COMUNA DE
SAUCE VIEJO

Sauce Viejo, 13 de Julio de 2017

ORDENANZA COMUNAL 3384/2017

VISTO:

La necesidad de contar con una reglamentación acorde al crecimiento de la localidad en lo que refiere a edificaciones; y

CONSIDERANDO:

Que el Distrito Sauce Viejo está sometido a un constante desarrollo urbanístico.-

Que a partir de dicho desarrollo, es imprescindible fijar pautas urbanísticas claras que regulen y ordenen el crecimiento demográfico al que se ve sometido.

Que en la actualidad es necesario contar con normas que hagan eficaz el control del tipo de construcciones a ejecutar.

Que los profesionales dedicados a la construcción en nuestra ciudad no disponen de parámetros preestablecidos por el Municipio en los cuales basar sus proyectos.

Que un grupo de profesionales designados confeccionó el proyecto de reglamento. Que este proyecto fue elevado a discusión de profesionales afín en la materia y por los Colegios de Profesionales. Que luego de las sugerencias se reformuló el proyecto.

Por ello

LA COMISION COMUNAL de SAUCE VIEJO
SANCIONA la SIGUIENTE
ORDENANZA

Art. 1°): Apruébese el Código de Edificación de la localidad de Sauce Viejo, que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza.-

Art. 2°): La presente Ordenanza y sus Anexos entrará en vigencia a partir de su aprobación.-

Art. 3°): Publíquese, pase copia a la Sección Rentas Comunal, regístrese y archívese.-

JOSE LUIS ARANDA
Vicepresidente
Comuna de Sauce Viejo

PEDRO DAMIAN ULIAMBRE
Presidente
Comuna de Sauce Viejo

ROBERTO DANIEL BARREDA
VOCAL Nº1
COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – **Teléfono** (0342) 4950149 – 4950409
Sauce Viejo – Santa Fe – CP 3017 – Cel/Fax (0342) 495 0065
contacto@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar

Dr CP JORGE A. BESSONART
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
COMUNA DE SAUCE VIEJO

ANDRÉS OSCAR VALLONESI
VOCAL Nº2
COMUNA DE SAUCE VIEJO

ROMINA ANDREA RODRIGUEZ
Tesorera
Comuna de Sauce Viejo

COMUNA DE SAUCE VIEJO

REGLAMENTO DE EDIFICACION

Comuna de Sauce Viejo

Anexo Ord.3384/2017

SAUCEVIEJO Somos Todos

COMUNA DE SAUCE VIEJO
Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe
CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065
planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar

INDICE

CAPÍTULO 1

DE LOS REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE UNA OBRA..... 7

1.1 Aviso de obras:..... 7

1.2 Permiso de Edificación:..... 7

1.3 Requisitos para solicitar Permiso de Obra..... 7

1.4 Solicitud de Antecedentes Catastrales (boleta de línea)..... 8

1.5 Documentación exigible en los Planos..... 8

1.5.1 Para Obras Nuevas, Refacción o Ampliación:..... 8

1.5.2 Para Documentación o Regularización de Obras Existentes:..... 8

1.6 Colores convencionales en los planos:..... 9

1.7 Aprobación de planos:..... 9

1.8 Obras paralizadas:..... 10

1.9 Modificaciones y ampliaciones:..... 10

1.10 Finales de obra:..... 10

1.11 Derecho de Edificación:..... 10

CAPÍTULO 2

DE LOS PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES. INSPECCION DE OBRA..... 12

2.1 Obligaciones generales de los profesionales, propietarios y constructores:..... 12

2.2 Responsabilidades:..... 12

2.3 Cambio de Profesionales:..... 12

2.4 Desvinculación de Profesionales:..... 13

2.5 Cartel al frente de las obras:..... 13

2.6 Vallas provisorias:..... 13

2.7 Inspección de obras y relevamientos:..... 13

2.7.1 Atribuciones:..... 13

2.7.2 Presencia del Profesional en las Obras:..... 13

2.7.3 Casos de siniestro:..... 14

2.7.4 Paralización y/o Demolición de obras en contravención:..... 14

CAPÍTULO 3

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES..... 15

3.1 Penalidades:..... 15

3.2 Sanciones a Profesionales:..... 15

3.3 Sanciones a Propietarios:..... 16

CAPITULO 4

CERCOS, VEREDAS Y VEREDA-JARDIN..... 17

4.1 Generalidades:..... 17

4.2 Cercos al frente y medianeros:..... 17

4.3 Veredas:..... 17

4.4 Nivel de veredas:..... 18

4.5 Veredas jardín:..... 18

4.6 Ingresos vehiculares:..... 18

CAPÍTULO 5

DE LA LÍNEA DE EDIFICACION, NIVEL, OCHAVAS Y ALTURAS EN FACHADAS13

5.1 Línea de Edificación:..... 19

5.2 Nivel de Edificación:..... 19

5.3 Ochavas:..... 19

5.4 Salientes de Ochavas:..... 19

5.5 Salientes y voladizos sobre la Línea de Edificación:..... 19

5.6 Distancia mínima de la edificación al Eje Medianero:..... 20

5.7 Retiros de frente obligatorios:..... 20

5.8 Altura máxima de construcción para viviendas en el distrito..... 20

CAPITULO 6

DE LOS USOS DEL SUELO..... 22

6.1 Factor de Ocupación Total (F.O.T.):..... 22

6.2 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):..... 22

6.3 Factor de Ocupación del Suelo (F.I.S.):..... 22

CAPITULO 7

CLASIFICACION, ALTURA, AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES.... 24

7.1 Clasificación de los Edificios según su destino:..... 24

7.2 Clasificación de los locales:..... 25

7.3 Altura mínima de los locales:..... 25

7.4 Iluminación y ventilación de los locales:..... 25

7.5 Clasificación de los Patios Principales, Secundarios o Aire-Luz:..... 26

CAPITULO 8

DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS..... 27

8.1 Instalaciones arrimadas a muros divisorios:..... 27

8.2 Instalaciones que transmitan calor o frío:..... 27

8.3 Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión:..... 27

8.4 Instalaciones que produzcan humedad:..... 27

8.5 Piscinas:..... 28

CAPÍTULO 9

DE LAS CIRCULACIONES..... 29

9.1 Generalidades:..... 29

9.2 Anchos mínimos de pasillos:..... 29

9.3 Escaleras..... 29

9.3.1 Generalidades..... 29

9.3.2 Ancho mínimo de escaleras:..... 30

9.4 Rampas:..... 30

9.5 Pasamanos y barandas en escaleras y rampas:..... 30

9.6 Barandas en balcones y terrazas:..... 30

CAPÍTULO 10

DE LOS MUROS MEDIANEROS..... 31

10.1 Muros medianeros:..... 31

CAPÍTULO 11

DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS..... 32

11.1 Servicio mínimo de salubridad en edificios:..... 32

11.2 Desagües de las instalaciones de salubridad:..... 32

11.3 Pozos negros:..... 32

11.4 Desagües pluviales:..... 33

11.5 Prevención de incendio y salidas de emergencias:..... 33

11.6 Tanque de Reserva Domiciliario:..... 33

CAPÍTULO 12

DE LA FORESTACION..... 34

12.1 Generalidades:..... 34

12.2 Clasificación de las especies:..... 34

12.3 Especies recomendadas:.....34

12.4 Especies prohibidas en veredas:..... 35

12.5 Distancias reglamentarias:..... 35

12.6 Causales de extracción:..... 35

CAPÍTULO 13

DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL..... 36

13.1 Generalidades:..... 36

13.2 Construcción Bioclimática..... 36

13.3 Microgeneración de energías renovables..... 36

13.4 Iluminación por sistema de leds 36

13.5 Sistemas solares de generación de energía y agua caliente..... 37
13.6 Sistemas de biodigestores..... 37
13.7 Sistema de recolección de agua de lluvia para riego..... 37
13.8 Cubiertas verdes..... 37

CAPÍTULO 14

DE LA GENERACION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS..... 38

14.1 Generalidades:..... 38
14.2 Diseño y Dimensiones:..... 38
14.3 Ubicación:..... 38

CAPÍTULO 15

DE LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS Y CASOS SOCIALES..... 39

15.1 Consideraciones generales:..... 39

CAPÍTULO 16

DE LOS EDIFICIOS O LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO..... 40

16.1 Registro de edificios o lugares históricos:..... 40

CAPÍTULO 17

DE LAS MARQUESINAS Y TOLDOS..... 41

17.1 Marquesinas:..... 41
17.2 Toldos:..... 41
17.3 Autorización de Marquesinas y Toldos:..... 41
17.4 Toldos y marquesinas en calles arboladas 42
17.5 Cerramientos laterales..... 42

ANEXO A..... 43

INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO..... 45

1. Tanque de agua contra incendio..... 45
2. Cañerías y bocas de incendio..... 45

PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO..... 46

1. Prevenciones generales..... 46
2. Detalles de las prevenciones contra incendio..... 46

PREVENCIONES DE SITUACIÓN:..... 47

PREVENCIONES DE CONSTRUCCIÓN:..... 48

PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN:..... 53

CONTENIDO MINIMO DE LOS INFORMES COMPLEMENTARIOS..... 55

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DE LOS REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE UNA OBRA

1.1 Aviso de obras:

No se requerirá Permiso, pero sí Aviso de Obras mediante Nota presentada en la Comuna por el propietario del inmueble, siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación de plano u obra existente, cuando se trate de:

a) Construcción de cercos perimetrales o de frente.
b) Revocar fachadas o cercos de frente y muros internos.
c) Efectuar pinturas.
d) Cambiar revestimientos o pisos.
e) Cambiar aberturas.

1.2 Permiso de Edificación:

Toda persona que desee construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo construido dentro del Distrito Comunal, deberá contar previamente con el permiso de edificación otorgado por la autoridad Comunal. La Comuna podrá prohibir la edificación en zonas insalubres, inundables o que carezcan de las mejoras y servicios públicos indispensables al tipo de edificación a realizar, o que de acuerdo al reglamento de zonificación vigente no permita su construcción.

Se requerirá Permiso de Obras para:

a) Construcción de Edificios Nuevos.
b) Ampliación y/o reforma de edificios existentes.
c) Reformas internas
d) Modificación o Cambio de techos.
e) Demoliciones.

