



Ordenanza N° 2570, Año 1997
Código Edificación
Publicación : 22/12/97 -- Boletín
Oficial N° 46

Organismo emisor : Concejo Deliberante

Sanción : 11/12/97

Promulgación : 22/12/97 por Resolución N° 4346

Descriptores : Código De Edificación

OBSERVACIONES : Ø, EL CODIGO DE LA EDIFICACION POSEIA DIBUJOS HECHOS CON MS WORD QUE NO SON IMPORTABLES A ESTE PROGRAMA POR ELLO SE HA CREADO UN ACCESO DIRECTO A LA APLICACION WORD Y SE HA PUESTO TAMBIEN EL TEXTO SIN LOS DIBUJOS UN POCO MAS ABAJO. Ver Ordenanza 3.066/99
Exime a los beneficiarios de Planes de Vivienda del pago de impuestos de sellos por las tramitaciones del Art. 2.1.5.1. inciso III.- CUBIERTAS EDIFICIOS VER ORDENANZA N° 4656/02.- INSTALACIONES ELECTRICAS VER ORDENANZA 4820/02

CODIGO DE EDIFICACION

1. DISPOSICIONES GENERALES 5

1.1 INTRODUCCIÓN 5

1.2 DENOMINACIÓN DEL PRESENTE CÓDIGO 5

1.3 ALCANCE DE ESTE CÓDIGO DE EDIFICACIÓN 5

1.4 ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN 5

1.4.1 Conformación. 6

1.4.2 Régimen interno. 6

1.5 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS 6

1.6 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL 6

1.7 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES 7

1.7.1 Relativo a la construcción. 7

1.7.2 Relativo al terreno. 7

1.7.3 Relativo al tejido urbano. 7

2. DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS 15

2.1 REGLAMENTO ADMINISTRATIVO 15

2.1.1 De las tramitaciones. 15

2.1.2 Trabajos que requieren Permiso de obra. 15

2.1.3 Trabajos que requieren Aviso de Obra. 15

2.1.4 Disposiciones generales para la tramitación de permiso de obra. 15

2.1.5 Aprobación de planos. 19

2.1.6 Certificado final de obra. 21

2.1.7 Final de obra. 21

2.1.8 Final parcial de obra. 21

2.1.9 Consideraciones particulares sobre Finales de Obra. 21

2.2 DE LOS PROFESIONALES 22

| | | |
|-------|---|----|
| 2.2.1 | Profesionales. | 22 |
| 2.2.2 | Profesionales habilitados. | 22 |
| 2.2.3 | Categorías. | 22 |
| 2.2.4 | Alcances. | 22 |
| 2.2.5 | Registro Municipal. | 23 |
| 2.2.6 | Funciones. | 23 |
| 2.3 | DE LOS CONSTRUCTORES. | 23 |
| 2.3.1 | Constructores. | 23 |
| 2.3.2 | Obras que pueden ejecutar los constructores. | 23 |
| 2.3.3 | Cambio de profesionales intervinientes en una obra. | 23 |
| 2.3.4 | Retiro del Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor. | 24 |
| 2.3.5 | Responsabilidad del Constructor y/o Director Técnico de obra. | 24 |
| 2.3.6 | Alcance de la firma del Director ó Representante Técnico ó del Constructor. | 24 |
| 2.3.7 | Subcontratación de partes de la obra. | 24 |
| 2.4 | DE LAS INSPECCIONES. | 24 |
| 2.4.1 | Acceso de los Inspectores a la Obra. | 24 |
| 2.4.2 | Existencia de Documentación Técnica en la obra. | 24 |
| 2.4.3 | Presencia del profesional, Constructor o Representante técnico en la obra. | 25 |
| 2.5 | SOLICITUD DE INSPECCIÓN PREVIA | 25 |
| 2.5.1 | Inspección previa. | 25 |
| 2.5.2 | Solicitud de demarcación de Línea Municipal y Fijación de nivel. | 25 |
| 2.5.3 | Inspección de oficio. | 25 |
| 2.5.4 | Conformidad de las inspecciones de obra. | 25 |
| 2.5.5 | Conformidad de inspección final. | 25 |
| 2.5.6 | Demolición de las obras en contravención y trabajos de emergencia. | 26 |
| 3. | DE LAS FACHADAS | 26 |
| 3.1 | SALIENTES EN FACHADAS | 26 |
| 4. | RECOVAS | 27 |
| 5. | DE LOS LOCALES. | 28 |
| 5.1 | GENERALIDADES | 28 |
| 5.2 | ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES PARA CLASIFICAR LOCALES | 28 |
| 5.3 | ALTURAS DE LOS LOCALES | 28 |
| 5.3.1 | Generalidades. | 28 |
| 5.3.2 | Alturas mínimas de los locales: | 29 |
| 5.4 | Áreas y Lados Mínimos de los Locales. | 30 |
| 5.4.2 | Anchos de entradas y pasajes en general. | 30 |
| 5.5 | Iluminación y ventilación | 31 |
| 5.5.1 | Generalidades. | 31 |
| 5.5.2 | Iluminación. | 31 |
| 5.6 | Patios. | 32 |
| 5.6.1 | Patios rectangulares. | 32 |
| 5.6.2 | Patios no rectangulares. | 32 |
| 5.7 | Medios exigidos de salida. | 32 |
| 5.7.1 | Trayectoria de los Medios de Salida. | 32 |
| 5.7.2 | Salidas Exigidas Libres. | 33 |
| 5.7.3 | Señalamiento de los Medios de Salida exigidos. | 33 |
| 5.7.4 | Salidas exigidas en caso de Edificios con Ocupaciones Diversas. | 33 |
| 5.7.5 | Salidas requeridas para Determinadas Ocupaciones. | 33 |
| 5.7.6 | Número de ocupantes | 33 |

| | |
|--|----|
| 5.7.7 Puertas de salida | 33 |
| 5.7.8 Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida | 34 |
| 5.7.9 Ancho de pasajes entre escalera y vía pública: | 34 |
| 5.7.10 Medios de Egreso en lugares de Espectáculos Públicos. | 34 |
| 5.7.11 Filas de asientos en Lugares de Espectáculos Públicos: | 35 |
| 5.7.12 Escaleras exigidas de salidas | 35 |
| 5.7.13 Puertas giratorias | 35 |
| 5.7.14 Rampas y Escaleras mecánicas | 36 |
| 5.7.15 Salida para vehículos | 36 |
| 5.7.16 Salida para vehículos en predios en esquina: | 36 |
| 6. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS | 37 |
| 6.1 Vistas de predios linderos. | 37 |
| 6.2 Instalaciones arrimadas a muros divisorios. | 37 |
| 6.3 Instalaciones que transmitan calor o frío. | 37 |
| 6.4 Instalaciones que produzcan humedad. | 37 |
| 7. DE LA REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS | 38 |
| 7.1 Subdivisión de Locales. | 38 |
| 7.2 Reparaciones en construcciones existentes. | 38 |
| 7.3 Reforma y ampliación en Edificios existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina. | 38 |
| 7.4 Reparaciones en construcciones destinados a usos no autorizados para el área en que estén ubicadas. | 38 |
| 7.5 De las construcciones en madera. | 39 |
| 8. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS | 40 |
| 8.1 Vallas provisorias al frente de las obras. | 40 |
| 8.2 Letreros al frente de las obras. | 40 |
| 9. DE LOS ANDAMIOS. | 41 |
| 9.1 Generalidades sobre andamios. | 41 |
| 10. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS. | 42 |
| 10.1 Protección de las personas en el obrador. | 42 |
| 10.2 Precaución a la vía pública y a fincas linderas a una obra. | 42 |
| 10.3 Caída de materiales en finca lindera a una obra. | 42 |
| 11. DE LAS EXCAVACIONES Y TERRAPLENES. | 43 |
| 11.1 Terraplenamientos. | 43 |
| 11.2 Excavaciones. | 43 |
| 11.3 Depósito de tierra y materiales en la vía pública. | 43 |
| 12. DE LAS DEMOLICIONES. | 44 |
| 12.1 Precauciones generales en las demoliciones. | 44 |
| 12.2 Demoliciones Peligrosas. | 44 |
| 12.3 Procedimientos de las demoliciones. | 44 |
| 13. DE LOS MUROS. | 46 |
| 13.1 Generalidades de los muros. | 46 |
| 13.2 Muros divisorios. | 47 |
| 13.2.1 Material, espesor y rebajes en muros divisorios: | 47 |
| 13.2.2 Cercas divisorias entre predios: | 47 |
| 13.2.3 Reparación de muros divisorios: | 47 |
| 13.3 Muros de cerca en el interior de un predio. | 47 |
| 13.4 Cálculos de muros. | 47 |
| 13.4.1 Muros existentes. | 48 |
| 14. OBRADOR. | 48 |

