

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

GENERAL CAMPOS – ENTRE RÍOS



ORDENANZA N° 144 – 2015

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE GENERAL CAMPOS

SANCIONADA: 12 DE NOVIEMBRE DE 2015



General Campos, 12 de Noviembre de 2015.-

ORDENANZA Nº 144 – 2015

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE GENERAL CAMPOS SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º. Apruébese en el ámbito de la Municipalidad de General Campos el “**CODIGO DE EDIFICACIÓN**” que como anexo I forma parte integrante de la presente.-

Artículo 2º. La presente ordenanza entrara en vigencia a partir del 1 de Junio del 2016.-

Artículo 3º. El Departamento Ejecutivo, durante el período comprendido entre la fecha de promulgación y entrada en vigencia de la presente, deberá garantizar una amplia difusión entre los profesionales y la comunidad en general y dictar las normas reglamentarias que sean necesarias.-

Artículo 4º. El Departamento Ejecutivo deberá crear la estructura a los fines de la implementación, control y verificación de las disposiciones de la presente, quedando facultado a realizar las adecuaciones presupuestarias o afectar personal si fuere menester.-

Artículo 5º. Derogase toda norma sancionada con anterioridad, y que tengan vinculación con lo normado por la presente.-

Artículo 6º. Regístrese, comuníquese al Departamento Ejecutivo para su promulgación, publíquese y archívese.-



ANEXO I
ORDENANZA 144/2015

CODIGO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE GENERAL CAMPOS – ENTRE RÍOS

INDICE GENERAL

CAPITULO	CONCEPTO	ARTICULOS
Introducción	Denominación, objetivos y abreviaturas del presente Código.	1-3
I	Deberes del Departamento Ejecutivo Municipal.	4
II	Tramitaciones.	5-6
III	Disposiciones generales para las Tramitaciones.	7
IV	Línea y Nivel.	8
V	Del Legajo de construcción y/o Modificación y/o Ampliación.	9-13
VI	Documentación necesaria para tramitar la demolición de edificios	14
VII	Documentación correspondiente a obras oficiales.	15
VIII	Permisos, etapa de las obras e inspecciones.	16-22
IX	Iniciación, obligaciones, responsabilidades y alcances de los títulos profesionales.	23-31
X	Penalidades.	32-40
XI	Línea de Edificación, nivel y ochavas.	41-45
XII	Medianeras, y construcciones inherentes al eje medianero	46-49
XIII	Alturas y cercos provisorios.	50-51
XIV	Letreros al frente de la obra y los andamios para construcción.	52-53
XV	Demoliciones, rellenos de los terrenos, excavaciones y el cercado de los terrenos.	54-58
XVI	Veredas accesos y desagües.	59-62
XVII	Fachadas y estructuras al frente de los edificios.	63-70
XVIII	Locales.	71-79
XIX	Patios.	80-81
XX	Iluminación y ventilación de locales de primera y segunda categoría.	82
XXI	Medios de salida.	83-86
XXII	Casas prefabricadas.	87
XXIII	Muros.	88-92
XXIV	Pisos y contrapisos.	93
XXV	Techos y azoteas.	94-98
XXVI	Pozos negros y de las instalaciones que produzcan humedad.	99-100
XXVII	Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe.	101
XXVIII	Precauciones contra incendio en edificios públicos.	102-104

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE GENERAL CAMPOS

ARTÍCULO 1°) Denomínese al presente “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE GENERAL CAMPOS”

ARTÍCULO 2°) El presente código tiene por objetivo reglamentar:
Construcciones, ampliación, reforma, refacción, demolición, inspección, ocupación, uso, mantenimiento de predios, edificios particulares y públicos.-
Instalación y funcionamiento de establecimientos comerciales y/o de servicios y/o productivos.-
Las disposiciones de éste Código se aplicaran en todo el ejido del municipio de General Campos.

ARTÍCULO 3°) Las abreviaturas usadas en este Código tendrán el siguiente significado:

C.:	Código
Const.:	Constructor
D.E.M.:	Departamento Ejecutivo Municipal
D.O.:	Director de Obra
E.C.:	Empresa Constructora
E.I.:	Empresa Instaladora
I.:	Instalador Electricista o Mecánico
M.:	Municipalidad
P.:	Profesional
R.P.:	Representante técnico
S.O.S.P.:	Secretaría de Obras y Servicios Públicos

CAPÍTULO I: DEBERES DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL

ARTÍCULO 4°) Son atribuciones y deberes del D.E.M. y la S.O.S.P. en relación a este Código:

1. Efectuar el control del trazado general de la ciudad.
2. Proyectar la delineación, apertura de calles, avenidas, bulevares, plazas, parques y paseos públicos.
3. Examinar para su aprobación o rechazo, los planos, memorias y demás antecedentes que se presenten.
4. Otorgar los certificados finales para la habilitación de los edificios.
5. Confeccionar y/o actualizar el plan regulador de la Ciudad.
6. Publicar el presente código en la página web y entregar copia a quien corresponda.
7. Deberá contar con profesional habilitado para la ejecución del presente Código.

CAPÍTULO II: TRAMITACIONES

ARTÍCULO 5°) Se deberá solicitar autorización al D.E.M. para:

1. Construir nuevos edificios.
2. Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
3. Cambiar o refaccionar estructura y techos.
4. Cerrar, abrir o modificar vanos.
5. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o de inflamables.
6. Efectuar demoliciones.

7. Cercar el frente con las medianeras, elevar muros.
 8. Construir veredas.
 9. Ejecutar o renovar revoques de fachadas.
 10. Obras, edificios y/o construcciones que fueron declaradas patrimonio histórico o cultural de la ciudad o aquellas que posean una protección similar.
- La solicitud especificara: fecha, nombre y domicilio del propietario, ubicación, trabajo que se propone efectuar o clase de obra, monto estimado de obra.
- Esta documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional que corresponda según este código y en los casos que lo determine el D.E.M.

ARTÍCULO 6°) Trabajos que no requieren permiso:

1. Ejecutar solados o refacciones de aceras.
2. Ejecutar revoques interiores, revestimientos, fachadas secundarias y de patios.
3. Limpiar o pintar fachadas, o pintura en general.
4. Renovación de carpintería, herrería o vidriería.

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

ARTÍCULO 7°) En la documentación que deba presentarse no se admitirá más leyenda, sellos e impresiones que los ilustrativos de la obra, ni más nombres y firmas de los propietarios, profesionales y empresa interviniente en la solicitud del permiso.

CAPÍTULO IV: LÍNEA Y NIVEL

ARTÍCULO 8°) La Municipalidad deberá dar por escrito u otro medio fehaciente las especificaciones respecto a, nivel y cualquier otro dato solicitado por el propietario y/o responsable técnico de la obra. Ej. Servicios cloacas, gas

CAPÍTULO V: LEGAJO DE CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN

ARTÍCULO 9°) El Legajo se confeccionará con:

- 1- Plano General de la obra con ubicación de acuerdo a la mensura aprobada del lote, escala 1:100.
- 2- Plano de la fundación, estructura y distribución de los espacios o locales. El plano podrá ser presentado impreso a escala legible y digitalizada según la reglamentación que dicte al efecto el D.E.M.