1.3 Requisitos para solicitar Permiso de Obra.

Previo a la solicitud del permiso de obra se requerirá el entubamiento del ingreso al lote, si el lote no contara con uno previamente, con cuatro (4) tubos como mínimo. El propietario o profesional deberá solicitar por nota las cotas de nivel y diámetro de los tubos. La ejecución de esta obra, será requisito excluyente para el otorgamiento del permiso de edificación, debiendo adjuntar al legajo digital la nota y una foto de la obra ya ejecutada.

La solicitud de permiso de Obra Nueva, Ampliación, Reforma, Documentación y Demolición se realizará exclusivamente por el sistema on-line de ingreso digital de planos. Otorgado el permiso se le solicitará al profesional la presentación de una (1) copia del plano con las firmas obligatorias y los formularios correspondiente para ser presentado en Catastro de la Provincia.

1.4 Solicitud de Antecedentes Catastrales (boleta de línea)

El o los profesionales habilitados deberán solicitar los antecedentes catastrales (boleta de línea) a fin de obtener los datos y cumplimentar los requisitos para el ingreso del expediente. La solicitud se realizará exclusivamente por el sistema on-line, debiendo adjuntar copia de escritura, número de contribuyente y el pago correspondiente.

1.5 Documentación exigible en los Planos

1.5.1 Para Obras Nuevas, Refacción o Ampliación:

Se deberá presentar el proyecto en escala 1:100, y de acuerdo a las siguientes exigencias:

- Plantas generales.(ubicación deposito residuos domiciliarios)
- Planta de techos.
- Planta de estructura y planillas de cálculos.
- Planta de Esquema Instalación Sanitaria con ubicación pozo absorbente.
- Fachadas.
- Cortes (mínimos dos).
- Planillas de Locales.
- Planillas de Iluminación y Ventilación.
- Silueta y Balance de Superficies 1:200.
- Planilla FOT, FOS, FIS.

1.5.2 Para Documentación o Regularización de Obras Existentes:

Se deberá presentar en escala 1:100, y de acuerdo a las siguientes exigencias:

- Plantas generales(ubicar pozo absorbente).

- Planta de Techos.
- Fachadas.
- Cortes (mínimos dos).
- Planilla de Locales.
- Planillas de Iluminación y Ventilación.
- Balance y Silueta de Superficies1:200.
- Planilla FOT, FOS, FIS.

En todos los planos se indicará el destino de cada local y las medidas necesarias para su fácil comprensión: dimensiones de los locales, espesores de los muros, dimensiones generales, altura de los locales, especificaciones de materiales, etc. Se señalará el nivel de piso en relación a la vereda definitiva.

1.6 Colores convencionales en los planos:

- Existentes con antecedentes: línea continua, rellenos en negro.
- Obra nueva: línea continua, rellenos en rojo.
- A demoler: línea discontinua, relleno en amarillo.
- A Documentar o Regularizar: línea continua, sin relleno.

1.7 Aprobación de planos:

Siempre que los planos y planillas estén conformes a las Ordenanzas y el presente Reglamento, la Autoridad Comunal extenderá el correspondiente Permiso de Obra, que deberá ser retirado dentro de los treinta (30) días. Vencido dicho término, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar la obra.

No podrá iniciarse construcción alguna sin haber obtenido y retirado el permiso de obra correspondiente. El certificado de permiso de obra deberá conservarse en la obra hasta la terminación de la misma.

Cuando el Área Técnica formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de treinta (30) días, contados a partir del momento que toma conocimiento de la misma. Luego de su corrección, el Área Técnica deberá expedirse en un plazo no mayor a quince (15) días. En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescripto y previa notificación al mismo y al propietario, se considerará desistida la solicitud.

1.8 Obras paralizadas:

Al suspender una obra, temporalmente o en forma definitiva, el profesional actuante deberá comunicar por nota el porcentaje de obra ejecutado hasta el momento, la cual quedará incorporada al expediente. Así mismo deberá comunicar por nota el reinicio de los trabajos para adjuntar al legajo de obra.

1.9 Modificaciones y ampliaciones:

Toda ampliación de obra en ejecución que supere el diez por ciento (10%) de la superficie aprobada, deberá gestionar el permiso de obra correspondiente presentando un plano de Ampliación de Obra en Marcha aprobado por el Colegio de Profesionales.

Si en el transcurso de la ejecución de la obra hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones de hasta un diez por ciento (10%) de la superficie aprobada se deberá presentar plano conforme a obras con el correspondiente pago de aportes en los colegios profesionales y derecho de edificación.

1.10 Finales de obra:

La Comuna otorgará Certificados Finales de Obra de todas las obras terminadas, verificando el cumplimiento de lo establecido en los planos presentados al solicitar el permiso de edificación. Si en la obra se hubieran efectuado modificaciones que alteren la superficie cubierta, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente, etc. se exigirá al propietario la presentación de planos "Conforme a Obra", realizados por el profesional a cargo de la obra y aprobados por el Colegio Profesional respectivo. La Comuna podrá exigir la demolición o modificación de todas las partes que estén en contravención con lo establecido en este Reglamento.

Si en el plazo de dos (2) años transcurridos desde la fecha de otorgamiento del permiso de obra, el profesional o propietario no hubieran solicitado el final de obra, y no existiera acta de paralización de obra, se procederá a remitir los datos de superficies a Catastro provincial y Rentas Comunal para la correspondiente liquidación de impuestos.

No se entregarán Certificados Finales de Obras, a todas aquellas obras que posean multas impagas de profesionales o propietarios, se encuentren construidas sin permiso, sean antirreglamentarias o no cumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento.

1.11 Derecho de Edificación:

Los derechos de edificación que correspondieren serán abonado por el propietario antes de la presentación del expediente de edificación.

a) **Obra Nueva, ampliación y/o modificación:** 0,5% del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.
b) **Documentación o regularización reglamentaria:** 2% del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.
c) **Documentación antirreglamentaria:** 4% del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.
d) **Demolición:** 2% del Valor proporcional de la superficie a demoler del Monto del Avalúo Fiscal de Edificación que presenta el Impuesto Inmobiliario.
e) **Uso espacio aéreo:** 0,01% del Valor proporcional de la superficie del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.

Aquellas construcciones que fueran ejecutadas fuera de Reglamento, quedarán bajo absoluta responsabilidad del Propietario del inmueble en lo que refiere a cualquier litigio o reclamo que pueda entablar un lindero, deslindando a la Comuna de cualquier responsabilidad al efecto.

El pago de la multa en concepto de Derecho de Edificación no implica la liberación de responsabilidades que ello puede traer aparejado.

CAPÍTULO 2

DE LOS PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES. INSPECCION DE OBRA

2.1 Obligaciones generales de los profesionales, propietarios y constructores:

Los profesionales, (Ingenieros Civiles, Arquitectos, Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Colegio Profesional correspondiente. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia estará a cargo de los Colegios Profesionales respectivos. Los propietarios, profesionales y constructores por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de esta Reglamentación, quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso.

2.2 Responsabilidades:

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 a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Comunal

El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo circunstancia escrita, relacionados con modificaciones en los planos o en los cálculos. El constructor o contratista es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

2.3 Cambio de Profesionales:

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quién deberá responder por los reclamos que puedan formular los interesados. Se aceptará el profesional reemplazante previa verificación del estado de las obras, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor.

2.4 Desvinculación de Profesionales:

La Comuna reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existen infracciones imputables a los mismos. Una vez concedida la desvinculación referida, se paralizarán los trabajos y se notificará por escrito al propietario, quién deberá proponer un reemplazante en un plazo de treinta (30) días.

2.5 Cartel al frente de las obras:

Al frente de toda obra será obligatoria la colocación de un cartel cuyas medidas mínimas sean: 1,00m x 0,50m y en el que deberá inscribirse: Nombre y Apellido del Profesional, Título, Matrícula, Teléfono y N° permiso de obra.

2.6 Vallas provisorias:

Mientras se esté realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el tránsito en la vía pública será obligatoria la colocación de una valla provisoria en la vereda en todo el frente de la obra.

En construcciones y/o demoliciones en altura que generen riesgo de caída de elementos de cualquier naturaleza sobre la vía pública, se instalarán protectores especiales para contener los mismos, evitando que se constituyan en factores de riesgo para la seguridad de las personas que transitan por el lugar.

2.7 Inspección de obras y relevamientos:

2.7.1 Atribuciones:

El personal asignado por la Comuna hará las inspecciones en la forma y en el momento que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente Comunal y a las normas constructivas que establece el presente Reglamento. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por los encargados de la Comuna, no exceptúan ni elimina las responsabilidades de los profesionales, técnicos y del propietario.

2.7.2 Presencia del Profesional en las Obras:

Toda vez que el inspector Comunal solicite presencia por notificación al profesional y/o propietario, tendrán la obligación de presentarse en la obra.

2.7.3 Casos de siniestro:

En caso de siniestros o posibilidad de ocurrencia de los mismos en construcciones existentes o en obras en construcción, la Comuna podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio.

2.7.4 Paralización y/o Demolición de obras en contravención:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que corresponda, la autoridad Comunal podrá ordenar la paralización y/o demolición de toda construcción o la parte de ella que esté ejecutada contra lo indicado en esta reglamentación. Se intimará en primer lugar al propietario y lo emplazará; vencido el plazo, si no hubiere paralizado la obra o cumplimentado la demolición, la Comuna lo ejecutará por cuenta del infractor. La Comuna autorizará la reactivación de la obra una vez superado el conflicto.

CAPÍTULO 3

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

3.1 Penalidades:

Se prevén las siguientes clases de penalidades; a saber:
a) Apercibimiento;
b) Multa;
c) Suspensión en el uso de la firma.

La Comuna habilitará un registro de las penalidades aplicadas a cada profesional y propietario. Un profesional reincidente en infracciones con más de cinco penalidades podrá ser inhabilitado para actuar profesionalmente en el Distrito.