| | |
|---|----|
| 15. DE LOS TECHOS. | 48 |
| 15.1 Clasificación. | 48 |
| 15.2 Desagües. | 48 |
| 15.3 Material de la cubierta de techos. | 49 |
| 15.4 Pendiente de las cubiertas de techo. | 49 |
| 15.5 Remates de conductos. | 49 |
| 15.6 Construcción de chimeneas y conductos, para evacuar humos y gases de combustión. | 49 |
| 16. DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO. | 50 |
| 17. DE LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS. | 51 |
| 17.1 Conservación de edificios. | 51 |
| 17.2 Edificios en peligro de derrumbe. | 51 |
| 18. INSTALACIONES, ESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO | 51 |
| 18.1 Estructuras .Generalidades. | 51 |
| 18.2 Instalaciones Generalidades | 51 |
| 18.3 Actualizaciones | 52 |
| 19. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS A LAS NORMAS EMANADAS DEL PRESENTE CÓDIGO | 53 |
| 20. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CONSTRUCCIONES DESTINADAS A LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICAS | 54 |

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 INTRODUCCIÓN

Las reglamentaciones que se enuncian en la presente ,regirán en adelante las normas edilicias en la totalidad del ejido de la ciudad de San Martín de los Andes, provincia del Neuquén.

1.2 DENOMINACIÓN DEL PRESENTE CÓDIGO

Desígnanse los textos y accesorios que preceden como. "CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES".

1.3 ALCANCE DE ESTE CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Las disposiciones emanadas del presente Código serán de aplicación en todas las obras que se construyan en cualquier lugar dentro del ejido Municipal de San Martín de los Andes, para todos los casos relacionados con:

* La construcción, alteración, variación, demolición, remodelación e inspección de edificaciones, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de las mismas.

* La ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

* La apertura de vías públicas, parcelamientos, mensuras, urbanizaciones y todas las modificaciones del entorno natural.

Prevalecerán las normas de éste Código, cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra ordenanza anterior a su vigencia y que afecte sus alcances.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la

aplicación del Código en cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

1.4 ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

A efectos de actualizar el presente Código de Edificación y de acuerdo a nuevas necesidades, consideraciones, criterios o definiciones acerca de los temas referidos a construcción , a la hora de garantizar el proceso dinámico y contemporáneo para su instrumentación, se crea con carácter de permanente la Comisión del Código de Edificación, cuya principal función será la de efectuar dictámenes técnicos no vinculantes .La decisión final sobre cada tema tratado será atribución del Concejo Deliberante de la Ciudad de San Martín de los Andes.

1.4.1 Conformación.

A. La Comisión estará formada por los mismos miembros que integren la Comisión Técnica Asesora creada por la Ordenanza N° 2210/96 , ARTICULO 10º,y habrá de regirse con la misma concepción que dicho cuerpo.

La Comisión analizará cada caso tratado y emitirá dictámenes no vinculantes sobre los temas girados desde el Poder Ejecutivo (con informe técnico y opinión emitida por el mismo). Dichos casos no podrán generar excepciones puntuales al Código de Edificación, debiéndose indefectiblemente modificar el o los artículos pertinentes, sentándose jurisprudencia al respecto. Asimismo, la Comisión analizará y aprobará las fachadas de los Proyectos que cumpliendo con las reglamentaciones en vigencia, estén por erigirse en Área Centro Cívico, Área Centro, Avda. Costanera sobre Lago Lácar y lotes frentistas (calle por medio) con dichas áreas.

1.4.2 Régimen interno.

Una vez que la Comisión entre en funciones , los mismos integrantes deberán establecer:

- A. Estatuto y normas de funcionamiento.
- B. Designación y duración de los cargos o mandatos.
- C. Cronogramas de reunión y régimen de asistencia.
- D. Plazos para estudios y pronunciamiento sobre temas a tratar.
- E. Partidas y gastos presupuestarios a aprobar por el Concejo Deliberante.
- F. Formas de financiación y arancelamiento por tratamiento.
- G. Tratamiento de excepciones.
- H. Ampliación de funciones.

1.5 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todas las personas físicas y/o jurídicas comprendidas en los "Alcances del Código de Edificación", están en conocimiento de sus prescripciones y están obligados a cumplirlas, no pudiendo aducirse desconocimiento de los mismos.

1.6 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda la documentación relacionada con el presente Código deberá estar redactado en idioma nacional, excepto los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en otro idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende a las publicaciones por manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal.

1.7 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

1.7.1 Relativo a la construcción.

- A. Edificar y construir: Ejecutar construcción desde el inicio y sin que existiere superficie alguna erigida en el predio.
- B. Ampliar: Modificar la edificación, aumentando el volumen construido.
- C. Refaccionar: Ejecutar obras de conservación utilizando igual o distinta clase de materiales, sin implicar aumento de lo existente. Sinónimos: Reparación, Remodelación.
- D. Reconstruir: Edificar de nuevo lo anterior y en el mismo lugar lo que ha sido demolido.

1.7.2 Relativo al terreno.

- A. Cota de parcela: Es la cota de nivel del cordón mas el suplemento que resulta por la materialización de la vereda. Es el punto medio de la línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.
- B. Cota natural de la parcela: Nivel natural medido en el punto medio de la parcela. Para el caso de terrenos en pendiente, se considerará un plano virtual paralelo al plano del predio que copie todos y cada uno de los accidentes del mismo, sin que existan modificaciones topográficas.
- C. Línea Municipal (L.M.): es la línea que deslinda la propiedad privada del espacio público. Toda parcela debe tener acceso a ésta vía.
- D. Línea Municipal de ochava: (L.M.O.) :Retiro obligatorio de esquina cuya línea es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos (2) líneas Municipales concurrentes, gravado de servidumbre y cesión forzosa. Cuando el ángulo mencionado es igual ó mayor que 135° , se prescinde de la L.M.O.
- E. Línea de edificación: Es la que resulta de aplicar las disposiciones sobre retiros obligatorios de frente, laterales o perimetrales.
- F. Parcela: Área dividida de terreno designado como tal en planos registrados por la autoridad competente. Sinónimo: Lote.
- G. Eje medianero ó divisorio entre predios : (E.M.): Es la división entre predios.
- H. Vereda: franja de la vía pública destinada a circulación peatonal. Sinónimo: Acera.

1.7.3 Relativo al tejido urbano.

1.7.3.1 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.).