Los planos deberán contener los siguientes elementos:

- 1- Planta de cada piso con indicadores de las medidas de los ambientes, patios, techos y muros.
- 2- Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción (como mínimo dos secciones perpendiculares entre sí),
- 3- La fachada o fachadas (si tuviera varias).
- 4- Se adjuntará al legajo la documentación necesaria para la instalación sanitaria. Según reglamentación de Obras Sanitarias de la Nación.
- 5- Planos y planillas de estructura resistente, incluyendo fundaciones. El tipo de cimentación será según reglamentación vigente en argentina

- 6- Planos de instalación eléctrica con normas de seguridad según ente prestador de servicio.
- 7- Planos de instalación gas según normas solicitadas por el ente prestador del servicio cuando el D.E.M. lo requiera.
- 8- Presentación de medidas de seguridad contra incendios y otras medidas de seguridad cuando el destino o uso lo requiera.

ARTÍCULO 10°) Escala métrica:

Los planos de planta, secciones y estructuras del edificio podrán ser presentados en escala de 1: 100 a 1: 50. Las fachadas en escala 1: 50.-

ARTÍCULO 11°) Destino de los locales:

Los planos indicaran el destino de cada uno de los locales, con las medidas necesarias para su fácil comprensión, como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, alturas, dimensiones de vigas, columnas y armaduras, etc., así también se señalara el nivel de pisos en relación al cordón de vereda definitivo.

ARTÍCULO 12°) Los planos deberán incluir una carátula donde se especifiquen los siguientes datos:

- 1- Nombre del edificio o designación de la obra.
- 2- Nombre del propietario.
- 3- Calle y número.
- 4- Plano de ubicación del terreno dentro de la manzana, indicando manzana, lote, Partida Municipal, Partida Provincial, Plano de Mensura, gráfico, medidas del terreno, de los arranques y de los anchos de la calle.
- 5- Superficie del terreno y superficie cubierta.
- 6- Firma del propietario.
- 7- Firma, sello y domicilio del proyectista y/o Director de Obra y/o calculista y/o constructor y/o cualquier otro profesional o técnico que tenga intervención en la proyección y/o control de la obra.
- 8- El comprobante o constancia de haber abonado los derechos establecidos en las ordenanzas tributarias vigentes.

ARTÍCULO 13°) El D.E.M. deberá expedirse sobre la aprobación o no, en un plazo máximo de 15 días hábiles. En caso de expedirse por la aprobación y no existieren diferencias en relación a los tributos a abonar entregará al constructor y/o propietario copia de los planos con las constancias de aprobación correspondientes. En caso de expedirse por la no aprobación o existir diferencia en los tributos a abonar, intimará al propietario a efectuar las correcciones correspondientes o a abonar las diferencias determinadas.

CAPÍTULO VI: DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

ARTÍCULO 14°) Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición, a los efectos de dejar un predio libre de edificación, será imprescindible presentar la solicitud y una memoria del proceso destructivo y de las medidas de seguridad que se tomarán al respecto.

CAPÍTULO VII: DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES

ARTÍCULO 15°) La documentación correspondiente a obras que se ejecuten por cuenta de los Gobiernos Nacionales, Provinciales, Departamentales o sus organismos descentralizados o autárquicos, deberán ser presentadas en la misma forma que establece esta Ordenanza para los casos de obras de los particulares.

CAPÍTULO VIII: PERMISOS, ETAPAS DE LAS OBRAS E INSPECCIONES

ARTÍCULO 16°) Caducidad de permiso:

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado desde el plazo de 3 (tres) años a contar desde la fecha de aprobación de los planos, pudiendo ser ampliado este plazo si así lo justifican los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario o constructor.

ARTICULO 17°) Obras paralizadas:

En toda obra paralizada el propietario, deberá garantizar las medidas mínimas de seguridad y limpieza; en caso de incumplimiento de dichas obligaciones y previa constatación, podrá tomar las medidas conducentes a los fines de evitar perjuicios o daños a terceros. .-

ARTICULO 18°) El Municipio tiene la obligación de mantener archivados los expedientes de obra por un plazo mínimo de 50 (cincuenta) años.

ARTICULO 19°) Inspección Final:

El propietario, una vez terminada la construcción de la obra (o cualquier refacción), deberá solicitar la Inspección Final de los mismos y de ajustarse la misma a la planimetría aprobada y reglamentaciones vigentes se otorgará el certificado final de obra.

ARTICULO 20°) El D.E.M. podrá incluso otorgar de oficio el certificado final de obra y ponerlo a disposición del interesado, dejando copia en el legajo de construcción.

ARTICULO 21°) Inspección de Obras Inconclusas:

En caso de obras inconclusas, podrá otorgarse un certificado del estado de la obra.

ARTICULO 22°) Las inspecciones que determine el DEM deberán ser realizadas por Profesionales Habilitados.-

CAPÍTULO IX: INICIACIÓN, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y ALCANCES DE LOS TÍTULOS PROFESIONALES

ARTICULO 23°) Iniciación de la Obra:

Ninguna obra podrá iniciarse antes de estar aprobados los planos y abonados los tributos correspondientes.

ARTICULO 24°) Obligaciones generales de los propietarios, profesionales, constructores, instaladores y albañiles:

Los profesionales para actuar como tales deberán contar con matrícula vigente en el colegio profesional respectivo y acreditar tal condición cuando el Municipio se lo requiera y su actuación será de acuerdo a las respectivas incumbencias profesionales.

Los propietarios, profesionales, constructores, instaladores y albañiles, por el solo hecho de estar comprendidos en el alcance del presente reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

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

ARTICULO 25°) Alcance de los títulos profesionales:

De acuerdo a los títulos habilitantes se establecen las siguientes categorías de Profesionales:

PRIMERA CATEGORÍA: Profesionales con Títulos habilitantes expedidos por Universidad Nacional o Extranjera revalidado por Universidad Nacional. (Arquitectos, Ing. Civil, Ing. en Construcciones)

SEGUNDA CATEGORÍA: Profesionales con Títulos habilitantes expedidos por Escuelas de Educación Técnica.

De acuerdo a las categorías se fijan las siguientes limitaciones:

PROFESIONALES DE PRIMERA CATEGORÍA: sin limitaciones.

PROFESIONALES DE SEGUNDA CATEGORÍA: podrán proyectar, dirigir y calcular edificios de hasta planta baja, un subsuelo, cuatro pisos altos y dependencia en la azotea (Res. CONET nro. 1842/67 – Decreto 484/74.-)

ARTICULO 26°) El propietario deberá informar sin necesidad de intimación alguna, cualquier cambio en los profesionales responsables de la dirección de la obra.

ARTICULO 27°) Registro de firmas: Los profesionales que suscriban planos para ser aprobados por el municipio, deberán presentar la siguiente documentación:

1. D.N.I.
2. Constancia de Inscripción en A.F.I.P.
3. Constancia de Matriculación Vigente en el colegio respectivo.

Con dicha documentación se formará un legajo de cada profesional, que servirá para cualquier presentación que realice el mismo; sin perjuicio de las actualizaciones o documentación complementaria que podrá requerir el D.E.M. Aquellos profesionales que presenten planos y no hayan formado previamente el legajo antedicho, deberán hacerlo con la presentación del plano respectivo.