3.2 Sanciones a Profesionales:

a) Apercibimiento:
No tener en obra el certificado de permiso de obra.
No concurrir a una citación o no aceptar una orden o intimación de la Comuna.
Impedir a los inspectores el acceso a la obra.
No contar con el cartel de obras.
Por depositar materiales en calles o cunetas. Los materiales podrán depositarse en veredas siempre y cuando estén contenidos con cerco o bolsas para tal fin, y dejen un paso peatonal libre de 1.50m contados desde la línea de edificación.
Por elaborar o depositar mezclas húmedas en calles, cunetas y veredas.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los supuestos arriba mencionados, en caso de reincidencia o no subsanar dentro del plazo establecido, el Juzgado de Faltas determinará la multa correspondiente.

b) Multa:
Por iniciar obras sin el permiso comunal correspondiente
Por efectuar, en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes
Por presentar para su aprobación, planos y documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o falseando la información,

Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan

Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad comunal sea imputable al profesional

La multa será determinada por el Juzgado de Faltas Comunal, y se procederá a comunicar a los Colegios habilitantes.

c) Suspensión en el uso de la firma:
Por reincidencia en las penalidades
Por grave negligencia o dolo de los profesionales

3.3 Sanciones a Propietarios:

- Comenzar la obra sin el correspondiente permiso comunal
- Por impedir el acceso a los inspectores de obra
- Por no concurrir a una citación o acatar una orden o intimación de la Comuna
- Por arrojar agua servida a calles, desagües a cielo abierto o entubados.
- Por efectuar en obras autorizadas:
    - Trabajos en contravención a la presente reglamentación.
    - Por depositar materiales en calles o cunetas. Los materiales podrán depositarse en veredas siempre y cuando estén contenidos con cerco o bolsas para tal fin, y dejen un paso peatonal libre de 1.50m contados desde la línea de edificación.
    - Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad Comunal sea imputable al propietario

CAPITULO 4

CERCOS, VEREDAS Y VEREDA-JARDIN

4.1 Generalidades:

Los propietarios de terrenos con frentes a calles o pasajes públicos, están obligados a conservar en buen estado los cercos de frente y medianeros, como así también las veredas y veredas-jardín.

4.2 Cercos al frente y medianeros:

Las características generales de los cercos al frente serán:

a) Materiales:
   - Albañilería (ancho mínimo: 0,15 m).
   - Hormigón simple o armado, bloques de hormigón.
   - Rejas de caño, hierro trabajado o madera dura.
   - Marco de alambre tejido artístico.
   - Alambre tejido.
   - Cerco vivo
   - La combinación de los tipos precedentes;

b) Altura máxima cerco frente y medianero:
   - h: 2,00m de material macizo y sobre éste 1,00m mas de material permeable (rejas, tejido, alambre, malla metálica, etc..)
   - lo que determine para cada actividad particular según el Anexo A

4.3 Veredas:

Toda obra nueva, ampliación o modificación deberá proyectar al frente veredas reglamentarias. Las mismas cubrirán un ancho mínimo de 1,20m medidos desde la Línea de Edificación y serán recubiertas con material antirresbaladizo.

En edificaciones destinadas a uso comercial e industrial Obras Públicas evaluará el proyecto de veredas, determinando anchos y porcentajes de superficie permeable.

4.4 Nivel de veredas:

El nivel de vereda quedará establecido en relación al entubamiento realizado en el ingreso al lote, unos 15 cm sobre el lomo superior del tubo. En caso de que el entubamiento se encuentre previamente colocado con anterioridad a la solicitud del permiso, el organismo comunal definirá el nivel de vereda. En zonas urbanas, con veredas consolidadas el nivel de las mismas mantendrá relación con el nivel de las veredas pre-existentes lindantes, mediando una continuidad y evitando diferencias de niveles. Cuando hubiese diferencia entre el nivel de una vereda y el de la anterior, se unirán por medio de rampas cuya extensión será la necesaria para que la pendiente no sea mayor de 15º, y la diferencia entre ellas no deberá superar los 5 cm. Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo.

4.5 Veredas jardín:

Todas aquellas veredas donde la distancia entre la línea municipal y el cordón de calzada o la cuneta sea igual o mayor a tres metros (3m) deberán contener como mínimo un sesenta por ciento (60%) de la superficie permeable destinada a césped y arborización.

En las zonas asignadas a césped se permitirá la forestación de acuerdo a lo establecido en el capítulo 12 del presente Reglamento. La misma no podrá invadir las zonas peatonales o vehiculares, quedando prohibidas todas aquellas especies venenosas o con espinas.

4.6 Ingresos vehiculares:

El ancho mínimo para los ingresos vehiculares es de 2,50m o el equivalente a 5 tubos colocados de manera contigua en la cuneta. Se prohíbe la construcción de entradas vehiculares en líneas de ochava. El propietario o profesional deberá solicitar por nota las cotas de nivel y diámetro de los tubos.

CAPÍTULO 5

DE LA LÍNEA DE EDIFICACION, NIVEL, OCHAVAS Y ALTURAS EN FACHADAS

5.1 Línea de Edificación:

Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la Línea de Edificación. Las edificaciones podrán ser construidas sobre la Línea de Edificación o dentro de ella.

5.2 Nivel de Edificación:

A pedido del profesional, la oficina de Obras Públicas indicará la cota de nivel mínimo para pisos interiores de la futura construcción.

5.3 Ochavas:

Fíjese como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes la línea de ochava determinadas según lo establece el Art. 8 de la Ord.3137. En los predios ubicados en las esquinas, se deberá mantener liberada la superficie del terreno comprendida entre las líneas de Edificación y la línea de ochava.

5.4 Salientes de Ochavas:

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,60 m del nivel de vereda y como máximo 1,00 m. desde la Línea de Edificación hacia la vereda. En los edificios que formen esquinas, la autoridad Comunal podrá permitir que el piso superior avance sobre la superficie de la ochava, o formen un cuerpo cerrado coincidente con la superficie de la ochava. No se admitirá bajo ningún concepto la construcción de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.

5.5 Salientes y voladizos sobre la Línea de Edificación:

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, salientes o en voladizos, que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la L.E. o el plano de fachada.

No se permitirá hacer ninguna saliente, tales como: cornisas, balcones, ménsulas, etc. fuera de la línea de edificación, a menor altura de 2,60m sobre el nivel de la vereda. Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios, siempre que se respete la altura libre de salientes establecida.

Los balcones abiertos o aleros podrán tener una saliente máxima de 1,50m en calles y 1,00m en pasajes, contados desde la línea de edificación. Los cuerpos cerrados salientes deberán distar como mínimo 0,60m de los ejes medianeros.

No se admitirá bajo ningún concepto la construcción de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.

5.6 Distancia mínima de la edificación al Eje Medianero:

Se podrá construir ocupando la totalidad del ancho del lote, es decir, de E.M a E.M. Si así no lo desee deberá respetar una distancia mínima al E.M. de 1,00m.

5.7 Retiros de frente obligatorios:

El retiro de frente obligatorio quedará determinado según las zonas establecidas en la Ord. 3137/15:

- Zona Residencial Alta Densidad: no requiere
- Zona Residencial Media Densidad: 3,00m
- Zona Residencial Baja Densidad: 3,00m
- Área Industrial: no requiere
- Área Rural: no requiere
- Áreas especiales: no requiere

Para casos de lotes en esquina se exigirá 3m sobre el lado menor y 1,5m sobre el lado mayor.

En ambas circunstancias se podrá compensar el retiro y edificar en el sector de la superficie libre resultante de aplicar el retiro obligatorio, siempre que la superficie libre tenga un lado mínimo de 3m y se encuentre sobre la línea municipal.:

5.8 Altura máxima de construcción para viviendas en el distrito.

La altura máxima de los edificios quedará determinada según las zonas establecidas en la Ord. 3137:

- Zona Residencial Alta Densidad: 10,00m
- Zona Residencial Media Densidad: 7,00m

- Zona Residencial Baja Densidad: 7,00m
- Area Industrial: la altura será determinada por el organismo comunal
- Area Rural: 4,00m
- Areas especiales: la altura será determinada por el organismo comunal

Las alturas máximas consignadas en los incisos precedentes, serán medidas desde el nivel de la vereda y hasta el límite superior de la carga, baranda o parapeto más alto. Las instalaciones accesorias, tales como: tanques de reserva, chimeneas, conductos, etc., no se tendrán en cuenta para el cálculo de la altura máxima.

CAPITULO 6

DE LOS USOS DEL SUELO

6.1 Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

El factor de ocupación total es aquel que determina la máxima superficie cubierta edificable y por extensión el máximo volumen edificable, es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se considerará la incidencia de la edificación existente en la parcela. El mismo se establece diferenciado por distritos:

- Zona Residencial Alta Densidad: 2,00
- Zona Residencial Media Densidad: 1,50
- Zona Residencial Baja Densidad: 1,00
- Area Industrial: a determinar en cada caso
- Area Rural: a determinar en cada caso
- Areas especiales: a determinar en cada caso

6.2 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

El factor de ocupación del suelo es aquel que establece una relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo. El mismo se establece diferenciado por distritos:

- Zona Residencial Alta Densidad: 0,80
- Zona Residencial Media Densidad: 0,70
- Zona Residencial Baja Densidad: 0,60
- Area Industrial: a determinar en cada caso
- Area Rural: a determinar en cada caso
- Areas especiales: a determinar en cada caso

6.3 Factor de Ocupación del Suelo (F.I.S.):

Representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la relación entre la proyección de la superficie cubierta construida más la superficie de solados o pavimentos y la superficie de la parcela. . El mismo se establece diferenciado por distritos:

- Zona Residencial Alta Densidad: 0,10
- Zona Residencial Media Densidad: 0,20
- Zona Residencial Baja Densidad: 0,30
- Area Industrial: a determinar en cada caso
- Area Rural: a determinar en cada caso
- Areas especiales: a determinar en cada caso

CAPITULO 7

CLASIFICACION, ALTURA, AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

7.1 Clasificación de los Edificios según su destino:

1) Edificios Residenciales
    - Viviendas individuales y colectivas.
    - Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes.
2) Edificios institucionales:
    - Asilos en sus distintos tipos.
    - Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, cárceles, comisarías, destacamentos, etc.
3) Edificios para oficinas;
    - Edificios de la Administración Pública.
    - Sedes o sucursales bancarias.
    - Estación de radio o televisión.
    - Oficina de distinta naturaleza.
4) Edificios Industriales:
    - Planta de montaje.
    - Fábricas en general.
    - Usinas.
    - Molinos.
    - Frigoríficos.
5) Edificios para Depósitos:
    - Depósitos en general.
    - Guarda de colectivos.
    - Frigoríficos para conservación.
6) Edificios para Usos Públicos:
    - Bibliotecas, Centro Cultural, Polideportivos, clubes.
7) Edificios Educacionales:
    - Jardines de infantes

- Escuelas primarias
- Escuelas secundarias
- Escuelas especializadas

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. La Comuna podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

7.2 Clasificación de los locales:

a) Locales de primera clase: bibliotecas, consultorios, oficinas, salas de juegos, dormitorios, comedores, salas de estar, etc.

b) Locales de segunda clase: cocinas, habitaciones de servicios, etc.

c) Locales de tercera clase: baños, cuartos de máquinas, despensas, garajes, sótanos y lavaderos.

d) Locales de cuarta clase: bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, locales industriales y comerciales, etc.

e) Locales de quinta categoría: pabellón sanitario

7.3 Altura mínima de los locales:

Para locales de primera clase..... 2,60 m
Para locales de segunda clase ..... 2,50 m
Para locales de tercera clase..... 2,40 m
Para locales de cuarta clase .....3,00 m
Para locales de quinta clase.....2,60 m
Para locales no determinados en este Reglamento, la Comuna determinará las alturas.