Es el cociente entre la superficie cubierta y semicubierta (tomada ésta al 100%), proyectada cenitalmente sobre la superficie total del terreno.

Ejemplo: Superficie del lote = 500m².

Superficie proyectada = 250m².

Ocupación = $0,5 = 50\%$.

El factor se expresará en porcentajes.

La superficie semicubierta será tomada como semisuperficie, sólo cuando posea por lo menos dos (2) de sus caras sin cerramientos de ninguna índole y de dicho modo se computará en el balance de superficies.

Para el cálculo de F.O.S., se computarán:

- a. Todas las superficies cubiertas, proyectadas cenitalmente, incluidos cuerpos cerrados salientes.
- b. Las superficies semicubiertas , proyectadas cenitalmente y tomadas al 100%.

Para el cálculo de F.O.S., no se computarán:

- a. Aleros hasta un máximo de un metro (1,00m.), medido perpendicularmente desde el punto de arranque del muro
- b. Balcones, terrazas, galerías salientes, hasta un máximo de Un metro con veinte centímetros (1,20m.), cubiertos o descubiertos, hasta una saliente máxima de Un metro con cincuenta centímetros (1,50m.), incluyendo aleros.
- c. Los solados impermeables y los pisos de trama semipermeable, si los mismos no superaren el Treinta por ciento (30%) de la superficie libre.
- d. Las superficies cubiertas y/o descubiertas de tanques de agua y/o salas de máquinas.

1.7.3.2. Factor de ocupación total (F.O.T.)

Es el indicador que se refiere a la superficie cubierta total edificable en un predio y con relación al área total del lote.

Se calcula sumando todos los factores de ocupación del suelo (F.O.S.) de cada planta edificada. No se habrán de computar las superficies de tanques de agua, salas de máquinas, solados, canchas y piscinas.

1.7.3.3. Superficie permeable del lote.

Terreno natural.

1.7.3.4. Superficie impermeable cubierta.

Es la superficie edificada sobre terreno natural computable en el cálculo del F.O.S..

1.7.3.5. Superficie impermeable descubierta.

A nivel del suelo natural, es la destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos. No se computarán veredas perimetrales hasta un ancho máximo de setenta centímetros (0,70m) y huellas de acceso vehicular de hasta un ancho máximo de cincuenta centímetros (0,50m.), sin que ello dependa de la ubicación relativa del estacionamiento en el predio. Independientemente del F.O.S. que deba respetarse, podrá utilizarse hasta un diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela, destinado a los ítems enunciados. Si se optara por usar mayor porcentaje, igual valor excedente deberá restarse del F.O.S. En el caso de terrazas o azoteas permeables (decks), no se contabilizará dicha superficie en el F.O.S. En el caso de solados constituidos por piezas de hormigón calado (permeable), se contabilizará para el F.O.S. el 30 % de la superficie real.

1.7.3.6. Retiro de frente.

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a la Línea Municipal (L.M.)..

Dicha línea municipal y la línea auxiliar de retiro deben ser paralelas y equidistantes en todos sus puntos.

En dicho retiro obligatorio solo podrá ubicarse:

I. Hasta Nivel + 2,00 mts.

1. Medidores.

2. Pulmones y conductos, de estufas hogar ó ventilaciones de calefacción.

II. Por sobre Nivel + 2,20 mts.:

1. Aleros hasta Un metro (1,00m.)

2. Balcones, terrazas, galerías salientes , hasta un máximo de Un metro con veinte centímetros (1,20m.),

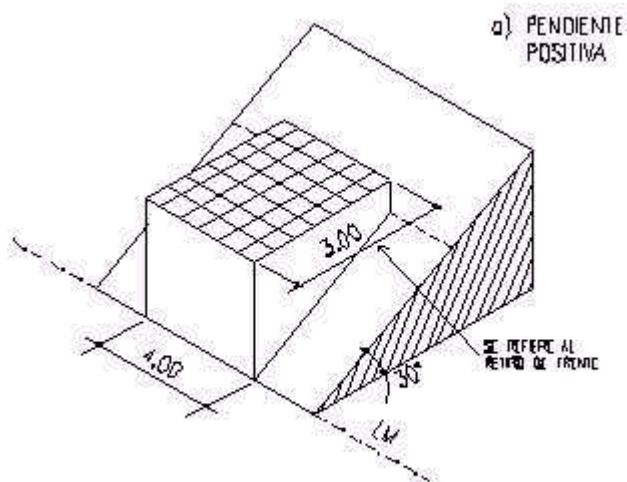
cubiertos o descubiertos, hasta una saliente máxima de Un metro con cincuenta centímetros (1,50m),

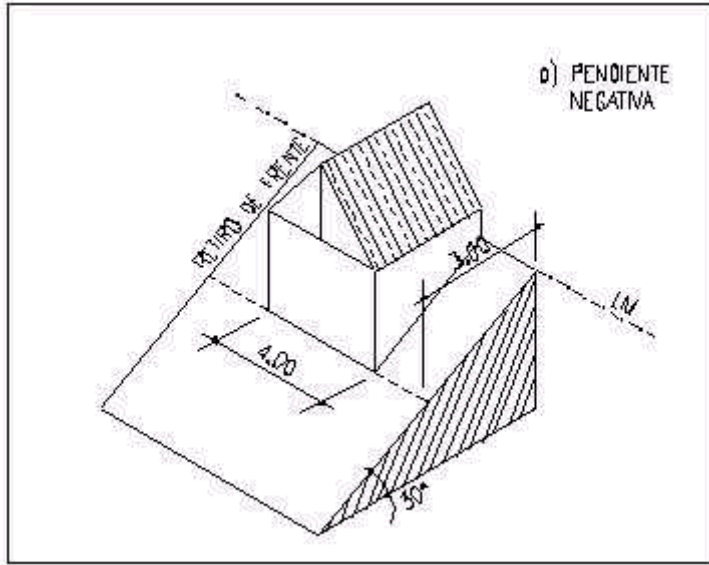
incluyendo el alero. La sumatoria no podrá superar el Treinta por ciento (30%) del frente total del lote.

III. Retiros de frente en lotes en pendiente (igual ó mayor a treinta grados 30°).

1. Terrenos con pendiente positiva (la calle está al pie del lote). Un tercio del frente del lote, hasta un máximo de cuatro metros (4,00m.), podrá ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta, hasta la línea Municipal y pudiendo cubrirse con techo plano debidamente aislado que sirva de expansión a locales ubicados en el segundo nivel de la edificación. La construcción en dicho segundo nivel deberá respetar el retiro de frente que se fije para el área

2. Terrenos con pendiente negativa (la calle está en el punto mas alto del lote). Un tercio del frente del lote, hasta un máximo de cuatro metros (4,00m.) para ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta, hasta la línea Municipal, debiendo cubrirse con techo en pendiente. El resto de la construcción deberá respetar el retiro de frente que se fije para el área.





1.7.3.7. Retiro lateral.

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a los ejes divisorios entre predios. Dichos ejes y la línea auxiliar de retiro lateral deben guardar paralelismo y equidistancia en todos sus puntos.

Cuando el retiro lateral se superponga con el Área de fondo, no será exigible respetar dicha separación pudiendo llegar la construcción hasta el Eje divisorio entre predios, cuidando de:

A. No verter aguas de cubierta o invadir con aleros sobre el lote vecino.

B. No superar la altura máxima de edificación permitida.

C. En ningún caso podrá aventanarse locales a una distancia inferior a tres metros (3,00m), en todos las plantas, salvo en el caso de aventanamientos de proyección hacia patios de segunda mientras el mismo no supere una superficie de medio metro cuadrado (0,50m²), con vidrio opaco. Sólo en el caso de planta baja, se podrá obviar ésta disposición si se materializa una división opaca entre lotes ó cerco vivo hasta una altura de un metro con ochenta centímetros (1,80m).