ARTICULO 28°) Toda notificación referida a la obra será cursada al domicilio real del propietario, siempre que el mismo sea dentro del ejido de General Campos. En caso de que el propietario de la obra no tenga domicilio real en el ejido del municipio de General Campos, con la primera presentación deberá constituir un domicilio dentro de la planta urbana de la localidad, donde serán válidas las notificaciones. En caso de dificultades o imposibilidades de notificar, serán válidas las notificaciones que se cursen al domicilio parcelario donde se

asienta la obra. Estas notificaciones serán válidas tanto para el propietario como para los profesionales o constructores intervinientes en la obra.

ARTICULO 29°) Responsabilidad profesional: Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como así también de los daños a terceros que pudieran producirse de acuerdo a la función o funciones que le corresponde, según lo determinado en el expediente municipal.

ARTICULO 30°) Atribuciones del D.E.M.: El personal de inspección de D.E.M. hará las inspecciones que crea conveniente para verificar si la obra está de acuerdo a la documentación presentada y a las normas de construcción que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones no atenúa ni elimina la responsabilidad de los profesionales y constructores. Los inspectores municipales tendrán libre acceso a las obras durante las horas de trabajo en la misma y podrán ordenar su suspensión al verificar anomalías. Cuando los inspectores tengan presunción fundada de vicios ocultos de obra, pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

Si se niega y/o obstruye y/o obstaculiza de cualquier modo el contralor de la obra, podrán los inspectores preventivamente proceder a la suspensión de la misma, colocando las fajas respectivas, debiendo remitir las actuaciones en el primer día hábil subsiguiente, al Juez de Faltas de la localidad.

ARTICULO 31°) Presencia del propietario en la obra: Toda vez que el inspector municipal lo pida, con determinación de hora, el propietario tendrá la obligación de presentarse en la obra, en el caso de ser necesario con el profesional, constructor y albañil. La citación será por notificación, con una anticipación de tres días. En todo los casos, en las obras durante las horas de trabajo habrá un capataz o en su defecto representante del constructor o albañil a cargo.

CAPÍTULO X: PENALIDADES

ARTICULO 32°) El incumplimiento a las disposiciones de este código y sus normas complementarias y/o reglamentarias, será sancionado con:

- 1.- Apercibimiento.
- 2.- Multa.
- 3.- Suspensión en la presentación de planos.

ARTICULO 33°) Se aplicará apercibimiento por:

- 1- No colocar en la obra el letrero.
- 2- No concurrir a una citación en la obra
- 3- No solicitar línea de edificación y nivel de cordón cuneta
- 4- No dar cumplimiento a lo establecido por el presente código
- 5- No construir de acuerdo a planos aprobados.-

Una vez aplicado apercibimiento y habiendo sido el sancionado emplazado a subsanar o cumplimentar cualquiera de las situaciones precedentes y este reincidiera en el mismo

incumplimiento, se le aplicará en tal caso, sanción de multa conforme lo que se dispone en los artículos siguientes.

ARTICULO 34°) Aplicación de multas: Las demás infracciones a las disposiciones de este código y/o sus normas complementarias y/o reglamentarias, serán sancionadas con multas a ser fijadas por el Juez de Faltas de acuerdo a la gravedad de la misma, los riesgos y o/perjuicios reales o eventuales provocados a terceros y los antecedentes del infractor con un mínimo de 5 unidades fijas, hasta 200 unidades fijas.

ARTICULO 35°) En caso de que el incumplimiento al presente código y/o sus normas complementarias y/o reglamentarias, hubiere provocado derrumbes parciales o totales, daños en la integridad física del personal ocupado en la obra y/o terceros y/o situaciones que se hubieren falsificado o adulterado firmas o datos, el mínimo de la multa será de 20 unidades fijas, hasta 300 unidades fijas.

ARTICULO 36°) En caso de que el incumplimiento o que las infracciones al presente código y/o sus normas complementarias y/o reglamentarias, el infractor resulte ser el o los profesional/les interviniente/es, podrá aplicársele como única sanción o conjuntamente con el apercibimiento y/o multa, la suspensión para la presentación de planos por un término de 3 (tres) meses hasta 1 (un) año. Cuando el profesional interviniente esté alcanzado por las situaciones descriptas en el artículo 35°, la suspensión para presentar planos podrá extenderse hasta dos años.

ARTICULO 37°) Significado de la suspensión de la firma: La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar las nuevas obras, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes ya iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras de los permisos concedidos. En tal caso, el propietario en la obra pendiente de ejecución, deberá reemplazar al profesional sancionado mientras persista la sanción.

ARTÍCULO 38°) Registro de penalidades: El DEM llevara un registro de todas las penalidades aplicadas a cada profesional, debiendo notificar al Colegio Profesional que corresponda.-

ARTICULO 39°) Las sanciones contempladas por infracciones a este código y demás normas reglamentarias, serán sustanciadas y aplicadas por el Juez de Faltas de la Municipalidad, de acuerdo a las normas de procedimiento vigente. Las actuaciones ante el Juez de Faltas podrán ser iniciadas por acta de constatación y/o cualquier otro tipo de actuación administrativa de donde surjan eventuales infracciones al presente código, como así mismo por denuncia de un tercero que tenga algún interés legítimo.

ARTICULO 40°) Cuando por actas de constatación o por cualquier circunstancia o actuación lleguen a conocimiento de los funcionarios municipales, eventuales infracciones a las normas de este código, deberán dar inmediata intervención al Juez de Faltas, remitiendo los antecedentes obrantes en su poder.

CAPÍTULO XI: LÍNEA DE EDIFICACIÓN, NIVEL Y OCHAVAS

ARTICULO 41°) LÍNEAS DE EDIFICACIÓN: Toda construcción nueva en la vía pública deberá seguir la línea oficial que fijara el D.E.M.

ARTICULO 42°) LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARA SÓTANO: En los casos de construcciones de sótanos, éstos no podrán pasar el límite de la línea municipal de edificación.

ARTICULO 43°) CERTIFICACIÓN DE NIVEL: Ha pedido del interesado, se extenderá por duplicado una certificación con la cota de nivel que le corresponda al predio.

ARTICULO 44°) OCHAVAS: Fijase como línea de edificación a las esquinas, 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, por lo tanto el D.E.M. exigirá su ejecución de acuerdo a las medidas reglamentarias, a medida que se solicite el permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones.

En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta la línea municipal.

Para facilitar la solución de la estructura resistente se permitirá colocar una columna inscrita en un diámetro máximo de 70 cm dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de 1,50m.

ARTICULO 45°) DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS: En todos los lotes esquineros situados en calles de 12 metros de ancho se exigirá una ochava de 3,54 metros de hipotenusa o sea 2,50 metros de cateto (ochava mínima). Quedando como medidas originales de 6 metros de hipotenusa o sea 4,24 metros de cateto para avenidas de 25 metros o más de ancho y en terrenos de 15 metros o más de frente, también serán comprendido en esta disposición los lotes esquineros baldíos.

