. de profundidad.

b) Techos y cerramientos exteriores.

Los cerramientos exteriores deberán tener una aislación hidrófuga, térmica y acústica equivalente a pared de mampostería de ladrillos comunes de 0,15 m. En los techos aquellas aislaciones serán equivalentes a mampostería de 0,30 m. No se admitirá el uso de materiales combustibles.

Los muros medianeros deberán ser de mampostería de ladrillos comunes de 0,30 de espesor. En caso de que la vivienda no se apoye sobre el eje del predio, sus muros exteriores deberán dictar 1,15 m. del eje.

La cubierta de techos mínimos será perfectamente impermeable, constando de techados asfálticos completos, sin solución de continuidad o bien un tratamiento equivalente.

c) Iluminación y ventilación:

d) Servicios complementarios:

Las viviendas constarán de instalación sanitaria reglamentaria, conectada a red cloacal o a pozo absorbente.

Se permitirá el empleo de tabiques sanitarios prefabricados.

La instalación eléctrica deberá ajustarse al Reglamento de Edificación vigente.

e) Radio de ubicación:

La secretaria de Obras y Servicios Públicos determinará el radio de ubicación permitido para cada tipo o sistema constructivo que se apruebe, en base a sus características constructivas, estéticas funcionales y materiales usados.

Dicho radio costará específicamente en la aprobación del sistema o material.

f) De la aprobación del Sistema o Material.

A los efectos de la aprobación se presentará un Legajo Técnico compuesto por:

1. Planos generales:

Planta, vistas, cortes, fachadas: escala 1:50

2. Planos de detalles:

Con dimensiones de los elementos y partes que componen el sistema, forma de unión y todo otro detalle que permita su mejor comprensión.

3. Planos de Estructuras:

Cálculo estático de fundaciones, estructura y techos, planos y detalles constructivos.

4. Materiales:

Memoria descriptiva sobre sus características y ensayos de laboratorio sobre: aislación hidráulica, acústica y térmica. Ensayos de resistencia estática. Todas las constancias de ensayos deberán ser realizadas en organismos oficial, o universitarios, pudiendo la Secretaria de Obras y Servicios Públicos requerir otros que considere necesarios.

g) Sistema de Armado y Montaje:

Memoria descriptiva sobre el sistema de armado, montaje y transporte de los elementos constructivos del sistema.

La presentación deberá ser refrendada por la empresa y profesional habilitado.

2.14.2.3 **Requisitos que deben cumplir las casillas prefabricadas:**

Aquellas construcciones que, por las características de sus materiales y /o sistema de montajes, no cumplan con las especificaciones anunciadas en el Reglamento de Edificación vigente, serán denominadas casillas.

Se establece como radio de ubicación de casillas, fuera del límite establecido por: Bv. Brown, Bv. Pueyrredón y sus continuaciones, Bv. Lavalle y Bv. Sarmiento y a una distancia mínima de los mismos de DOSCIENTOS METROS (200 m) Queda terminantemente prohibido hacerlo dentro de dichos bulevares con así también entre el sector comprendido entre el Bv. Rivadavia y su continuación Bv. Moreno.

2.14.2.4 Permiso de edificación para viviendas prefabricadas y Premoldeadas:

Antes de iniciar la construcción de viviendas prefabricadas o de casillas, se deberá obtener el permiso de edificación tal como lo fija el Reglamento General de la Construcción vigente. En los planos deberá dejarse constancia del nombre del sistema y Número de Expediente de aprobación, expedido por la Secretaria de Vivienda y Urbanismo de la Nación.

2.14.2.5 Aprobación de los tipos de viviendas o casillas Premoldeadas y prefabricadas:

Los fabricantes no podrán iniciar la venta de unidades antes de la aprobación. En la propaganda, folletos, anuncios o cualquier otro tipo de publicidad deberán dejar perfectamente aclarado los términos “VIVIENDA” O “CASILLAS”.

En los folletos deberá transcribirse el número de Expediente de Aprobación del Sistema.

Los fabricantes y/o vendedores que mediante propaganda engañosa no aclaren perfectamente el alcance de los términos Vivienda, Casilla, su radio de instalación, la obligación de obtener permiso de edificación, etc. serán pasibles a multas variables a establecer según los distintos casos por el Departamento Ejecutivo.

De comprobarse modificaciones de las Viviendas, Casillas, o materiales aprobados, el Departamento Ejecutivo podrá revocar la autorización de fabricación y ventas.