D. Podrán permitirse dentro del retiro , idénticos elementos a los descritos para retiro de frente.

E. Según el Área en que se encuentre ubicado el predio, el Retiro podrá ser Unilateral ó Bilateral.

1.7.3.8. Retiro perimetral.

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a todos los límites del terreno, guardando paralelismo y equidistancia de todos los puntos entre límites (E.D., L.M. y L.M.O.).

En este caso, la superposición del retiro con el área de fondo no se considera como anulación de la separación exigida.

Podrán ubicarse dentro del retiro perimetral, idénticos elementos a los descritos en el retiro de frente.

1.7.3.9. Área de Fondo.

Línea de fondo: Es el segmento que une los puntos ubicados sobre los ejes divisorios, a una distancia resultante de la siguiente ecuación $0,5 \times (n-20)$ metros en donde "n" es la longitud del eje divisorio que se corte con la línea municipal medida desde el fondo del lote. Las distancias obtenidas no podrán ser inferiores a Tres metros (3,00m.) o superiores a Diez metros (10,00m), en ningún caso.

Área de fondo: Es la superficie encerrada por los Ejes Medianeros (líneas divisorias entre predios), el Eje Divisorio de Fondo y la Línea de Fondo definida en el punto anterior.

Toda superficie implantada en el Área de Fondo será computada dentro del cálculo del F.O.S. y el F.O.T. máximo permitido, respetándose los usos y destinos explicitados para el resto del lote. En los terrenos de esquina, cuando uno de los lados mida menos de Veinte metros (20,00m), no se exigirá Área de fondo.

La altura máxima de edificación permitida será de Cuatro metros, (4,00m.). Dicha altura podrá ser superada hasta un máximo de Un metro (1,00m) de altura únicamente en el caso de Tanques de reserva y/o Conductos de humo cuya superficie no supere el Medio metro cuadrado (0,50 M2) de área. La pendiente mínima de techos permitida será igual a la exigida en el área urbana en donde esté ubicado el predio.

La fachada de contrafrente, aún cuando se superponga con el Área de Fondo, cumplirá con todas las condiciones que poseen las fachadas principales: cuerpos salientes, aleros, proporciones, separaciones, etc.

Cuando el o los retiros laterales se superpongan con el Área de Fondo, no serán exigibles.

El retiro perimetral debe ser respetado, aún superponiéndose con el Area de Fondo.

Cuando una construcción esté en contacto con el Eje Divisorio que separa al predio de otro lote y sus Areas de Fondo sean coincidentes, podrá desarrollar un contacto que deberá ocupar hasta un máximo del Sesenta por ciento (60%) de la longitud total de dicho Eje.

Si el lote lindero posee construcción existente, dentro de su Area de Fondo y en contacto con el Eje Divisorio, se podrá ocupar tanto porcentaje de la longitud total del citado Eje, en coincidencia con la magnitud lindera y existente.

Se establecen, tentativamente, distintas tipologías de lotes y sus afectaciones con respecto al Area de fondo.-

Las situaciones no previstas en el presente Listado será sugeridas por la Administración en conjunto con la Comisión Revisora del Código de Edificación y de acuerdo a lo estipulado en el ARTICULO 1.4 de dicha norma :

1. Lote normal entre medianeras.

2. Lote en esquina.

3. Lote con frente a dos calles: Se podrá optar por la implementación de un Retiro perimetral de Tres metros (3,00m), siendo válidas las exigencias indicadas para el Retiro de frente.

4. Lote con frente a tres calles y una medianera: Se podrá optar por la implementación de un Retiro perimetral de Tres metros (3,00m), siendo válidas las exigencias indicadas para el Retiro de frente.

5. Lote con frente a calles en todo su perímetro.

6. Lote en situación de Cul de Sac.

7. Lote con frente mayor que el fondo.

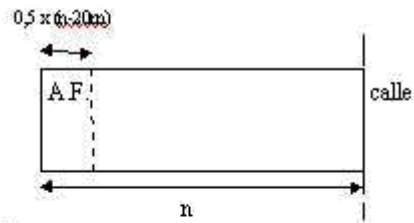
8. Lote con frente menor que el fondo.

Los ejemplos gráficos serán idénticos a los incluídos en el Código de Edificación aprobado por Ordenanza n° 2.570/97 incluyéndose las modificaciones de títulos y ampliaciones descriptos en el listado que antecede.-

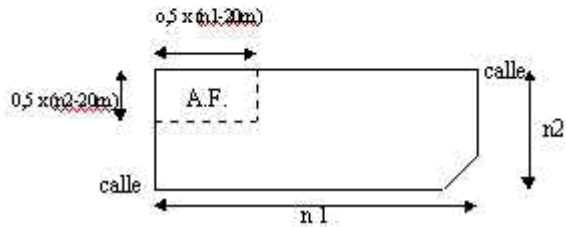
(Según O. 2798/98)

Para la mejor comprensión del concepto, se establecen los siguientes casos genéricos, descriptos en los gráficos que se detallan:

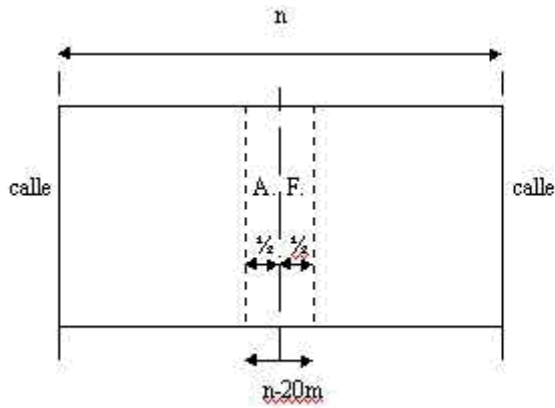
1- Lote normal entre medianeras



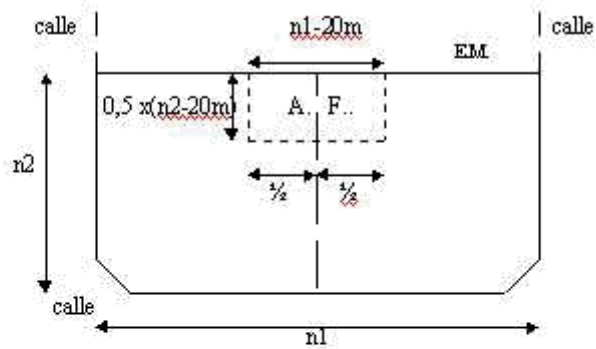
1- Lote en esquina.



3- Lote con frente a dos calles.



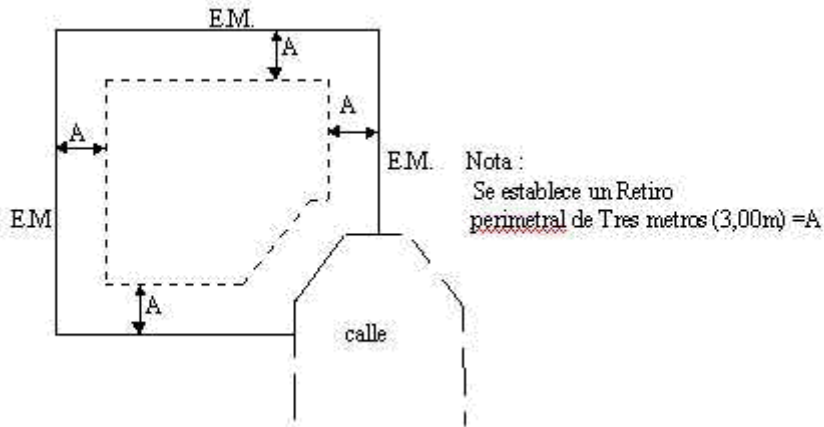
4- Lote con frente a tres calles y una medianera



5- Lote con frente a tres calles.