CAPÍTULO XII: MEDIANERAS Y CONSTRUCCIONES INHERENTES AL EJE MEDIANERO

ARTICULO 46°) ABERTURAS PRÓXIMAS AL EJE MEDIANERO: Las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación de locales que permitan vista directa a los terrenos colindantes no podrán estar en ningún caso a menor distancia de 2,00 (dos) metros de la respectiva línea medianera aun cuando los terrenos fueran del mismo dueño. Salvo lo dispuesto en el artículo 48° sobre intercepción de vistas. Las aberturas de costado u oblicuas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60 metros de las medianeras.

ARTICULO 47°) SITUACIÓN DE LOS LINTELES: El lintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local no inferior a 2,00 (dos) metros.

ARTICULO 48°) INTERCEPCIÓN DE VISTAS: 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, se deberá impedir la vista al vecino a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior de 1,80 m medidos sobre el solado.

ARTICULO 49°) TANQUES, CHIMENEAS, TORRES Y CONSTRUCCIONES SIMILARES: Estas obras se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y son visibles desde la vía pública deberán realizarse concordantes con las características del total.

La construcción de parrillas, churrasqueras, horno a leña y toda construcción similar generadora de humo y calor, únicamente familiares no industriales ni comerciales, deberá estar a una distancia no menor de 2,00 (dos) metros del eje medianero. De lo contrario la misma deberá contar con elementos aislantes de la temperatura hacia el vecino. Dichos elementos podrán ser: muro doble con cámara de aire de 16 centímetros y revestidos con ladrillos refractarios o cualquier otra alternativa técnica que cumpla función similar.

Los elementos de evacuación de humo y gases, deberán contar con pulmón y con un interceptor de hollín y chispas.

Dicho interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección, limpieza y mantenimiento y estará construido con materiales resistentes a la acción reductora de los gases del calor evacuados por la combustión.

El remate deberá tener una altura tal que asegure una perfecta dispersión de humos y gases a los cuatro vientos, evitando así causar molestias a los vecinos.

La altura mínima de la boca de la chimenea será:

1. A 2,00 metros sobre la azotea accesible.
2. A 1,00 metro sobre la azotea no transitable o techo con pendiente menor al 25%.
3. A 1,00 metro sobre faldones y a no menos de 0,50 metros sobre cualquier cumbrera distante hasta 3,00 metros de la boca en todo techo inclinado con pendiente mayor al 25%.

Toda chimenea situada a menos de 5,00 metros de una abertura rematará a una altura superior a los 2,00 metros del lintel de la abertura de las construcciones.

Ninguna chimenea rematará a menor distancia de 2,00 dos metros del eje medianero entre predios. De estar a menor distancia rematará siempre sobre el nivel de la azotea o techo más alto a una altura menor a los 3,50 metros medidos desde el nivel del piso interior terminado de vivienda.

CAPÍTULO XIII: ALTURAS Y CERCOS PROVISORIOS

ARTICULO 50°) ALTURAS: Se tomarán partiendo del cero correspondiente al nivel más alto del cordón cuneta de la cuadra.

ARTICULO 51°) CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS PROVISORIOS, Materiales: Los cercos provisorios deben construirse con poste en buen estado y mallas cima o chapas, sin que represente en ningún caso peligro o riesgo para las personas, con una altura mínima de 2,00 metros y no obstruir la visual en ochavas.

El cerco a utilizarse se deberá ubicar a una distancia máxima de la línea Municipal igual a las tres cuartas partes del ancho de la vereda. No siendo inferior a 0,80 cm, el espacio libre

para el peatón.- En caso de que se construya en altura se deberá ejecutar pasillo para protección del peatón.-
Queda completamente prohibido colocar materiales o maquinarias fuera del cerco.

CAPÍTULO XIV: LETREROS AL FRENTE DE LA OBRA y ANDAMIOS PARA CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 52°) Es obligatoria la colocación en el frente de la obra de un letrero de las siguientes características:

1. Dimensiones: de 0,50 m. por 0,50 m. (como mínimo)
2. N° de expediente Municipal correspondiente al trámite de obra, en buen tamaño (legible)
3. Datos del/los Profesional/les Intervinientes

ARTICULO 53°) El material de los andamios deberá estar en buenas condiciones y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos a que sea sometido.

Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soporte de alumbrado u otros servicios públicos para la instalación de dichos andamios, deberá comunicarse de tal circunstancia al D.E.M. con la suficiente antelación.

Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito al público.

CAPÍTULO XV: DEMOLICIONES, RELLENOS, EXCAVACIONES y CERCADO DE LOS TERRENOS

ARTICULO 54°) Las demoliciones deben ejecutarse en tal forma que se eviten por todos los medios perjuicios a los edificios linderos y situaciones peligrosas para los peatones y en el tránsito en la vía pública.

El D.E.M. podrá exigir cualquier medida de precaución aún cuando no estuviera expresado en el presente Código.

El responsable de la demolición limpiará totalmente el terreno, como así también si hubiera caído material a fincas linderas o vía pública.

ARTICULO 55°) Los terrenos bajos, pantanosos o inundables deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen un nivel adecuado para cada caso, atendiendo razones de salubridad pública y estética, evitando perjuicios a terceros. Cuando estos sean desagües naturales su relleno dependerá de la aprobación del D.E.M.

ARTICULO 56°) Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable deberá efectuar los trabajos que correspondan para asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes, propios o medianeros, antes de practicar la excavación.

Cuando la seguridad de estructura, propia o lindera pueda ser efectuada por la excavación, será imprescindible la intervención de un profesional.

ARTICULO 57°) MATERIALES PROVENIENTES DE EXCAVACIONES: Queda prohibido el depósito en la vía pública y canteros de tierra u otros materiales provenientes de excavaciones sin previa autorización del D.E.M.

ARTICULO 58°) CERCOS: Los terrenos deberán cercarse con alambres o tejidos adecuados (en ningún caso de púas) u otro material que represente peligro para los peatones.

En todos casos los sitios baldíos deberán ser mantenidos en perfecto estado de limpieza, destruyéndose yuyos y malezas.

CAPÍTULO XVI: VEREDAS, ACCESOS y DESAGÜES

ARTICULO 59°) VEREDAS: Todo terreno con frente a la vía pública debe tener vereda construido de acuerdo a las especificaciones de este Código, debiéndose ser mantenidas y reconstruidas cuando la Municipalidad lo considere necesario, en salvaguarda del interés público.

Las veredas tendrán como mínimo un ancho de 2 (dos) metros, contemplando 0,60 m de espacio verde desde la línea del cordón, a la línea municipal y una pendiente del 2% (dos por ciento), tomado desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada y en todos los casos acompañando la pendiente de la calzada, conforme a las líneas, niveles definitivos y correspondiente para su ejecución dispuestos por el D.E.M. Los materiales a utilizar tendrán que ser de material antideslizante.

Cuando hubiera diferencia de niveles entre la vereda nueva y otra existente, la transición, siempre que el D.E.M. no decida su demolición, se proyectará sobre un plano inclinado no mayor de un 15 por ciento y en ningún caso por medio de escalones. Dicha transición se efectuará dentro de la acera que no esté a nivel autorizado y por cuenta del propietario de la finca correspondiente.

ARTICULO 60°) ACCESOS: Los accesos a garajes, cocheras, depósitos, etc., comprendidos entre la vereda y el cordón municipal de la calzada, se construirán de hormigón armado, adecuándose a cada caso en particular. Los accesos a viviendas serán tratados con el mismo criterio de construcción del solado correspondiente.