7.4 Iluminación y ventilación de los locales:

a) De primera y segunda clase: Estos locales recibirán aire y luz de un patio principal, o de la calle. Sus ventanas tendrán una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie del local.
b) Locales de tercera clase y quinta clase: Estos locales podrán ventilar y recibir iluminación de patios o por medio de claraboyas. También podrán ventilar por conductos y prescindir de iluminación natural.

c) Locales de cuarta clase: En este caso se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/6 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.

7.5 Clasificación de los Patios Principales, Secundarios o Aire-Luz:

Los patios serán clasificados según su categoría:

a) Patios Principales: son aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación de locales de primera, segunda y cuarta clase. Estos patios deberán permitir inscribir un círculo de 3,50m de diámetro en toda su altura (Superficie: 12.25m2). Se podrá modificar las dimensiones de estos patios siempre que:
    - Se mantenga la superficie mínima exigida
    - El lado menor mida 2,50m como mínimo

b) Patios Secundarios o Aire-Luz: Se consideran aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación a locales de tercera y quinta clase. Tendrán un área mínima de 4 m2 y ningún lado podrá ser inferior a 1,50 m.

CAPITULO 8

DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

8.1 Instalaciones arrimadas a muros divisorios:

Queda prohibido instalar en muros medianeros

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.
b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes.
c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

8.2 Instalaciones que transmitan calor o frío:

Cualquier fuente de calor o frío ubicada sobre el eje medianero, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y se aislará correctamente a fin de evitar la transmisión térmica a través del muro.

8.3 Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión:

Toda chimenea o conducto deberá ventilar a los cuatro vientos. Si el remate dista menos de 2,00 m del eje medianero y el muro ubicado entre éstos, y a consecuencia de tal hecho, se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura determinada o brindar una solución técnica satisfactoria equivalente.

El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará, por lo menos, 6,00 m por encima del punto más elevado de todo techo o azotea, situados dentro del radio de 15,00 m.

8.4 Instalaciones que produzcan humedad:

El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo deberá asegurar la estanquidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad

No se podrá adosar a muros medianeros:

a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable que impida todo daño al muro.
b) Canaletas o conversas de desagües de los techos, si no se retiran 0,60 m del muro medianero y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.-

8.5 Piscinas:

Las piscinas podrán ubicarse en cualquier lugar del predio respetando siempre una distancia mínima de 1,00 a cualquier Eje Medianero o Línea de Edificación

CAPÍTULO 9

DE LAS CIRCULACIONES

9.1 Generalidades:

Se consideran circulaciones a todos los medios de comunicación que vinculen entre sí ambientes o espacios pertenecientes a un mismo edificio.

9.2 Anchos mínimos de pasillos:

El ancho mínimo de los pasillos se tomará libre de muros.

Para pasillos de comunicación interna de una vivienda se considerará un ancho mínimo de 0,90m.

Los pasillos en Edificios residenciales, institucionales, de oficinas, industriales, de uso público y educacionales serán como mínimo de 1,00m de ancho, siempre que la cantidad de personas a evacuar sea menor a 100. Cuando aumente la concentración de personas, el ancho del mismo estará condicionado al número de personas a evacuar:

- Hasta 100 personas: a = 1,00 m.
- Hasta 1.000 personas: a = 1,10 m más (P-100) x 0,003
- Más de 1.000 personas: a = 3,90 m más (P-1.000) x 0,001

Donde a es el ancho mínimo del pasaje en metros y P el número de ocupantes según el factor de ocupación, a evacuar.

9.3 Escaleras

9.3.1 Generalidades

Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada ámbito o circulación a que correspondan y serán ejecutadas con material incombustible. La altura libre de paso en será de 2,00m como mínimo medidos desde el solado de un descanso o escalón, al cielorraso.

Se admitirán escaleras compensadas.

Los tramos no tendrán más de 10 alzadas corridas entre descansos. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

2a + p = 0,60 m a 0,63 m, donde a (alzada) no será mayor a 0,18 m y p (pedada) no menos a 0,26 m.

9.3.2 Ancho mínimo de escaleras:

En viviendas, las escaleras principales y/o como medio de salida tendrán un ancho mínimo de 0,90m.; y las escaleras secundarias podrán tener un ancho de 0,70m siempre que exista una escalera principal que vincule los locales de primera clase.

Las escaleras en Edificios residenciales, institucionales, de oficinas, industriales, de uso público y educacionales serán como mínimo de 1,00m de ancho, siempre que la cantidad de personas a evacuar sea menor a 100. Cuando aumente la concentración de personas, el ancho del mismo estará condicionado al número de personas a evacuar, aplicando las disposiciones de pasillos (9.2).

Las medidas mínimas para los anchos se entienden libres, entre paredes y pasamanos.

9.4 Rampas:

El ancho mínimo de todas las rampas será de 1,00m libre, la pendiente máxima será de 6% y su solado no será resbaladizo.

Será obligatoria la construcción de rampas en: locales comerciales, oficinas, hoteles, clubes, edificios públicos, educacionales, institucionales y religiosos.

9.5 Pasamanos y barandas en escaleras y rampas:

Toda escalera o rampa deberá llevar, por seguridad, barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m, medidos desde el centro de la huella o solado del descanso. Cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 m, habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,80 m, se colocarán pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

9.6 Barandas en balcones y terrazas:

Todo balcón o terraza transitable deberá estar cercado con barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando éstas presenten caladuras, estarán construidos con resguardo de todo peligro.

CAPÍTULO 10

DE LOS MUROS MEDIANEROS

10.1 Muros medianeros:

Un muro divisorio entre predios que a cualquier nivel, cierre partes cubiertas, deberá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o bloques de hormigón con un espesor de 0,30 m, debiendo asegurar la resistencia y aislación térmica adecuada.

El apoyo de estructuras en estos muros no podrá sobrepasar el eje medianero.

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie.

CAPÍTULO 11

DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS

11.1 Servicio mínimo de salubridad en edificios:

En todo edificio o local con destino a usos comerciales, industriales, educacionales e institucionales se dispondrá de instalaciones sanitarias en forma proporcional al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, o de acuerdo a normas particulares que regulen la actividad.

11.2 Desagües de las instalaciones de salubridad:

Todas las construcciones deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a Cámara séptica y pozo negro. Las instalaciones sanitarias se ejecutarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a las redes de agua y cloaca sin modificar las instalaciones internas.

Queda prohibido arrojar a la vía pública, como así también a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

11.3 Pozos negros:

Se ubicarán siempre dentro de los límites del terreno, a 1,50m como mínimo de los ejes medianeros y de la línea municipal, pudiendo ser de 0,50m como mínimo, tomando todas las prevenciones para asegurar su cimentación. Dichas distancias se tomarán entre el eje de la línea divisoria o L.M. y línea paralela a esta, tangente a la pared del pozo. Además distarán más de 10,00m de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la 1er napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo de la primera napa semisurgente.

El pozo se calzará con pared de 0,15m de espesor, de ladrillos comunes en disposición de nido de abejas.

Se cubrirá con bóveda o cierre ejecutado en albañilería de 0,30m de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10m de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta, con boca vuelta abajo y distancia no menos de 0,40m del paramento, tendrá ventilación por conducto.

Para la construcción de pozos absorbentes, deberá solicitarse permiso comunal, no pudiendo proceder al cierre de los mismos sin que el técnico designado por la Comisión Comunal constate previamente si se ha cumplido con los requisitos indicados precedentemente.

11.4 Desagües pluviales:

Toda edificación y al terreno que la circunda será convenientemente preparado de modo tal que permita el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública, por medio de rejillas y caños de bajadas no visibles desde el exterior. En caso de balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües internos que eviten la caída del agua sobre la vereda.

11.5 Prevención de incendio y salidas de emergencias:

Corresponderá la presentación de Informe Complementario firmado por profesional competente en la materia para todos los casos indicados en el Anexo A.

La Comuna podrá exigir la presentación de dicho informe en todos los casos que considere necesario, independientemente de lo estipulado en el Anexo.

11.6 Tanque de Reserva Domiciliario:

Toda edificación deberá constar obligatoriamente de Tanque de Reserva de agua de como mínimo 500 litros.

CAPÍTULO 12

DE LA FORESTACION

12.1 Generalidades:

Se considera arbolado público toda especie vegetal existente en calles, parques, plazas, espacios verdes y en todo lugar de dominio público de jurisdicción comunal, declarándoselo de interés y utilidad pública. El frentista es custodio directo del o de los árboles que se dispongan frente a su domicilio.