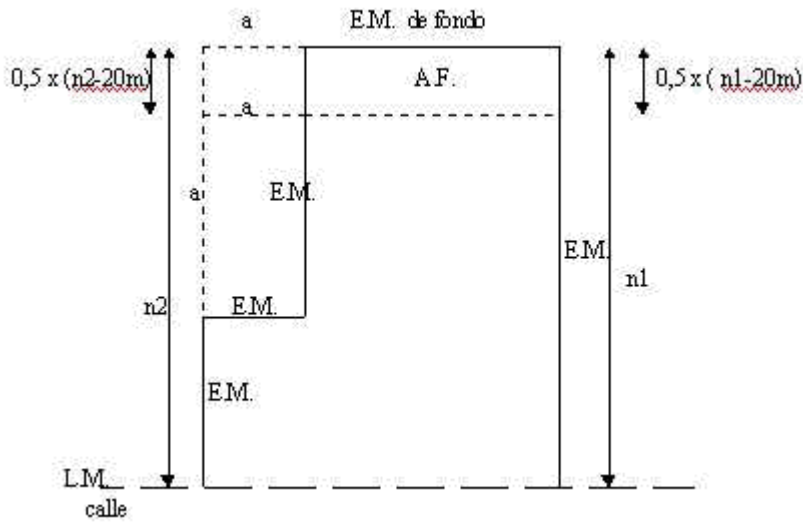


6- Lote en situación de Cul de sac



7- Lote con frente mayor que el fondo

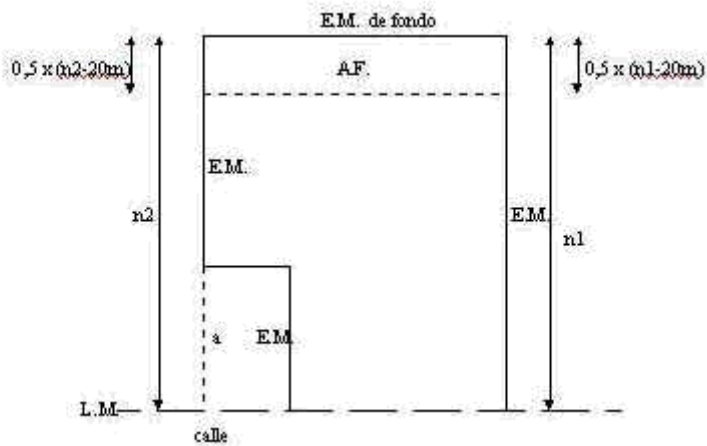
a: Líneas auxiliares que prolongan los Ejes hasta reconstituir una forma simple.



a

8- Lote con frente menor que el fondo

a: Línea auxiliar.



1.7.3.10. Altura máxima de edificación.

Es la cota máxima indicada para el área, o sector del lote en la cual se encuentre la edificación, medida desde la cota natural de la parcela hasta el punto mas alto de la cubierta, no computándose en dicha altura los siguientes elementos sobreelevados : Conductos, chimeneas, balizamientos , salas de máquinas de ascensores y tanques de agua, los cuales deberán ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

Para el caso específico de tanques de agua ó salas de máquinas de ascensores, se deberán observar las siguientes indicaciones :

A. Los citados elementos podrán superar la altura máxima de edificación hasta un máximo de Dos metros (2,00m).

B. Si se ubicaran dentro del Area de fondo, la altura máxima a desarrollar, será de Cuatro metros (4,00m).

C. La superficie descrita en los puntos que anteceden, no se computaran dentro del cálculo de F.O.S. y F.O.T.

D. La superficie proyectada del tanque de agua y/o sala de máquinas no deberá superar el diez por ciento (10%) del F.O.S. utilizado en el predio.

E. En todos los casos, se deberá techar el volumen resultante con una cubierta inclinada de uno o mas faldones que habrán de tener idéntica pendiente a la requerida para el Area en la cual se encuentre ubicado el predio.

F. El lado paralelo a la Línea municipal, no podrá exceder el Veinte por ciento (20%) del total del frente del predio.

1.7.3.11. Lotes cruzados por divisorias entre Áreas.

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos ó mas áreas distintas, respetará los Ordenadores pertinentes a cada sector en cada una de las subdivisiones resultantes.

1.7.3.12. Lotes en contacto con cursos de agua.

Establécese una restricción al uso de la tierra en las márgenes de los arroyos, medida partir de su máxima creciente y de acuerdo a las siguientes pautas:

A. Arroyo Pocahullo desde el puente adyacente a calle Cacique Curruhuinca hasta su desembocadura: 15 metros.

B. Arroyo Pocahullo desde su nacimiento hasta el puente adyacente a la calle Cacique Curruhuinca: 5 metros.

C. Arroyo Calbuco en toda su extensión : 5 metros, quedando el Departamento Ejecutivo autorizado a disminuir la restricción de su margen Norte (derecha), de acuerdo a la topografía del suelo.

D. Arroyo Trabunco, en toda su extensión : 3 metros.

E. Para los cursos de agua no comprendidos en los incisos anteriores, se mantiene una restricción de 15 metros en cada margen, hasta que el Departamento Ejecutivo efectúe el relevamiento correspondiente y proponga su presentación.

F. Independientemente de la relación que mantengan los lotes con los arroyos, para el cálculo del F.O.S. y el F.O.T. se tomará en cuenta la superficie total del lote.

G. A partir de la línea de restricción establecida en los artículos A, B, C, D y E, se deberá respetar un Retiro de frente de 3 metros anulándose por lo tanto las restricciones establecidas para el Area de fondo. Quedan exentos de cumplir toda clase de Retiro de frente los lotes que sean cruzados o cortados por el arroyo Trabunco, con la única limitación de que, en caso de construir muros, éstos no podrán superar la altura de 2,30 metros.

H. El acceso a la zona de restricción contemplada en los artículos precedentes, deberá permitir su ingreso en casos de emergencia para realizar tareas sobre el cauce del arroyo.

I. El Departamento Ejecutivo reglamentará un gálibo sobre el arroyo Trabunco, a los efectos de normar su uso.

J. Los puentes peatonales que se construyan en lotes que sean cortados o cruzados por un arroyo, deberán dejar un paso libre de 3 metros de ancho en cada margen.

K. Las instalaciones sanitarias (pozos negros, letrinas o lechos nitrificantes) no podrán construirse a menos de 10 metros de las márgenes de los arroyos.

Las áreas de restricción determinadas por la presente reglamentación no podrán ser interrumpidas por cercos o muros de ninguna especie.

2. DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

2.1 REGLAMENTO ADMINISTRATIVO

2.1.1 De las tramitaciones.

Requerimiento de permiso o aviso de obra:

A partir de la promulgación del presente Código toda obra pública ó privada, con antelación al inicio de su ejecución, deberá contar con el permiso de obra o el aviso de Obra lo cual será exigible en la totalidad del ejido Municipal. Serán exigibles los planos en toda obra iniciada.