ARTICULO 61°) RAMPAS: En las esquinas, las veredas deberán contemplar las disposiciones nacionales, provinciales y municipales acerca de accesibilidad y rampas para personas con capacidades diferentes.

Todo proyecto de obra, que se proyecte realizar sobre planta urbana, sean pavimento, vereda, cordón cuneta o similar deberá contemplar la construcción de rampas de acceso para personas con capacidades diferentes, incluyendo también la accesibilidad a edificios públicos, concesionarios y/o prestadores de servicios públicos que no se encuentren sobre esquina.- Especificaciones de construcción:

- 1- Se tomara como referencia de uno de los lados de la rampa la prolongación de la línea municipal.
- 2- El ancho mínimo libre será de 1 metro. Su longitud dependerá de la altura del cordón y la pendiente transversal de la acera, siendo su pendiente máxima del 10%
- 3- En aceras cuyo ancho sea de 2,50 metros o más, deberán llevar pasamanos metálicos en forma de U invertida, en ambos laterales de la rampa, realizados en caño de hierro de un diámetro de 2" o 0,50 Cm., con una longitud igual a la dimensión de la rampa, y amurado al piso en sus extremos.
- 4- En las aceras cuyo ancho sea menor de 2 metros, los pasamanos laterales tendrán una longitud que permita dejar un espacio entre el cordón y la línea municipal de 0.90 metros. En caso de que el ancho de la vereda no permita la colocación de los pasamanos, se instalará un poste indicador metálico de 2,50 metros de altura.

- 5- En ambos casos (pasamanos y postes metálicos) estarán pintados de color amarillo y su señalización se realizara a través de una chapa que en ambos lados, deberá tener el Símbolo Internacional.
- 6- El piso de la rampa deberá ser resistente y antideslizante, debiendo estar pintado de color amarillo.
- 7- El sector de vereda inmediatamente anterior a la rampa, debe ejecutarse con un material distinto o con otra textura, que servirá de advertencia para personas con discapacidades visual.

ARTICULO 62°) CAÑOS DE DESAGÜES: Los desagües de los techos y los albañales verterán 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.

CAPÍTULO XVII: FACHADAS y ESTRUCTURAS AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS

ARTICULO 63°) COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS FACHADAS: El estilo arquitectónico y decorativo de las fachadas es libre en cuanto no se oponga al decoro, a la estética y a las reglas de arte. El D.E.M. podrá rechazar los proyectos de fachadas que acusen un evidente desacuerdo con las reglas arquitectónicas.

ARTICULO 64°) FACHADA PRINCIPAL DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL: El D.E.M. podrá permitir que la fachada de un edificio se construya alejada de la línea Municipal, sea para construir cuerpos salientes o porque median razones de estética y decoración.

ARTICULO 65°) REVOQUE OBLIGATORIO DE LAS FACHADAS: El revoque es obligatorio en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visibles desde ella, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello, en este caso los materiales empleados en el muro de la fachada deberán proteger a éste eficazmente contra los agentes atmosféricos.

ARTICULO 66°) CONDUCTOS SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL: Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias no podrán ser colocados en la parte exterior de los muros de las fachadas principales. La tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, siempre que esté situada a más de 3 (tres) metros del plano de la fachada.
Los conductos siempre se tratarán arquitectónicamente.

ARTICULO 67°) SALIENTES EN LAS FACHADAS (BALCONES, CORNISAS, MARQUESINAS, ETC):

1. En los balcones a 2,60 metros del nivel de vereda, solo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la línea Municipal.
2. Umbrales, antepechos, balcones y vitrinas en no más de 0,05 metros siempre que se redondeen las aristas y las mismas no representen peligro para los peatones
3. Pasando los primeros 2,60 metros de altura del nivel de vereda:
4. Los balcones no podrán sobresalir más de 1,20 metros de la línea Municipal. En ningún caso deberá superar la duodécima partes de la medida total del ancho de la calle

5. Las barandas o antepechos en una medida mayor a 0,85 metros medidas desde el piso del balcón, estarán ejecutadas de manera tal que resguarden de todo peligro.

ARTICULO 68°) TOLDOS AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS: Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de 2,60 metros sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos y su saliente podrá alcanzar 1,50 metros.
No podrán colocarse toldos con soportes verticales apoyados sobre la vereda.

ARTICULO 69°) LETREROS: Los letreros colocados transversalmente a la línea Municipal, en ningún caso podrán tener una altura menor de 2,6 metros sobre la vereda.
Todo letrero que salga más de 1,30 metros de la línea Municipal, deberá tener una altura mínima libre de 4,50 metros y en ningún caso su proyección rebasará la línea del cordón de la calzada.

ARTICULO 70°) DESAGÜES DE TECHOS Y BALCONES: Los techos y balcones no podrán desaguar a la vía pública directamente, debiéndose hacer por caños de PVC, chapa o H°F° por debajo de la vereda y con finalización en el cordón de la calzada.

CAPÍTULO XVIII: LOCALES

ARTICULO 71°) GENERALIDADES:

1. LOCALES DE PRIMERA CLASE: Bibliotecas, sala de juegos, consultorios, dormitorios, escritorios, living, oficinas, salas para juegos infantiles y tocadores.
2. LOCALES DE SEGUNDA CLASE: Ante comedores, cocinas, cuarto de planchar, lavaderos privados.
3. LOCALES DE TERCERA CLASE: Ante cocinas, baños, cajas de escaleras, cuarto de máquinas, vestidores, despensas, espacios para cocinas, garajes, guardarrobas colectivos y retretes.
4. LOCALES DE CUARTA CLASE: Bibliotecas públicas, bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios, laboratorios y locales deportivos o industriales.

ARTICULO 72°) ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES: Se entiende por altura de un local, la distancia existente entre el piso y el cielorraso terminado. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m. y no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie del local.
Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

1. Para locales de negocios de una superficie no mayor de 21 m² y una profundidad máxima de 6 m _____ 2,6 metros libres.
2. Para locales de negocios de mayor superficie y/o profundidad _____ 3,00 metros libres.
3. Para locales de primera clase _____ 2,5 metros libres.
4. Para locales de segunda y tercera clase _____ 2,2 metros libres.

Cuando los locales de segunda clase no tengan ventilación cruzada por medio de aberturas se lo considerará de primera clase a los efectos de determinar su altura mínima.
Para los locales de cuarta clase el D.E.M. queda autorizado a determinar la altura mínima, que no podrá ser menor a 2,6 metros.

ARTICULO 73°) ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES EN DÚPLEX Y ENTREPISOS DE NEGOCIOS: Para los locales de primera clase en edificios dúplex de casas – habitación, oficinas, la altura puede reducirse a 2,4 metros siempre que se den a locales destinados a estadía cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4,9 metros como mínimo.

En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,2 metros en la menor altura.

Llámesse entrepiso: Es el elemento que separa horizontalmente los diferentes niveles de una edificación, y constituye a la vez el techo de uno de ellos (el inmediato inferior) y el piso del otro (inmediato superior), no cubriendo la totalidad del local.-

El entrepiso del dúplex no podrá cubrir más de 2/3 de la profundidad de estadía.