12.2 Clasificación de las especies:

La clasificación de las especies arbóreas depende de la magnitud de las mismas:

- Primera magnitud: especies que poseen más de 15 metros de altura en estado adulto.
- Segunda magnitud: especies que oscilan entre 10 y 15 metros de altura en estado adulto.
- Tercera magnitud: especies que poseen menos de 10 metros de altura en estado adulto.

12.3 Especies recomendadas:

La forestación en veredas e interior de lotes se realizará con ejemplares de segunda y tercera magnitud, prevaleciendo la elección de especies nativas, sobre las exóticas.

Algunas especies recomendadas para veredas son:

Veredas ancho menor a 2.5m	Veredas ancho entre 2.5 y 4m	Veredas ancho mayor a 4m
Crespón	Fresno	Roble europeo
Pezuña de vaca	Hovenia	Roble de los pantanos
Leucaena	Arce	Lapacho Rosado
Falsa caoba rosada y blanca	Guayaibi	Lapacho Negro
Sen de campo	Tilo	Lapacho Blanco
Lapacho Amarillo	Aguaribay	Liquidámbar
Cassia	Catalpa	Árbol del cielo
Guaran Amarillo	Inga	Jacarandá
Ñanga pirí	Jacarandá	Nuez de pecan
Árbol de Judea	Canelón	Aguaribay
Thevetia	Acacias	

Algunas especies recomendadas para cercos vivos son: Crataegus, Cipres lambertiana, Tuya, Ligustrines, etc.

12.4 Especies prohibidas en veredas:

Se prohíbe la plantación de especies de Palmeras, Ficus, Sauces (Salix sp.). Así mismo se evitará plantar en veredas ejemplares arbóreos o arbustivos que presenten espina o terminales espinosas.

En veredas no se podrán plantar especies que superen los 8m de altura debajo de las líneas áreas de media tensión.

12.5 Distancias reglamentarias:

La distancia reglamentaria de los ejemplares dentro del lote con respecto a Pozos absorbentes, Pozos de extracción de agua, Piscina, Ejes Medianeros y Línea de Edificación es de 3,00m.

Las distancias reglamentarias entre ejemplares en veredas, dependen de la magnitud de los mismos:

- Primera magnitud: 8 a 10m.
- Segunda magnitud: 6 a 8m.
- Tercera magnitud: 4 m.

12.6 Causales de extracción:

Son causales de extracción:

a) El defectuoso estado sanitario provocado por ataque de hongos, insectos u otro patógeno.
b) La obstaculización del trazado de los servicios públicos.
c) El riesgo de caída por su inclinación, hecho que podría dañar o poner en riesgo a personas u objetos de valor.

Queda prohibida la extracción del arbolado público sin autorización. Si por algunas de las causales antedicha el propietario considere necesaria la extracción del ejemplar, deberá presentar la solicitud ante la Comuna donde el área de arbolado Publico evaluará la solicitud.

CAPÍTULO 13

DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

13.1 Generalidades:

Dentro del distrito se promoverá todo lo referido a la Sostenibilidad Ambiental. Ésta que consiste en satisfacer las necesidades de la actual generación sin sacrificar la capacidad de futuras generaciones. Por lo cual se promoverá todo lo enunciado a continuación con la posible sugerencia de otros sistemas que no figuren, los que serán evaluados previamente por el área Técnica de la Comuna.

13.2 Construcción Bioclimática

La construcción bioclimática es aquella que se dedica al estudio y diseño de elementos y condiciones para lograr un máximo confort dentro de la edificación; con el mínimo gasto energético. Para ello se deben aprovechar las condiciones climáticas de su entorno, transformando los elementos climáticos externos en confort interno, consecuencia de un diseño inteligente.

13.3 Microgeneración de energías renovables

Las energías renovables se refieren a la generación de energía eléctrica en pequeña escala, que se obtiene a partir del viento o del sol. Generalmente se utiliza para brindar provisión eléctrica domiciliaria o rural. Un punto muy importante a tener en cuenta es que las energías renovables son consideradas bienes comunes de la humanidad y como tales están disponibles para todos. De todos los tipos de energías alternativas, solo la eólica y la solar están disponibles a nivel comunitario y requieren relativamente baja inversión para poder convertirlas en energías de uso humano como la electricidad o el agua caliente.

13.4 Iluminación por sistema de leds

El sistema de iluminación por leds aporta eficiencia energética con un consumo de hasta un 85% menos de electricidad y mayor vida útil pudiendo ofrecer unas 45.000 horas de uso. Posee baja emisión de calor y mínimo mantenimiento.

La luz es más ecológica, no sólo por el ahorro energético sino por los componentes químicos que la forman.

13.5 Sistemas solares de generación de energía y agua caliente

Los sistemas solares de agua caliente sanitaria utilizan el calor liberado por el sol para producir agua caliente sanitaria. Se utiliza una fuente de calor auxiliar, una caldera o un calentador de inmersión, para proporcionar calefacción adicional cuando es necesario o para proveer de agua caliente cuando la radiación solar es insuficiente. La fracción solar es el porcentaje de las necesidades estacionales de energía de un edificio que se pueden cubrir por un sistema o dispositivo solar. Los sistemas solares de agua caliente sanitaria necesitan un sistema auxiliar para los días nublados o para los momentos en que hay una gran demanda de agua caliente. Los calentadores de agua convencionales pueden proporcionar este respaldo y formar parte de su sistema solar térmico. La energía producida es limpia y libre de emisiones. El agua caliente y la calefacción solar no necesitan combustible y no generan residuos.

13.6 Sistemas de biodigestores

La instalación de biodigestores trae consigo grandes beneficios económicos, ya que tiene diferentes usos: produce gas metano, el cual se puede utilizar para la calefacción y la iluminación, reduciendo así el uso de energía eléctrica convencional. Ésta es una forma de producir energía que no es contaminante ni en el proceso de su producción ni en su combustión, contrario a lo que sucede con los combustibles fósiles.

Además, como subproductos de la producción del biogás se obtiene un fertilizante orgánico de alta calidad de inmediata disponibilidad a los cultivos y que se puede integrar fácilmente al sistema de producción. El proceso de biodigestión es un método eficiente y de bajo costo para la producción de energía renovable y limpia. Se aceptará la instalación de biodigestores certificados.

13.7 Sistema de recolección de agua de lluvia para riego

Para pequeñas áreas riego o cultivo es factible colectar agua de lluvia para utilizarlas para el riego. Se recomienda contar con el sistema de goteo por gravedad y tener en cuenta las medidas de seguridad necesarias para evitar la estanqueidad del agua por periodos prolongados.

13.8 Cubiertas verdes

Las cubiertas verdes ayudan a reducir el riesgo de inundaciones, ya que actúan como retardadores de desagüe naturales, y a filtrar contaminantes y CO2 del aire. A su vez, actúan como barrera acústica; el suelo bloquea los sonidos de baja frecuencia y la vegetación los de alta frecuencia. Las cubiertas verdes también pueden reducir la pérdida de calor (actuando como barrera climática aislante) y reducir el consumo de energía.

CAPÍTULO 14

DE LA GENERACION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS

14.1 Generalidades:

En el frente de todo edificio destinado a vivienda o cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario, deberá disponerse de depósitos para alojar transitoriamente bolsas de residuos. Dichos depósitos deberán tener acceso directo desde la vía pública para el servicio de recolección de residuos.

14.2 Diseño y Dimensiones:

Su diseño deberá asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas e impedir que los residuos allí depositados sean alcanzados por animales que deambulen por la vía pública. Su diseño deberá contar con la aprobación de la Comuna, debiéndose incluir en el expediente de permiso de construcción, ampliación o modificación de obra.

La dimensión de los depósitos estará en relación a la producción de residuos de las unidades a las que éstos sirvan, respetando como medidas mínima una base donde pueda inscribirse una circunferencia de 0,50m de diámetro, y una profundidad mínima de 0,50m. La altura de la boca del depósito estará a 1,50m del nivel de vereda.

14.3 Ubicación:

Los depósitos transitorios de residuos estarán ubicados en las veredas a 0,50m del cordón o cuneta, para asegurar que el tránsito peatonal y vehicular no se vea afectado

CAPÍTULO 15

DE LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS Y CASOS SOCIALES

15.1 Consideraciones generales:

No se permitirá la construcción de viviendas precarias con muros de barro, chapas, madera u otro tipo de material afín.

Para aquellos casos que soliciten a la Comuna la provisión de materiales para la construcción de su propia vivienda, el área social deberá expedir un informe previo constatando la situación para evaluar el pedido. Deberán adjuntar un croquis de lo que se desea construir. En caso de contar con la factibilidad el profesional idóneo designado por la Comuna deberá controlar y verificar el uso correcto del suelo donde quieren edificar y brindar asesoramiento técnico.

CAPÍTULO 16

DE LOS EDIFICIOS O LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO

16.1 Registro de edificios o lugares históricos:

La Comuna llevará un registro de edificios o lugares que a su juicio tendrán carácter histórico, a los efectos de vigilar particularmente su modificación o demolición en virtud de proyectos de obra.

CAPÍTULO 17

DE LAS MARQUESINAS Y TOLDOS

17.1 Marquesinas:

La aceptación de un proyecto de marquesina quedará sujeto a juicio del Área de Obras Públicas, siempre que por razones de necesidad y uso del edificio así lo justifiquen. La marquesina podrá ocupar el 70% del ancho de la vereda, respetando un ancho libre mínimo sobre el cordón o cuneta de 0,60m. La estructura será de materiales livianos y desmontables. De acuerdo a las dimensiones de la marquesina se permitirán apoyos verticales en los extremos.

17.2 Toldos:

Para la instalación de toldos sobre las fachadas de los edificios salientes de la Línea de Edificación deberán cumplir:

a) El punto más bajo de la estructura o soporte del toldo que se instale sea de caño, chapa, lona, etc. distará no menos de 2,40 m del nivel de vereda.
b) El saliente máximo de la línea de edificación no podrá superar los 1,50m. Así mismo, no podrá superar una línea distante de 0,60 m del filo del cordón.
c) La colocación de los toldos no deberá impedir la visibilidad vehicular, la identificación de chapas señalizadoras, paradas de pasajeros u otro elemento que haga al equipamiento urbano de la ciudad.
d) Los elementos resistentes o estructurales y dispositivos mecánicos a utilizar, no podrán superar los 10 cm del límite de la línea de edificación en cada caso.