“ Previamente al inicio del tramite de permiso o aviso de obra, el contribuyente debe cumplir lo dispuesto por la Ordenanza 484/90 sobre protección del arbolado y el procedimiento establecido en tal Ordenanza para la tala, apeo o volteo de especies arbóreas con la correspondiente aprobación de su autoridad de aplicación”. (Incorporado por Ordenanza 5911/2004)

2.1.2 Trabajos que requieren Permiso de obra.

Los siguientes trabajos requieren solicitar Permiso de obra ante la Dirección de Obras Particulares, por parte del profesional o constructor:

A. Construcción de nuevos edificios.

B. Ampliación, refacción, remodelación o modificación de edificios construidos.

C. Modificación de fachadas con cierre, apertura o remodelación de vanos.

D. Construcción de recovas u obras externas en vía pública.

E. Cambio de techados con inclusión de estructura y cubierta.

F. Construcción de nuevos sepulcros, ampliación y/o refacción de los existentes.

G. Desmonte, excavación de terreno natural y apertura de drenes, terraplenamientos , relleno de lotes y toda aquella acción que modifique el ecosistema original, sistema mecánico o eléctrico inflamable.

H. Demoliciones.

I. Deberán solicitar permiso del Departamento de Catastro, las obras de apertura de calle y las modificaciones parcelarias.

2.1.3 Trabajos que requieren Aviso de Obra.

Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá únicamente dar Aviso de Obra y con la sola firma del Propietario:

A. Ejecución o reparación de aceras, modificación o cambio de cordón de pavimento cuando éste fuere definible en nivel cierto.

B. Elevación de muros de cercos en las propiedades.

2.1.4 Disposiciones generales para la tramitación de permiso de obra.

I. Consulta previa de Anteproyecto.

Es una consulta formal y optativa, que tiene por objeto facilitar, en forma documentada, la verificación del cumplimiento de las reglamentaciones vigentes.

Posee una vigencia de Dos (2) meses.

Es una presentación mínima por duplicado con la documentación que el Profesional crea pertinente para ilustrar el carácter de la consulta.

La certificación que surge de ésta consulta, sólo se referirá a los rasgos generales de implantación y volumetría de la obra, así como a todo otro elemento que del nivel de presentación surgiera, acotado de manera clara y comprensible.

Dado que en ésta presentación no se exige verificación catastral a fin de agilizar la tramitación, los proponentes se hacen cargo de la fidelidad de los datos dominiales presentados en ésta etapa. Uno de los juegos presentados será retenido por el Municipio por el término de la vigencia. El restante será entregado al solicitante.

En caso de ser necesario (o por expresa solicitud del proponente) se girarán las presentaciones a la Dirección de Gestión Ambiental (si se requiriere Estudio de Impacto Ambiental), a la Comisión Técnica

Asesora creada por Ord. N° 2210/96 (si se requiere Homologación por Producto Urbanístico) o a la Secretaría de Turismo (si se tratase de edificaciones destinadas a la explotación turística).

Estas remisiones deberán ser tramitadas dentro de la modalidad que cada dependencia estipula en cada caso.

Los casos no previstos en el presente Código serán remitidos a la Comisión Permanente del Código de Edificación.

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales, se procederá a sellar la documentación presentada como visado previo de Anteproyecto. Caso contrario solo se colocará el sello de revisado, el cual no posee vigencia y es insuficiente para realizar trámites por ante los Cuerpos colegiados pertinentes.

Lo presentado será chequeado mediante la Planilla de visado, similar a la utilizada para Proyecto.

II. Visación previa de proyecto.

El visado previo es una consulta formal realizada por ante el Municipio, tendiente a verificar el cumplimiento de uso, ordenadores urbanísticos y demás reglamentaciones en vigencia, en obras a edificar.

Su vigencia es de Dos (2) meses.

Se deben presentar dos (2) juegos de copias, de los cuales uno (1) será retenido por el Municipio hasta la caducidad de su vigencia. El juego restante será utilizado por el Profesional para la realización de trámites ante el Cuerpo colegiado pertinente.

La documentación técnica mínima a presentar deberá estar compuesta por:

A. Carátula reglamentaria (ver modelo). En la misma deberá especificarse la zonificación con los ordenadores urbanísticos correspondientes. Deberá aclararse también como se ha computado la superficie semicubierta.

B. Silueta de superficies escala 1:250 ó 1:200.

C. Cuadro de área. (ver modelo).

D. Plantas escala 1:50.

E. Cortes transversal y longitudinal - Escala 1:50.

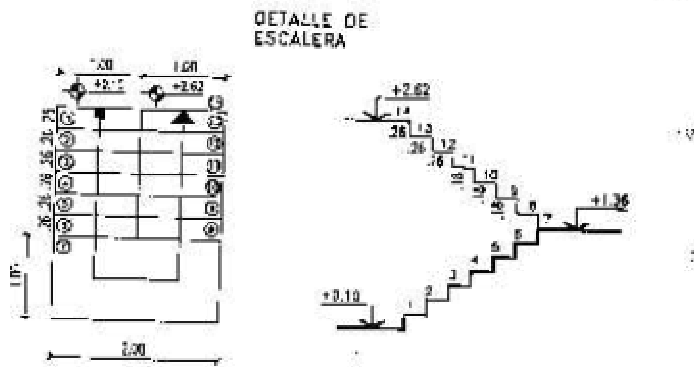
F. Fachadas: serán exigibles todas aquellas visibles desde la vía pública. Escala 1:50

G. Planilla de iluminación y ventilación.

H. Detalle de escalera escala 1:20 ó 1:25, especificando medidas de alzadas y pedadas.
 Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales, se procederá a sellar la documentación presentada como visado previo .

| MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| DISTRITO: CANTÓN: PROYECTO DE: CALIC: | [Empty space for project details] | | | | | | |
| UBICACIÓN: [Empty space for location] | DATOS DEL TERRENO (Metros) | | | | | | |
| | NO. | C.A. | C.M. | C.F. | C.L. | C.F. | C.F. |
| | RETIRO DE FRENTE: _____ | | | | | | |
| | RETIRO LATERAL: _____ | | | | | | |
| RETIROS: [Empty space for setbacks] | RETIRO PERIMETRAL: _____ | | | | | | |
| | ALTURA MAXIMA FONDO: _____ | | | | | | |
| [Empty space for signature and stamp] | | | | | | | |

- AREA EXIGIDO PROYECTADO
- F.O.S. % %
- F.O.T.
- RETIRO DE FRENTE m m
- RETIRO LATERAL m m
- RETIRO PERIMETRAL m m
- ALTURA MAXIMA m m
- AREA DE FONDO m2 m2
- ALTURA MAXIMA FONDO m m



2.1.5 Aprobación de planos.

2.1.5.1 .Para trabajos que requieran Permiso de Obra

Para acceder a la aprobación de planos correspondientes a una obra a edificar que no posea antecedentes municipales (Carpeta técnica obrante en la Dirección de Obras Particulares), se deberá efectuar la presentación de los elementos que se detallan y de acuerdo al orden observado:

I. Carpeta técnica.

La misma se solicitará en la Dirección de Obras Particulares. Deberán consignarse los siguientes datos:

- A. Propietario: Nombre y apellido, Domicilios (real y legal). Número de Documento y firma. En el caso de tratarse de una Sociedad o cualquier otro tipo de configuración, se deberá consignar la denominación de la misma.
- B. Proyectista y Director de Obra: Nombre y apellido, Domicilio (real y legal), número de matrícula de Cuerpo Colegiado pertinente y firma. En el caso de tratarse de mas de Un Profesional, deberán figurar los datos de cada uno.
- C. Lote: Nomenclatura catastral y croquis de ubicación.
- D. Construcción: Indicar superficie. (Cubierta y semicubierta). Indicar Tipo: A construir.