En caso de ocuparse en el entrepiso todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,4 metros en una profundidad máxima de 4,00 metros y 2,6 metros hasta una profundidad máxima de 6,00 metros. En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar a doble altura del mismo sobre la parte vidriada.

En caso de utilizarse solamente la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,4 metros cuando el entrepiso no exceda de 4,00 metros de ancho y 2,6 metros cuando no supere los 6,00 metros.

La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar los 10 metros.

ARTICULO 74°) RELACIÓN DE ALTURA CON PROFUNDIDAD: Cuando el lado en que está ubicado el vano de iluminación sea menor de la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y negocios se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10mts.

ARTICULO 75°) ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES: Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos. En los locales de primera y cuarta clase serán los siguientes.

Locales	Lado Mínimo	Área Mínima
Cuando la unidad locativa tenga un solo local	3,00 m.	16,00 m2
Cuando la unidad locativa tenga varios locales: por lo menos un local tendrá	2,50 m.	10,00 m2
Los demás locales tendrán	2,00 m.	6,00 m2

ARTICULO 76°) LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Las cocinas tendran las áreas y lados mínimos siguientes:

1. Cocina: Área mínima 2,00 m2. y lado mínimo 1,50 m.
2. Habitación: Lado mínimo 1,80 m. y área mínima, si tiene ropero embutido 4,00 m2 de superficie y 5,00 m2 si no lo tiene.

ARTICULO 77°) LOCAL DE TERCERA CLASE: Los baños, retretes y espacios para cocinar tendrán las áreas y lados siguientes:

1. Baños: área mínima 3,00 m2 y lado mínimo 1,20 m.
2. Retrete: área mínima 1,00 m2 y lado mínimo 0,30 m.

3. Espacio para cocina: tendrán una superficie mínima de 2,5 m².

ARTICULO 78°) ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL: El ancho mínimo de las entradas y pasaje de circulación al público estará en función de su longitud y por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$A - 50,02 + 1,00$$

Donde A es longitud de la entrada o pasaje cuyo ancho podrá ser menor de 1,00 metro.

El ancho mínimo de los pasillos internos de casas, habitaciones será de 0,80 m.

ARTICULO 79°) ESCALERAS: Los anchos se entienden libres entre paredes y pasamano. Los tramos de escalera sin descanso no podrán tener más de 21 escalones corridos.

Las medidas de los escalones para escaleras principales serán de 0,25 m como mínimo libre de nariz, y de 0,18 m de contrahuella como máximo.

En las escaleras secundarias estas medidas podrán ser de 0,25 m y 0,20m respectivamente.

En todas las escaleras de circulación al público habrá por lo menos un pasamano a una altura de 0,85 m y 1,00 m, medida desde el medio del escalón.

Las escaleras principales tendrán un ancho mínimo de 0,80 m en casas habitaciones, mientras en casa colectivas con ascensor tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

Las escaleras principales de edificios de oficina tendrán un mínimo de 1,20.

Las escaleras principales de edificios de uso público sin ascensor, serán de forma elíptica o de tramos rectos con escalones sin compensar.

Si existe una escalera principal que vincule locales de primera clase, las escaleras secundarias deberán tener un ancho mínimo de 0,80 m.

CAPÍTULO XIX: PATIOS

ARTICULO 80°) GENERALIDADES: Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros, considerados de 0,30 m y de la proyección horizontal de todo voladizo. No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores fijadas en este código.

No se podrán cubrir patios en edificios existentes o proyectados, salvo cuando se trate de un patio innecesario según lo prescripto en este código, o se lo cubra con toldos móviles de lona.

ARTICULO 81°) CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS: Los patios de iluminación y ventilación, según sus dimensiones y su función se clasifican como:

1. Patio principal.
2. Patio interno

PATIO PRINCIPAL: Los lados no podrán ser menores de 2,5 m y 3,5 m respectivamente hasta 7,00 m de altura y de 3,00 m y 4,00 m a partir de los 7,00m.

En cualquier nivel el lado mínimo del patio no podrá ser menor a 1/6 de la altura que resulte desde el arranque hasta el nivel respectivo para el caso del patio sobre las medianeras. En caso de patio interno el lado mínimo será de 1/5 de la altura anteriormente determinada.

Tratándose de patio sobre medianeras por encima de los 2,20 m sobre el arranque, la medida mínima resultante podrá ser disminuida en un 20 % siempre que en compensación el otro lado se aumente la reducción adoptada 3 veces.

En el caso de patios interiores la medida sobre el arranque será de 19 m. En ambos casos el lado mínimo reducido no podrá ser inferior a 3 m. En casas y departamentos interiores, por lo menos dos habitaciones principales darán a patios cuyas medidas para patios principales se aumentarán en un 50 %. En casas y departamentos de dos habitaciones principales, se exigirá que una de ellas de a patios de medidas especiales.

PATIO PRINCIPAL NO RECTANGULAR: Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo, o en caso de patios alargados una elipse cuyo eje corresponda a los lados mínimos requeridos.

Independientemente de lo establecido en los puntos anteriores no podrá cubrirse con edificación más que el porcentaje de superficie del lote establecido por el F.O.S.

F.O.S. Factor de Ocupación del suelo.

Es la razón o cociente entre la superficie total incluida en el perímetro de toda la edificación proyectada sobre el terreno y la superficie total de este.-

F.O.T. Factor de Ocupación total.-

Es la relación entre la superficie total autorizada a construir en este terreno en una o más plantas y la superficie del terreno.-

TIPO DE CONSTRUCCION	F.O.S.	F.O.T
1- Viviendas individuales o colectivas	0,60	1,50
2- Hoteles, residenciales, clínicas, sanatorios, y similares con locales de primera categoría. Edificios comerciales e industriales	0,75	2,00
3- Edificios en torre	0,50	2,00

CAPÍTULO XX: ILUMINACIÓN y VENTILACIÓN de LOCALES de PRIMERA y SEGUNDA CATEGORÍA

ARTICULO 82°) ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y luz principal de la calle o patios. Cuando las cocinas den a la vía pública, el alféizar del vano no podrá estar a menos de 2,00 m sobre el nivel de la vereda. En estos casos las cocinas deberán ventilar además por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o del techo del piso más alto.

Los locales de primera y segunda 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 ventilación, A es el área del local y X son condiciones de ubicación del vano. Para determinar X se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A PATIOS REGLAMENTARIOS	VANO QUE DA A LA CALLE O DENTRO DE LA MANZANA
Bajo parte cubierta	6	8
Libre de parte cubierta	7	9

Cuando la profundidad de un local sea más de dos veces que el lado menor a i y siempre que el vano este colocado en el vano menor o dentro de los 2/3 extremo del lado mayor se aplicará la fórmula siguiente:

$$I = \frac{A}{X} + (r-1,5) \text{ en donde } r \text{ es } = \frac{b}{a}$$

Para el área mínima abrible de la abertura de los locales de primera y segunda clase, se aplicará la siguiente fórmula:

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

En la parte superior del muro que corresponda al patio que da a la calle, deberá haber un sistema de ventilación que garantice la circulación del aire en los locales de primera y segunda clase y que tenga como mínimo una superficie útil de 0,05 m² por cada 10 m² o fracción que tenga el local al que corresponda.