17.3 Autorización de Marquesinas y Toldos:

En todos los casos de colocación de toldos y marquesinas, el titular deberá solicitar por escrito la correspondiente autorización, detallando la forma de su instalación y cumpliendo con los siguientes requisitos:

a) Croquis de ubicación, con proyecciones en planta de la vereda y características de la misma. Indicar medidas, niveles y materiales.
b) Los planos serán refrendados por el solicitante y, si la autoridad municipal así lo requiere, por un profesional responsable.

c) Previo a su colocación, deberán tenerse en cuenta las cargas a soportar, la presión incidente de los vientos, esfuerzos tangenciales, etc., los que determinarán las características del sistema a adoptar. En caso de producirse accidentes por negligencia o falta de seguridad de los mismos, el propietario, la Empresa y/o profesional intervinientes serán directos responsables por los daños que pudieran ocasionarse.
d) Pago de derecho correspondiente.

17.4 Toldos y marquesinas en calles arboladas

En calles arboladas, los toldos o marquesinas, en ningún caso, podrán dañar los troncos y las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las señales municipales. En ningún caso se admitirá la extracción de un árbol de la vía pública para la instalación de toldos o marquesinas.

17.5 Cerramientos laterales

No se permitirá, en ningún caso, el cerramiento lateral de toldos con elementos, cualquiera sea el material a utilizar, que estén limitando el espacio público correspondiente al mismo.

ANEXO A

USO	Actividades con intervención profesional Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II)	Actividades con intervención profesional superando la superficie máxima Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II). superando las superficies establecidas	Superficies
COMERCIO E INDUSTRIA			
	BANCO		
		CASAS DE ESCRITORIOS U OFICINAS	440 M2
		COMERCIO	165 M2
	COMERCIO CON SUPERFICIES DE PISOS ACUMULADOS MAYOR DE 1.500.00 M2		
		RESTAURANTE - CAFÉ - BAR	165 M2
		MERCADO	165 M2
		LABORATORIO	110 M2
		GOMERÍA	220 M2
	ESTACIÓN DE SERVICIO		
GARAJE			
		MAS DE 150 M2 HASTA 500 M2 DE SUPERFICIE CUBIERTA	220 M2
	MAS DE 500 M2 DE SUPERFICIE CUBIERTA		
FABRICA O TALLER QUE ELABOREN MATERIAS O PRODUCTOS			
	MUY COMBUSTIBLE		
		POCO COMBUSTIBLE	220 M2
DEPOSITO DE MERCADERIA			
	MUY COMBUSTIBLE		
		POCO COMBUSTIBLE	220 M2
	EN TRANSITO		
	DE MATERIALES MUY COMBUSTIBLES AL AIRE LIBRE		
		DE MERCADERÍA "EN GENERAL"	220 M2
ESTUDIO CINEMATOGRÁFICO			
	ESTUDIO CINEMATOGRÁFICO		
EXPLOSIVOS			
	ELABORACIÓN Y MANIPULEO: HASTA 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVOS EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO		
	MAS DE 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVO EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO		
		ALMACENAJE O VENTA: HASTA 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVO EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO	220 M2
	ALMACENAJE O VENTA: MAS DE 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVO EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO		
		ALMACENAJE O VENTA: HASTA 150 LITROS DE INFLAMABLE DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO NO CONTENIDOS EN TANQUES SUBTERRÁNEOS	220 M2
	ALMACENAJE O VENTA: MAS 150 LITROS DE INFLAMABLES DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO NO CONTENIDOS EN TANQUES SUBTERRÁNEOS		
INFLAMABLE			
		HASTA 150 LITROS DE INFLAMABLES DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO	220 M2
	MAS DE 150 LITROS DE INFLAMABLES DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO		
REVELADO , REVISIÓN			
	MANIPULEO Y DEPOSITO DE PELICULAS CINEMATOGRÁFICAS CON SOPORTE INFLAMABLE		

USO	Actividades con intervención profesional Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II)	Actividades con intervención profesional superando la superficie máxima Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II), superando las superficies establecidas	Superficies
GOBIERNO			
	EDIFICIO ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO		
SEGURIDAD			
	POLICÍA – ESTABLECIMIENTOS PENALES – BOMBEROS		
TRANSPORTE			
	ESTACIÓN DE CARGAS		
INSTRUCCION			
	INSTITUTO DE ENSEÑANZA (ESCUELA – COLEGIO – CONSERVATORIO)		
RELIGIÓN			
	TEMPLO		
CULTURA			
	BIBLIOTECA, ARCHIVO, MUSEO		
	AUDITORIO		
	EXPOSICIÓN		
	ESTUDIO RADIOFÓNICO		
	ESTUDIO TV		
	SALA DE REUNIONES		
SANIDAD Y SALUBRIDAD			
	POLICLÍNICO		
	SANATORIO		
	PREVENTORIO		
MATERNIDAD Y CLÍNICA			
	CON INTERNACIÓN		
		SIN INTERNACIÓN	440 M2
CASA DE BAÑO			
		CASA DE BAÑO	275 M2
CARIDAD			
	ASILO – REFUGIO		
DIVERSIÓN			
	SALA DE BAILE		
	PENA		
ESPECTACULO			
	TEATRO – CINE – TEATRO		
	CINE		
	MICROCINE PARA PROYECCIONES EN PRIVADO O PROPAGANDA		
CIRCO Y ATRACCIONES			
	AMBULANTES		
	PERMANENTES		
ASOCIACIONES			
	CLUB		
	CLUB Y ASOCIACIÓN DEPORTIVA		
ESTADIO			
	ABIERTO		
	CERRADO		
VIVIENDA			
		COLECTIVA	660 M2
VIVIENDA COLECTIVA DE USO TRANSITORIO			
	HOTEL EN CUALQUIERA DE SUS DENOMINACIONES		
	CASA DE PENSIÓN		

INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

3. Tanque de agua contra incendio

Debe existir una cisterna o tanque de agua intermedio. La Comuna podrá autorizar el reemplazo de la cisterna, por pozo semisurgente o por otra cisterna.

El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio.

El tanque elevado de agua contra incendio puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio. En este caso la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será:

v = v1 + 0,5 v2;

dondev1 =capacidad mínima requerida por el destino más exigente;
v2 =capacidad correspondiente al destino menos exigente.

4. Cañerías y bocas de incendio

Las cañerías y las bocas de incendio exigidas en "Prevenciones para favorecer la extinción" reunirán las siguientes características:

a) CAÑERIAS VERTICALES DE BAJADA: El diámetro interno no será inferior a 76 mm., con ramales de diámetro no menor que 50 mm. La presión de prueba será de 5 Kg/crn2 sobre la presión estática.
b) BOCAS DE INCENDIO: Serán válvulas con rosca macho de paso para conectar las mangueras en uso por los Bomberos. Las bocas se situarán a m. 1,20 del solado, vueltas abajo en un ángulo de 45º y se pintarán de rojo.
c) MANGUERAS: Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela con sus uniones de bronces a rosca, ajustables a mandril, capaz de soportar sin pérdida máxima existente en la cañería. La manguera tendrá la longitud y el diámetro que en cada caso determine la Dirección de Bomberos. El diámetro puede ser de 63,5 mm. o de 45 mm., según las necesidades de la instalación. Cada manguera se completará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento, o rosca a espejo (mariposa). La manguera se colocará en un soporte fijo colocado en la pared de modo que no moleste al paso.
d) MATAFUEGOS:

1) Un matafuego exigido en "Prevenciones para favorecer la extinción" será manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo exigido por la normativa vigente en la materia.
2) Se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 m. y 1,50 m. sobre el solado, en los lugares determinados por la Comuna.

PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO

(VER PLANILLAS DE "PREVENCIONES")

3. Prevenciones generales

a) La prevenciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes, en los cuales se ejecuten obras que aumentan en más de 1/3 la superficie cubierta o si, a juicio de la Comuna, aumentasen los riesgos, sea por modificación en la distribución general de obra o por la alteración del uso. Asimismo serán cumplidas en los casos de usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieran;
b) Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan;
c) La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida;
d) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes de acuerdo a las normas en vigencia;
e) En el interior de una finca, próxima 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;
f) En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando al predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica;
g) 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;
h) El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos:

1) En columnas: 0,05 m. de espesor para forjados con armado metálico; 0,07 m. de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento.

2) En vigas: 0,03 m. de espesor para forjados con armado metálico. El hierro estructural de armadura de cubierta puede no revestirse, siempre que se provea una libre dilatación de la estructura, para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.

i) La ubicación de los elementos contra incendio (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se indicará con la señal de la figura. Esta señal se colocará encima de esos elementos y a dos metros sobre el solado.

4. Detalles de las prevenciones contra incendio

PREVENCIONES DE SITUACIÓN:

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra S, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

1) PREVENCION S1:

Si la edificación se desarrollase en pabellones o bloques, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón, cuando la superficie del predio sea superior a 8.000,00 m2.

2) PREVENCION S2

El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que la J.O.P. fije, proporcional a la peligrosidad en cada caso.

3) PREVENCION S3

Cualquiera sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente (salvo les aberturas exteriores de comunicación) con cerca de albañilería de 0,30 m., de espesor o de hormigón de 0,08 m. de espesor neto, de 3,00 m. de alto como mínimo.