II. Solicitud de aprobación.

La misma estará firmada por el Propietario, quien consigna el nombre y apellido del Profesional y su número de matrícula. Asimismo se indicará la superficie total del lote, el destino de la obra y su estado (a construir ó construida).

En caso de existir mas de un Propietario, todas la presentaciones y planos deberán estar firmados por la totalidad de los titulares ó se deberá presentar el Poder que permita las representaciones realizado por ante Escribano Público.

III. Catastro.

A. Dominio: Será presentada alguna de las siguientes alternativas:

1. Deberán presentarse dos (2) fotocopias de Escritura Pública.
2. Constancia de escritura en trámite, acompañada de Boleto de compra venta, realizada por Escribano Público.
3. Boleto de compra venta, sellado.
4. Declaratoria de herederos.

B. Deslinde y amojonamiento:

En toda presentación de planos se exigirá. Certificado de deslinde y amojonamiento, cuya veracidad se constatará en el terreno.

C. En los siguientes casos el Municipio puede no exigir dicho trámite:

1. Loteos de reciente data, con existencia y verificación de mojones.
2. Mensuras de reciente data, con existencia y verificación de mojones.
3. Existencia de mojones, con antecedentes municipales.

IV. Documentación técnica.

A. Se deberá presentar:

1. Dos (2) juegos de planos (copias) los que deberán estar actuados por el Cuerpo Colegiado al cual pertenezca el Proyectista., con posterioridad al Visado previo. Una de éstas copias hará las veces de original, y no podrá ser retirado del Departamento de Obras Particulares bajo ningún concepto.

2. Uno (1) ó mas juegos de copias para retirar una vez aprobada la documentación.

B. Todos los planos y accesorios presentados, deberán estar firmados por el/los Profesional/es y el/ó los Propietarios.

La Dirección de Obras Particulares verificará que la documentación técnica presentada en ésta instancia, esté completa y observe el cumplimiento de lo indicado en la Visación Previa realizada oportunamente y en vigencia.

C. A los planos exigidos, según lo descrito en visación previa de proyecto, deberá agregarse la siguiente documentación Técnica:

1. Estructuras (Hormigón Armado, Madera, metal, etc.) escala 1:100.
2. Planilla de locales.
3. Instalaciones. Esc. 1:100.
4. Estudio de Suelos en el caso que el proyecto presente mas de tres plantas o que el valor sustentante del suelo ofrezca dudas

V Otorgamiento de la Resolución de aprobación de planos, obra nueva a construir:

Una vez cumplimentados los pasos descritos en el presente listado, la Dirección de Obras Particulares, realizará la liquidación de derechos de aprobación municipal, según lo indicado en la Ordenanza Tarifaria Anual, siempre que no se constaten incumplimientos a las reglamentaciones en vigencia y otorgará el Permiso de Inicio de Obra previa designación del Director de Obra.

VI Antecedentes municipales :

Si se trata de una ampliación sobre una obra que posea carpeta técnica, la documentación presentada se adicionará al expediente de origen.

VII Otras consideraciones :

En el caso de una refacción que comprometa la estructura existente, o modificación de fachada o cambio de uso o función, el trámite a seguir deberá ser evaluado por el departamento Ejecutivo.

2.1.5.2 Relevamiento de Hechos Existentes y Conforme a Obra.

Para acceder a la aprobación de planos correspondientes a una obra construida que:

* No posea antecedentes municipales.

* Teniendo antecedentes municipales, haya sufrido variaciones con respecto a planos aprobados, sin contar con Director de Obra. En dicho caso la documentación presentada se anexará al

expediente.

Se deberá efectuar la presentación de los elementos que se detallan y de acuerdo al orden observado:

I. Carpeta Técnica: Se procederá de igual modo que con Obra Nueva.

La misma se solicitará en la Dirección de Obras Particulares .

II. Solicitud de aprobación:

La misma deberá estar firmada por el Propietario, quien consignará el nombre y apellido del profesional interviniente, así como su número de matrícula.

Deberá indicarse la superficie cubierta y semicubierta relevada y, de existir antecedentes en el Municipio, deberán volcarse los datos pertinentes.

En caso de existir mas de un propietario, todas las presentaciones y planos deberán estar firmados por la totalidad de los titulares o se deberá presentar el poder que permita las representaciones realizada por ante Escribano Público.

III. Catastro: se procederá de igual modo que con Obra Nueva.

IV. Documentación Técnica:

A. Se deberá presentar:

1. Dos (2) juegos de planos (copias) , los que deberán estar actuados por el Cuerpo Colegiado pertinente.

2. Uno ó más juegos de copias para retirar, una vez aprobada la documentación.

Todos los planos y accesorios presentados, deberán estar firmados por el/los propietario/s y por el/los profesional/es intervinientes.

No deberá efectuarse visación previa.

B. La documentación técnica mínima a presentar, costará de:

1. Carátula reglamentaria (ver modelo)

2. Silueta de superficie escala 1:250 ó 1:200.

3. Cuadro de Área.

4. Plantas escala 1:100.

5. Cortes transversal y longitudinal escala 1:100.

6. Fachadas serán exigibles todas aquellas que sean visibles desde la vía pública escala 1:100.

7. La Dirección de Obras Particulares podrá exigir toda aquella información que se considere necesaria para la total comprensión de la obra.

V. Otorgamiento de la Resolución de aprobación de planos de obra Relevamiento. o Conforme a Obra:

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales vigentes, se extenderá la Aprobación de planos : Relevamiento de Hechos Existentes (el cual implicará Final de Obra)ó Conforme a Obra (con o sin Certificado Final de Obra),con la sola excepción de los casos de Antigua data : aquellas construidas hace Diez (10)años como mínimo. Una vez cumplimentados los pasos descriptos en el presente listado, la Dirección de Obras Particulares, realizará la liquidación de derechos de aprobación Municipal según lo indicado en la Ordenanza Tarifaria anual, siempre que no se constaten incumplimientos a las reglamentaciones vigentes.

2.1.6 Certificado final de obra.

Es la última instancia administrativa por la que pasa una carpeta técnica de una obra nueva, aprobada oportunamente y que haya tenido un normal desarrollo de acuerdo a planos presentados.

2.1.7 Final de obra.

Cuando se concluye una construcción (que ha respetado los planos aprobados) ,el Director Técnico de obra solicita al Municipio la inspección pertinente, previa actuación del Cuerpo Colegiado de su matrícula.

El inspector verificará la concordancia de lo construido con lo aprobado y cuando no se comprobaren incumplimientos, elevará un informe a la Dirección de Obras Particulares, para el otorgamiento de la Resolución, previo pago de las tasas ó derechos exigibles.

2.1.8 Final parcial de obra.

Habiéndose aprobado un conjunto de Dos (2) o más unidades funcionales, podrá optarse por solicitar, de idéntico modo al utilizado para obtener el Final de obra, tantos Certificados de final parcial de obra como unidades indivisas posea el conjunto de acuerdo a los planos aprobados.

2.1.9 Consideraciones particulares sobre Finales de Obra.

A. Si la obra, habiéndose respetado planos aprobados, no se encuentra realmente concluida y en condiciones de ser habilitada, la Inspección informará al Profesional actuante de la no prosecución del trámite.

B. Si la obra ha sufrido variaciones y/o ampliación de superficies con respecto a planos aprobados y que se encuentren enmarcados dentro de las reglamentaciones en vigencia, el profesional deberá adjuntar a su pedido inicial, un plano de Conforme a Obra actuado por el Cuerpo colegiado interviniente.