Aun en los casos que se utilicen extractores mecánicos o sistema de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados, para ventilación por vanos y conductos.

Las cocinas, además de ventilación pro-vano, deben tener conductos de tirajes para campana que cumplirá con las especificaciones determinadas.

Los locales de tercera clase podrán ser ventilados e iluminados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,50 m² y dispondrán de ventilación regulable.

CAPÍTULO XXI: MEDIOS DE SALIDA Y NUMERO DE OCUPANTES

ARTICULO 83°) 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 diferenciado. Sin alteraciones en el nivel de piso excepto los umbrales correspondientes.

ARTICULO 84°) MEDIOS DE SALIDA: Son medios de salidas las puertas, o cualquier otro vano que permita la salida de personas al exterior en forma directa desde el interior del local hacia la vía pública.-

El ancho libre mínimo total de puertas de salida estará en relación a la superficie del local. En locales comerciales los medios de salida deberán cumplir las siguientes condiciones:

SUPERFICIE MAXIMA (local en m2)	LADO MAXIMO (en m)	ANCHO DE ABERTURAS (libre en m)
80.00	10.00	1.00
120.00	12.00	1.50
150.00	15.00	2.50
200.00	20.00	3.50
250.00	25.00	4.80
300.00	30.00	6.00

Para locales de superficie mayor a 300.00 m2 se incrementara el ancho total de puertas de salida en 0,50 m por cada 100.00 m2 o fracción que supere los 300.00.-

Cuando el lado más largo supere la medida indicada se determinara el ancho libre con la siguiente expresión:

$$al = am + \frac{lr}{lt}$$

al: ancho libre total de puertas.

am: ancho mínimo (tabla).

lr: longitud real del lado mayor.

lt: longitud máxima (tabla).

En todos los casos las hojas de las puertas serán de abrir hacia al exterior. Las puertas tendrán un ancho mínimo de 0.70 m para las de una sola hoja y 0.80 m cuando sean puertas de dos o más hojas.

En todos los casos deberán tener como mínimo 2 salidas.-

En las superficies que superen los 300 m2 deberán tener como mínimo 3 salidas.-

Si hubiera del tipo corredizo estas no serán tenidas en cuenta para determinar el ancho libre de salida.

En locales públicos se indicara en forma visible la ubicación de escaleras y medios de salida con indicación expresa del sentido de circulación de personas para el caso de emergencias.

ARTICULO 85°) ACCESOS Y TERMINACIÓN DE SALIDAS EXIGIDAS: Las escaleras que sirvan a uno o varios pisos deberán ser interrumpidas en la planta baja, comunicando con la vía pública. Cada unidad locataria tendrá acceso directo a los medios generales de egresos exigidos.

ARTICULO 86°) NÚMERO DE OCUPANTES: El número de ocupantes por superficie de piso es el número de personas que pueda ser acomodado dentro de la "superficie de piso", en la proporción de una persona por determinada cantidad de metros cuadrados y será establecido por las ordenanzas que se dictan al respecto.

CAPÍTULO XXII: CASAS PREFABRICADAS

ARTICULO 87°) Los requisitos que deben cumplir las viviendas prefabricadas son:

3. Forma arquitectónica.
4. Servicio mínimo de salubridad.

5. Instalación eléctrica realizada con materiales adecuados y aprobados.
6. Techo de chapa de cinc o similar.
7. Carpintería adecuada y segura.
8. Cielorrasos aislantes.

El D.E.M. dispondrá, acorde a las circunstancias, la distancia a que se ajustará la construcción de estas viviendas, de la línea Municipal.

CAPÍTULO XXIII: MUROS

ARTICULO 88°) MUROS DE LAS FACHADAS:

Espesores:

- 1) Con estructura independiente:
 - 1- Ladrillos comunes de 0,30 mts. pudiéndose admitir de 0,15 mts. en paredes orientadas hacia el N.O. y N.E. sean o no locales habitables y tratadas convenientemente.
 - 2- Bloques huecos de 0,20 mts.
- 2) Sin estructura independiente:
 - 1- Ladrillos comunes.
 - 2- Para edificar pisos bajos: 0,30 mts.

ARTICULO 89°) MUROS: Cuando sean cargados o separen partes cubiertas:

Los muros que separen partes cubiertas, ya sea en pisos bajos o altos de viviendas independientes, aun siendo del mismo propietario, tendrán un espesor no menor de 0,15 m. siempre que el interior del muro se coloquen únicamente, canalizaciones comunes de agua corriente, gas ventilación o electricidad, a una profundidad máxima de 0,05 m. En ningún caso la estructura resistente de un edificio podrá exceder del eje medianero. En todos los casos de cercos medianeros, éstos deberán tener estructura.

ARTICULO 90°) DE LOS TABIQUES: Tabiques y paredes interiores no cargadas, espesor:

1. Con ladrillos comunes: 0,15 m.
2. Con ladrillos cerámicos y bloques cerámicos: 0,10 m.
3. Construcción en seco durlock: 0,10 m.

ARTICULO 91°) PROTECCIÓN DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD: Es obligatoria la colocación de capa hidrófuga horizontal.

Dicha capa se situará a una o dos hiladas más arriba del nivel del solado y se unirá en cada parámetro con otra capa en forma vertical que alcance el contrapiso.

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00 m, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

En muros donde existen capas aisladoras, se permitirá colocar un revoque impermeable a una altura mínima de 1,80 m.

Podrá eximirse de tal requisito a aquellos que por su estilo arquitectónico lo requiera, (ejemplo: ladrillo decorativo "a la vista").

Los muros en general deberán construirse según reglas de arte, asentados con dosajes adecuados.

- ARTICULO 92°)** **RECALZO DE PAREDES:** Se efectuará después de haber realizado un sólido apuntalamiento. No se permitirá sobre elevar muros existentes cuando no reúnan las siguientes condiciones:
- 1 Solidez
 - 2 Dimensiones suficientes
 - 3 Cimientos o capas aisladoras adecuadas

CAPÍTULO XXIV: PISOS Y CONTRAPISOS

- ARTICULO 93°)** Bajo los pisos de todo edificio que se construya, refaccione o modifique, deberá construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón con un espesor mínimo de 0,07 m. Los pisos de los locales cubiertos y patios deberán ser construidos con materiales adecuados a las características de los mismos. Para realizar estos se deberá aplicar previamente cal en el terreno de ser necesario.

CAPÍTULO XXV: TECHOS Y AZOTEAS

- ARTICULO 94°)** **DESAGÜES:** En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrirse fácilmente hacia el desagüe pluvial, evitando su caída a la vía pública, predios linderos, desagües cloacales o muros divisorios. Las diferentes canalizaciones se apartarán de muros divisorios no menos de 0,80 m. medidos desde el eje medianero hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contra pendiente igual a la del techo.

- ARTICULO 95°)** **CERCADO:** Un techo o azotea transitable de fácil acceso deberá estar cercado por baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m.

- ARTICULO 96°)** **INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:** Servicios mínimos de salubridad.
1. Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable dotado de inodoro común a la turca o pedestal.
 2. Una pileta de cocina.
 3. Una pileta de lavar.
 4. Una ducha o bañera con sus desagües.
 5. Agua corriente.