4) PREVENCION S4

Se ejecutarán pabellones aislados, de superficie máxima y separación mínima que fijará la J.O.P., en cada caso, según el grado y la peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

PREVENCIONES DE CONSTRUCCIÓN:

Las prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra C, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

1) PREVENCION C1:

a) Las puertas, ventanas, pisos, enlistonados de cielos rasos y techos deberán ser incombustibles;
b) Los revestimientos pueden ser de combustión lenta, siempre que se apliquen a partes incombustibles;
c) La Comuna podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta "Prevención", en los casos en que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

2) PREVENCION C2

a) Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1.000,00 m2., debe subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan del área antedicha;
b) El muro cortafuego será construido en ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura;

ESPESORES

Altura libre del muro	Ladrillo	Hormigón
Hasta 4,00 m.	0,30 m.	0,07 m.
Más de 4,00 m.	0,45 m.	0,15 m.

c) En el último piso, el muro contrafuego rebasará por lo menos 0,50 m. la cubierta del techo más alto que requiera esta Prevención;
d) En caso de que el local que supere esta exigencia no corresponda al último piso, el microcortafuego alcanzará, desde el solado de esa planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

3) PREVENCION C3

a) El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores de 1.000,00 m2. por planta, separados por muros cortafuegos;

b) Las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios (una a cada lado del muro separativo), de cierre automático y de tipo aprobado;
c) La instalación de tubería, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, debe ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

4) PREVENCION C4

a) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excediera de 60,00 m2, los muros perimetrales serán de 0,30 m. de espesor mínimo en albañilería de ladrillos comunes macizos y hormigón armado de 0,10 m. de espesor neto;
b) Si la superficie cubierta no excediese los 60,00 m2., los espesores serán de 0,15 m. y 0,07 m. respectivamente;
c) Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos muro separativo de 0,15 m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos comunes de 0,07 m. de hormigón armado;
d) En edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón armado macizo, de un espesor mínimo de 0,08 m.

5) PREVENCION C5

Los muros de un medio exigido de salida general o pública (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos), serán de 0,15 m. de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos comunes macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 m. de espesor neto de hormigón armado. También se admiten otros tipos de muros con otros espesores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener una resistencia a la rotura por compresión, no menor de 20 kg./cm2, referida a la sección bruta del muro;
b) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 kg. como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1,00 m. en el medio de sus luces reales;
c) Tener una conductibilidad térmica no mayor de k = 195;
d) Tener una armadura distribuida de 0,6 cm2. de sección mínima por metro, en un sentido por lo menos y vinculada a la estructura resistente;

La Comuna llevará un registro de los tipos de muros que sean aceptados por el Instituto Experimental de la Construcción, que servirá como precedente para

autorizar muros de iguales características. La escalera o rampa en sí, que constituye un medio exigido de salida, será de hormigón armado macizo.

6) PREVENCION C6

a) Los sótanos de edificios comerciales e industriales, con superficie de piso igual o mayor a 65,00 m2., deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 0,25 m. de diámetro, fácilmente identificables en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, puede retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales;
b) Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65,00 m2. y su ubicación y señalización será aprobada por la J.O.P., cuando dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir con este requisito;
c) Cualquier sótano de superficie total mayor de 150 m2., debe tener, por lo menos, dos salidas a piso bajo ubicadas, en lo posible, en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de 3,00 m. del medio de salida o pasillo que a él conduzca;
d) Una salida puede ser a base de "trampa" en el piso, para casos de emergencia, sin cerramiento con trabas, siendo su abertura mínima de 0,60 m. por 0,60 m., con una altura de paso no inferior a 1,20 m. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de "gato" o "marinera".

7) PREVENCION C7

La cabina de prevenciones será construida con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación.

8) PREVENCION C8

a) Un local donde se revelen o sequen películas inflamables, será construido en una sola planta, sin edificación superior, y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencia. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto;
b) El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior, alejadas entre si, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los

medios de salida exigidos. Sólo pueden funcionar con una parte de las características especificadas, las siguientes secciones:

(1) Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1,00 m. del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50 m. y que el punto más alejado del local diste no más de 3,00 m. del mencionado eje;

(2) Talleres de revelación, cuando sólo se utilicen equipos blindados;

c) Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimientos individuales, con un volumen máximo de 30,00 m2.; estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles;

d) La iluminación artificial del local en que se elaboran o almacenen películas inflamables, será a electricidad, con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y, en el caso de situarse dentro del local, serán blindados.

9) PREVENCION C9

No se permite destinar a vivienda locales situados en los pisos altos y, solamente, puede haber ambientes para oficinas o trabajos como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad de uso.

10) PREVENCION C10

Cuando el edificio conste de piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga "una superficie de piso" que, acumulada, exceda de los 900,00 m2 contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.

11) PREVENCION C11

a) Los muros que separan las diferentes secciones que componen el edificio, serán de 0,30 m. de espesor, de albañilería de ladrillos comunes macizos y hormigón armado de 0,07 m. de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas;

b) Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias; los pasillos, vestíbulos y el "foyer"; el escenario, sus dependencias; maquinarias e instalaciones; camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles;

c) Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1,00 m. sobre el techo de la sala;
d) Para cerrar la boca de la escena, se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas;
e) El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m. de alto por 0,60 m. de ancho, la cual sólo abrirá sobre el escenario, manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente;
f) En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de aberturas computadas a unión de 1,00 m2. por cada 500,00 m3.; de capacidad del escenario y dispuesta de modo que por movimiento bascular, pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o soga "de cáñamo" o "algodón" sujeta dentro de la oficina de seguridad;
g) Los depósitos de decorados aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario;
h) En el escenario y contra el muro del proscenio, en comunicación con los medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, habrá, solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1,50 m. y 2,50 m. de altura incombustible.

12) PREVENCION C12

a) Las puertas que comuniquen un local con un medió exigido de salida general o público, serán metálicas, de material de eficacia equivalente, aprobado por la Comuna, o de madera maciza, formada de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 0,035 m. para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensados de cedro o similar;
b) En caso de haber tableros macizos, los espesores de datos pueden trabajarse hasta 0,023 rn.; 118
c) Las puertas pueden tener vidrios armados, situados en el tercio superior;
d) Las puertas y ventanas de iluminación, propios de un medio exigido de salida general o pública, tendrán las características del ítem a) y pueden tener vidrios no armados.

13) PREVENCION C13

Los medios de salida del edificio, con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados en cada piso, mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a dos metros sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por sistema de luces alimentadas por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas no constituye un peligro para las personas en caso de incendio.

PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN:

Las prevenciones para favorecer la extinción, serán caracterizadas con la letra E, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

1) PREVENCION E1

Habrá un servicio de agua contra incendio, acorde a lo siguiente:

a) El número de bocas en cada piso será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificios, expresada en metros divididos por treinta; se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5. En ningún caso, la distancia entre bocas excederá de 40,00 m;
b) Cuando la presión de la red general de la comuna no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

1) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará con respecto al solado del último piso a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada m2. de superficie de piso, con un mínimo de 10 m3. y un máximo de 40 m3. por cada 10.000 m2. de superficie cubierta. Cuando se exceda de esta superficie, se debe aumentar la reserva de la proporción de 4 litros por metro cuadrado, hasta totalizar una capacidad tope de 80 m3. contenida en tanques no inferiores a 20 m3. de capacidad cada uno;

2) Un sistema hidroneumático, aprobado por la J.O.P., que asegure una presión mínima de 1 kg./cm2., descargada, por boquillas de 0,013 m. de

diámetro interior, en las bocas de incendio del piso más alto del edificio cuando, a juicio de la Comuna, existe debida causa que lo justifique.

2) PREVENCION E2

Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno (1) por cada 200 m2. o fracción de "superficie de piso". Los matafuegos cumplirán con los requisitos establecidos en "Matafuegos".

3) PREVENCION E3

a) Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la J.O.P., y nunca será inferior a 20 m3. El nivel del fondo del tanque estará a no menos de 5 m. por encima del techo más elevado del edificio que requiera esta "Prevención";
b) El número de bocas y su distribución, lo determinará, en cada caso, la Comuna;
c) Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso;
d) Se instalarán sistemas de lluvias o rociadores, de modo que cubran el área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.

4) PREVENCION E4

Cada local o conjunto de locales de industrias, depósitos y fábricas, que constituyan una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor de 600 m2., cumplirá con la Prevención E2. Si excediese esa superficie, cumplirá además con la Prevención E1.

5) PREVENCION E5

Cada local o conjunto de locales de hospitales, clínicas y colegios, que constituyan una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor a 1.000 m2., cumplirá con la Prevención E2. Si excediese esa superficie, cumplirá además con la Prevención E1.

6) PREVENCION E6

En los locales que requieran esta Prevención, con superficie mayor de 100 m2. la estiba distará 1,00 m. de ejes divisorios. Cuando la superficie excediera de 250 m2., habrá caminos de ronda a lo largo de todos los muros y estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m2., habrá caminos de ronda a lo largo de todos los muros y estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m2. de solado.

CONTENIDO MINIMO DE LOS INFORMES COMPLEMENTARIOS

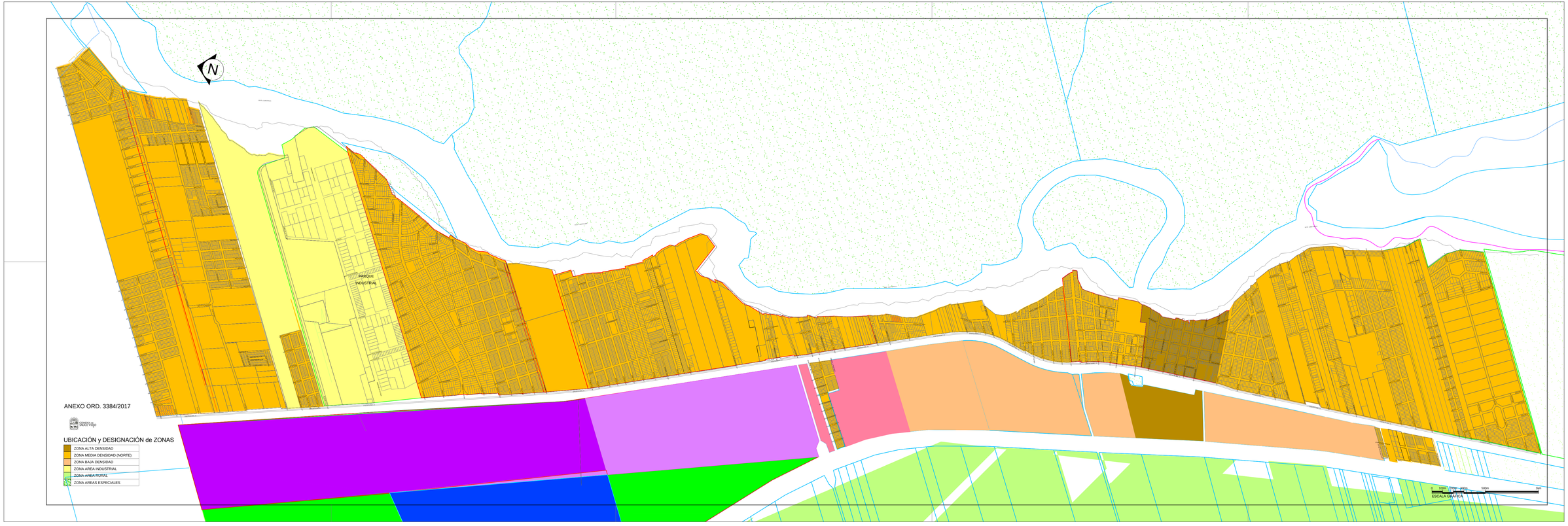
Los informes complementarios deberán cumplimentar como mínimo con los contenidos que a continuación se detallan:

a) Identificación del informe como: Informe de Cumplimiento de las Condiciones de Prevención y Protección contra Incendio de Locales;
b) Nombre del profesional interviniente, título habilitante y N° de matrícula. Constancia de habilitación profesional.
c) Fecha de confección del informe;
d) Datos de la empresa: razón social, dirección, CUIT y responsable por el empleador;
e) Descripción de la/s actividad/es a desarrollar en el local, materiales y sustancias que se almacenan o manipulan, cantidades de las mismas, etc.;
f) Memoria descriptiva de los materiales constructivos de la infraestructura edilicia, cantidad de plantas y superficies;
g) Planimetría general de todas las plantas que componen el local, en escala conveniente;
h) Cálculo de las unidades mínimas de salida de acuerdo al tipo de ocupación para el cual ha sido destinado el local. Verificación de las condiciones reales de evacuación;
i) Cálculo y diseño (de corresponder) del sistema o servicio de extinción de incendios en base a agua, con distribución en planos de sus componentes principales;
j) Cálculo del poder extintor necesario de acuerdo al tipo de riesgo y/o carga de fuego local. Determinación del tipo, capacidad y cantidad de extintores de incendios necesarios;
k) Plano de distribución en planta de la totalidad de los extintores de incendio, salidas de emergencia, cartelería, luces de emergencia, detectores de incendio (en caso de existencia), etc.;
l) Diseño de un plan de autoprotección;
m) Descripción de cualquier otro tipo de sistema de protección contra incendios existente en el local o que se requiera implementar de acuerdo al criterio del profesional interviniente, tales como sistemas de detección y alarma de incendio, etc.;

n) La presentación del informe complementario deberá constar de original y dos (2) copias.

USOS	PREVENCIONES																								
	Situación S				Construcción C													Extinción E							
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
Gobierno:																									
Edificio administrativos del Estado	1								5	6				10		12		1					6	7	
Seguridad:																									
Policía - Establecimientos penales - Bomberos	1				1	2	3		5	6						12		1					6	7	
Transporte:																									
Estación de cargas	1		3		1				5	6									2			5	6		
Instrucción:																									
Instituto de enseñanza (Escuela - Colegio - Conservatorio)	1								5	6						12			2						
Religión:																									
Templo									5	6						12			2						
Cultura:																									
Biblioteca, Archivo, Museo						2	3		5	6	7			10		12						5		7	
Auditorio									5	6	7					12	13								
Exposición	1						3		5	6	7			10		12						5		7	
Estudio radiofónico									5	6				10	11	12	13					5			
Estudio TV	1								5	6	7			10	11	12	13					5		7	
Sala reuniones									5	6						12			2						
Sanidad y Salubridad																									
Policlínico	1								5	6						12						5		7	
Sanatorio	1								5	6						12			2						
Preventorio	1								5	6						12			2						
Maternidad y Clínica																									
Con internado	1								5	6						12						5			
Sin internado									5	6						12			2						
Casa de Baño									5	6						12			2						
Caridad:																									
Asilo - Refugio	1								5	6						12						5			
Diversión:																									
Sala de baile									5	6						12	13		2			5			
Feria						2	3												2						
Espectáculo:																									
Teatro - Cine - Teatro								4	5	6	7				11	12	13	1	2	3					
Cine								4	5	6	7					12	13	1	2						
Microcine para proyecciones en privado o propaganda									5	6	7					12			2						
Circo y Atracciones:																									
Ambulantes		2									7								2						
Permanentes	1			4				4			7					12	13					5			
Asociación:																									
Club								4	5	6						12			2						
Club y Asociación Deportiva	1							4	5	6						12			2						
Estadio:																									
Abierto									5	6								1							8
Cerrado					1			4	5	6						12	13	1							8
Vivienda:																									
Colectiva									5	6									2						
Vivienda colectiva de uso transitorio:																									
Hotel, en cualquiera de sus denominaciones									5	6									2					7	
Casa de pensión									5	6									2						

USOS	PREVENCIONES																								
	Situación S				Construcción C													Extinción E							
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
Comercio e Industria																									
Banco									5	6				10		12						5		7	
Casas de escritorios u oficinas									5	6									2					7	
Comercio								4	5	6						12			2						
Comercio con superficie de piso acumulada mayor de 1.500,00 m2						2	3	4	5	6				10		12		1	2						
Restaurante - café - bar								4	5	6						12			2						
Mercado	1		3		1				5	6												5			
Laboratorio								4	5	6						12					4				
Gomería	1		3		1		3	4	5	6												5			
Estación de servicio	1		3		1			4														5			
Garage																									
Más de 150 m2 hasta 500 m2 de superficie cubierta			3		1			4	5	6									2						
Más de 500 m2 de superficie cubierta	1		3		1			4	5	6						12		1							
Fábrica o taller que elaboren materias o productos:																									
Muy combustibles	1		3		1	2	3	4	5	6				10		12					4		6		
Poco combustibles	1				1			4	5	6						12			2						
Depósito de mercaderías:																									
Muy combustibles	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10		12					4		6		
Poco combustibles	1				1			4	5	6						12			2						
En tránsito	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10		12					4		6		
De materiales muy combustibles al aire libre	1		3																			5			
De mercaderías "en general"	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10		12					4		6		
Estudio cinematográfico:	1		3		1	2	3	4	5	6			9	10		12						5			
Explosivos:																									
Elaboración y Manipuleo:																									
Hasta 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10		12			2						
Más de 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10		12		1	2				6		
Almacenaje o venta:																									
Hasta 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10		12			2						
Más de 20 kg de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10		12		1	2				6		
Hasta 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo no contenidos en tanques subterráneos	1	2	3		1			4	5	6						12			2						
Mas de 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo no contenidos en tanques subterráneos		2	3		1	2	3	4	5	6			9	10		12		1	2				6		
Inflamables:																									
Hasta 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo			3		1			4	5	6						12			2						
Más de 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10		12		1	2				6		
Revelado, revisión:																									
Manipuleo y depósito de películas cinematográficas con soporte inflamable	1		3		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		12		1	2						


N
PARQUE INDUSTRIAL
ANEXO ORD. 3384/2017
CONCEPCIÓN MUNICIPIO
UBICACIÓN y DESIGNACIÓN de ZONAS
ZONA ALTA DENSIDAD
ZONA MEDIA DENSIDAD (NORTE)
ZONA BAJA DENSIDAD
ZONA AREA INDUSTRIAL
ZONA AREA RURAL
ZONA AREAS ESPECIALES
0 100m 200m 300m 500m 1km
ESCALA GRAFICA

COMUNA DE SAUCE VIEJO

Anexo Ord. 3384/17

CUADRO DE ZONAS							
AREAS/ZONAS			F.O.T.	F.O.S.	F.I.S.	RETIRO FRENTE	ALTURA MAXIMA
	AREA RESIDENCIAL	ZONA ALTA DENSIDAD POBLACIONAL	2	0,8	0,1	No requiere	10m
		ZONA MEDIA DENSIDAD POBLACIONAL	1,5	0,7	0,2	3	7m
		ZONABAJA DENSIDAD POBLACIONAL	1	0,6	0,3	3	7m
	AREA INDUSTRIAL		●	●	●	No requiere	●
	AREA RURAL		●	●	●	No requiere	4m
	AREA ESPECIALES		●	●	●	No requiere	●

- A determinar en cada caso por el organismo comunal

PLANO de:

DESTINO: (completar lo que corresponda)

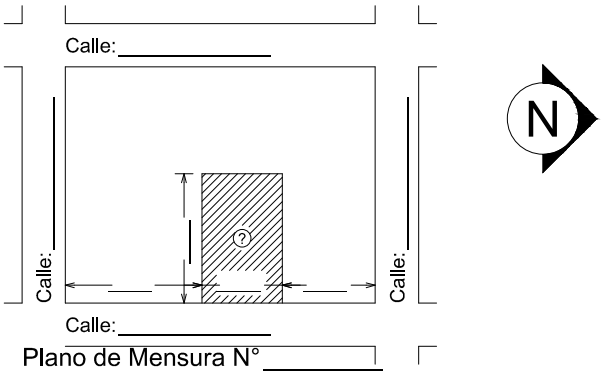
PROPIETARIO:

Propietario s/titulo:

Calle:_____ N°_____ - Loteo: _____ - SAUCE VIEJO, SANTA FE

ANTECEDENTES: ESCALA: 1 en 100

MANIFIESTO QUE LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DEL LOCAL				ZONIFICACION	INSPECCION
NOMENCLATURA CATASTRAL			PARTIDA INMOBILIARIA 10-13-00-_____/_____-__	DISTRITO	ZONA
SECCION	MANZANA ___	LOTE ___	Nº CONTRIBUYENTE ___-_____-__	ZONA DE CLOACAS	NO



Plano de Mensura N°_____

	Cubierta	Semicubierta
Superficie del Terreno:		0,00 m2
Superficie Existente:	0,00 m2	0,00 m2
Superficie a Construir:	0,00 m2	0,00 m2
Superficie a Documentar:	0,00 m2	0,00 m2
Superficie Total del Edificio:		0,00 m2
Superficie Libre del Terreno:		0,00 m2

PROPIETARIO:
DNI / CUIT:
Domicilio:

PROYECTO:
Domicilio:

DIRECCION OBRA:
Domicilio:

CALCULO:
Domicilio:

RELEVAMIENTO:
Domicilio:

PLANO N° 1