- ARTICULO 97°)** **SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CAREZCAN DE RED DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS:** Las fincas ubicadas en los radios no servidos por red de agua corriente o cloacas, deberán tener instalaciones domiciliarias de agua y desagües provisorios a pozos negros para el servicio de salubridad.

- ARTICULO 98°)** **DESAGÜES PLUVIALES:** Cualquier edificio y su terreno circundante 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. Contarán con desagües cuando la

extensión de libre escurrimiento sea mayor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

Los voladizos que forman parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la línea municipal tendrán desagües a rejillas de pisos.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solados de 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 el D.E.M.

Queda totalmente prohibido descargar desagües pluviales a la red cloacal.

CAPÍTULO XXVI: POZOS NEGROS E INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

ARTICULO 99°) POZOS NEGROS Y ABSORBENTES: Un pozo estará a no menos de 1,50 m. de la línea divisoria entre predios de la línea Municipal. Además distará no menos de 10 m. de cualquier captación de agua.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme, con espesor mínimo de 0,15 m., o de hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m. de diámetro como mínimo, con su salida a 3 metros.

Un pozo negro solo podrá construirse en los radios de la Ciudad de General Campos donde no exista servicio de red cloacal.

ARTICULO 100°) INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD:

Canteros: No podrán hacerse excavaciones para jardines y plantaciones, canales de riego u otras instalaciones que puedan ocasionar humedad a una distancia menor de 1,00 m. de los muros divisorios.

La plantación de árboles conservará una distancia no menor de 3,00 m. de los muros divisorios.

Un desagüe no podrá colocarse empotrado en un muro divisorio, pudiendo estar adosado a él y de modo que no transmita humedad.

CAPÍTULO XXVII: PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE

ARTICULO 101°) PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE:

1. El D.E.M., podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo, que amenace desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ajuste según reglas del arte y con sujeción al plano aprobado.
2. Cuando un edificio o parte del mismo, fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al inquilino si lo hubiere. De no ser ello posible, se publicará la notificación en un medio impreso o digital con circulación o amplio conocimiento en la ciudad, por el término de cinco días corridos. Vencido este plazo, si no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, el

- D.E.M. procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.
3. En caso de grave riesgo o perjuicio para cosas o personas, podrán reducirse los plazos de notificaciones y/o publicaciones en forma debidamente justificada.
 4. En casos que no admitan dilación, el D.E.M. podrá disponer las medidas urgentes que sean necesarias, informando a todo evento al Juzgado de Faltas Municipal labrándose un acta circunstanciada de todo lo actuado.
 5. Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en el inc b) y c) son considerados de carácter transitorio y deberán ser retirados en el plazo máximo de un mes, ejecutados en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido este término el D.E.M. procederá a efectuar por administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo desalojo de ser necesario.
 6. En caso de que el propietario, poseedor o cualquier otro interesado pretenda controvertir u oponerse a la orden de demolición o refacción, deberá presentar dentro de los tres días de notificada un recurso de reconsideración ante el D.E.M. debidamente fundado y con un informe técnico de profesional idóneo.
 7. El D.E.M. tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para resolverlo y en caso de no hacerlo el recurso del interesado se considera denegado tácitamente.
 8. Dentro de los cinco días de notificada la resolución sobre el recurso de reconsideración o desde que venció el plazo o desde que se consideró tácitamente denegado, el interesado tendrá cinco días hábiles para interponer recurso de apelación debidamente fundado ante el Juez de Faltas Municipal.

CAPITULO XXVIII: PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO EN EDIFICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 102º) PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO EN EDIFICIOS PÚBLICOS.

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

1. 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 lo prohíban.
2. Las puertas de salida se abrirán hacia el exterior, pudiendo incorporarse puertas del tipo vaivén. Las medidas de estas puertas cumplirán con las exigencias del presente código.
3. Las escaleras estarán contruidas de hormigón armado.
4. Estarán provistos de una cañería especial de 0,076 m de diámetro que servirá bocas de incendio, como mangueras, y lanzas, a razón de una por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de superficie cubierta o por cada nivel de piso y ubicados en lugares accesibles a una distancia no mayor de 4,00 metros de medios de acceso o salida o de las cajas de escaleras en los pisos altos.
5. Los pisos bajos y primer piso altos se servirán para esa cañería de una conexión directa de la calle si la sección del cabo distribuidor de la red de agua fuera igual o mayor que la exigencia de esta norma y los restantes pisos altos lo harán de un tanque colocado a dos (2) metros encima de los techos.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL CAMPOS

8 de Junio 530 – General Campos – Entre Ríos

(3216) – 0345 4901557

secretaría@hcdgeneralcampos.gob.ar / www.hcdgeneralcampos.gob.ar

6. La capacidad mínima obligatoria de los tanques de reserva para incendio se calculara en forma acumulativa según la superficie cubierta y el número de plantas del edificio por encima de dos de acuerdo a las siguientes indicaciones, teniendo en cuenta el resultado mayor:

SUPERFICIE CUBIERTA	LITROS POR m2	CAPACIDAD MINIMA
500 m2	10	3.000
501 a 1000 m2	8	5.000
1001 a 2000 m2	6	8.000
2001 a 4000 m2	5	12.000
4001 o mayor	3	20.000

ARTÍCULO 103º) PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS DE RESIDENCIA.

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

1. Los edificios de más de un piso de alto, serán construidos íntegramente de materiales incombustibles en las condiciones establecidas en el inciso 1 del artículo 102).
2. Las escaleras de casas colectivas, sean destinadas a vivienda o a escritorios estarán construidas en hormigón armado y cumplirán las medidas reglamentarias en el capítulo XXI
3. Los edificios privados de uso residencial o comercial, que tengan más de cuatro pisos de alto, deberán estar provistas del servicio de incendio establecido en el inciso 4), y 5) del artículo precedente.

ARTÍCULO 104º) PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS COMERCIALES Y ESPECIALES.

I. Los edificios clasificados como “edificios comerciales” deberán cumplir las siguientes condiciones según sea su destino:

1. Deberán construirse totalmente de mampostería y estructuras resistentes de hierro u hormigón armado.
2. Cumplirán con las exigencias de los incisos 4), 5) del artículo 102 del presente a partir de un (1) piso de alto.
3. Cumplirán además con las exigencias respectivas de los organismos de seguridad en cuanto a la provisión y ubicación de matafuegos y otros elementos de protección.

II. Los edificios clasificados como “especiales” cumplirán las siguientes exigencias:

1. Los garajes colectivos y estaciones de servicios, cualquiera que sea el número de sus pisos y todos los demás establecimientos, clasificados en esta categoría y que cuenten con más de un piso de alto, deberán poseer el servicio de incendio fijado en el inciso 6) del artículo 102).

2. En los locales que almacenan sustancias fácilmente inflamables, además del servicio de incendio determinado por el inciso anterior, se colocara un avisador de incendio, cuadro indicador y un timbre de alarma en la portería o en la puerta de calle.
Se consideraran como sustancias fácilmente inflamables los géneros, papeles, maderas, petróleos, hidrocarburos, derivados y demás análogos.

3. Se ajustaran a las exigencias de los entes reguladores de los servicios que prestan en cuanto a la provisión de elementos de seguridad para bienes y personas en forma obligatoria y con carácter complementario del presente Código.