C. Si la obra ha sufrido variaciones y/o ampliación de superficies con respecto a planos aprobados, e incumpliendo con las reglamentaciones vigentes, la Inspección girará las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas, denegando la solicitud inicial.

D. En Edificios de uso público (escuelas, templos, instalaciones deportivas, galerías comerciales, edificios de oficinas y viviendas colectivas, etc.), se presentarán planos Conforme a Obra en escala 1:100 o 1:50 de las siguientes instalaciones: eléctricas, termomecánicas, sanitarias, gas y prevención contra incendio.

E. No se otorgarán Licencias Comerciales sin el correspondiente Certificado Final de Obra.

2.2 DE LOS PROFESIONALES

2.2.1 Profesionales.

Entiéndese por Profesional de la construcción, a todos los egresados de las Universidades, con título de Arquitecto, Ingenieros civiles o títulos habilitados similares que pudieran otorgarse en cualquiera de la Universidades Nacionales y los equivalentes a los de Arquitecto o Ingeniero Civil revalidados ante Universidades Argentinas y que estén comprendidos dentro de las disposiciones de leyes nacionales que pudieran dictarse sobre reciprocidad y revalidación de estudios, los egresados con título superior de las Escuelas Industriales de la Nación como Maestro Mayor de Obras, Técnico Constructor u otra denominación equivalente que se encuentre avalado por el Colegio de Arquitectos o Consejo Profesional de la Provincia del Neuquén.

2.2.2 Profesionales habilitados.

Son todos aquellos profesionales mencionados anteriormente que se encuentren debidamente matriculados en los respectivos Cuerpos Colegiados de ésta Provincia. Los datos vertidos por los profesionales en cuanto a hechos existentes (del predio o de la obra) tendrán el valor de declaración jurada en cuanto a su veracidad.

2.2.3 Categorías.

- A. Profesionales de Primera Categoría: Los Arquitectos e Ingenieros, de acuerdo a las incumbencias que determinaren los Cuerpos Colegiados.
- B. Profesionales de Segunda Categoría: Los Maestros Mayores de Obra y los Técnicos Constructores u otros títulos equivalentes y avalados por el Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén.
- C. Profesionales de Tercera Categoría: Cualquier otro título de menor alcance avalado por el Colegio de Arquitectos ó el Consejo Profesional de la Provincia del Neuquén.

2.2.4 Alcances.

A. Los profesionales de primera categoría pueden proyectar, dirigir y representar técnicamente cualquier clase o tipo de obra.

b): Los profesionales de segunda “categoría pueden proyectar, dirigir o representar “técnicamente en cualquier clase o tipo de obra de acuerdo “a los alcances e incumbencias que les sea conferido por el “cuerpo colegiado al que pertenezcan en calidad de “Profesionales Matriculados”. (según Orza. 2850/98)

2.2.5 Registro Municipal.

La Municipalidad instrumentará un Registro de Profesionales, divididos por categorías y en los cuales se llevará un legajo de cada profesional.. En el mismo deberá asentarse: copia del título habilitante, matriculación en cuerpo colegiado y domicilio legal en la ciudad de San Martín de los Andes.

2.2.6 Funciones.

Las funciones que se describen a continuación deberán ser cumplidas inexorablemente en todas las obras de carácter público o privado.

- A. Proyectista: entiéndese por Proyectista al Profesional autor del proyecto y/o cálculos de una obra determinada, de los que se responsabilizará ante las autoridades respectivas, mediante la firma de cada uno de los planos y demás elementos que forman parte de la Carpeta Técnica Municipal.
- B. Director de obra: es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar y constatar el cumplimiento del proyecto aprobado, las reglamentaciones edilicias en vigencia y los términos del Contrato por parte del constructor.
- C. Representante técnico: es el profesional que, obligatoriamente, deben tener las Empresas Constructoras y los Entes que actúen como tal, a los efectos de brindarles su asesoramiento técnico y asumir su representación ante las autoridades.

2.3 DE LOS CONSTRUCTORES.

2.3.1 Constructores.

Entiéndese por Constructor a la persona física o jurídica con la finalidad de construir y que estén respaldadas por la responsabilidad de un profesional que actuará como Representante Técnico, determinando la categoría del Constructor.

2.3.2 Obras que pueden ejecutar los constructores.

Podrán ejecutar y/o demoler obras con los alcances que determine la categoría a la cual pertenezca el representante técnico designado.

2.3.3 Cambio de profesionales intervinientes en una obra.

El propietario de una obra en construcción puede disponer el cambio del Director Obra y/o del Constructor, para lo cual deberá comunicarlo mediante nota firmada conjuntamente con el Director de Obra y/o Constructor entrante y saliente con la intervención de los Cuerpos Colegiados pertinentes, si correspondiere. El cambio no exime al Profesional y/o Constructor saliente de la aplicación de las sanciones que correspondieren en virtud de verificarse infracciones a las reglamentaciones en vigencia. El reemplazante deberá asumir todas las obligaciones que pudiere tener pendiente su antecesor, en lo que a la obra se refiere, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras Particulares considere necesarios para subsanar incumplimientos detectados.

2.3.4 Retiro del Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor.

El Director de Obra, Representante técnico y/o Constructor de una obra, podrán desligarse de ésta, notificándolo por Nota a la Dirección de Obras Particulares previa intervención de los Cuerpos Colegiados pertinentes, siempre que no existan incumplimientos verificados de las reglamentaciones en vigencia. En éstos casos se exigirá al propietario la paralización inmediata de toda tarea de obra hasta tanto se designe y se acepte al Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor entrante.

2.3.5 Responsabilidad del Constructor y/o Director Técnico de obra.

El constructor de una obra es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigencia y de la ejecución de los trabajos en la forma indicada en la documentación técnica aprobada por Resolución Municipal, hasta la obtención del Certificado Final de Obra. Es responsable, además, de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pudieren ocasionarse.

Si se tratare de Empresa Constructora, la responsabilidad de ésta es simultánea con la del Representante Técnico.

2.3.6 Alcance de la firma del Director ó Representante Técnico ó del Constructor.

Los profesionales y/o Constructores no pueden limitarse solamente a firmar y tomar conocimiento de la documentación técnica obrante en el expediente Municipal, sino que tendrán la obligación de asumir toda la responsabilidad que establezca la legislación vigente, haciéndose pasibles de las sanciones que la misma establezca en los casos de verificarse incumplimientos.

2.3.7 Subcontratación de partes de la obra.

Los constructores pueden subcontratar trabajos a terceros, pero esto no implica falta de responsabilidad en cuanto a la calidad y especificaciones técnicas de los mismos, quedando bajo su control todo trabajo realizado durante el transcurso de la obra.

2.4 DE LAS INSPECCIONES.

2.4.1 Acceso de los Inspectores a la Obra.

Se deberá permitir la entrada a un edificio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector Municipal ó Agente Municipal designado que acredite el carácter de tal mediante credencial habilitante. En caso de no permitirse el libre ingreso, el Inspector hará constar la negativa, con el testimonio de uno ó mas testigos, en un acta que labrara de inmediato, sin perjuicio de la paralización de toda tarea de obra, si existiere causa determinante, y con la facultad de requerir auxilio de la fuerza pública.

2.4.2 Existencia de Documentación Técnica en la obra.

En la obra deberá encontrarse permanentemente, y a disposición del Agente Municipal, los planos generales, de edificación, de instalaciones, estructuras, cálculos y detalles, así como copia del Permiso de iniciación de obra.

2.4.3 Presencia del profesional, Constructor o Representante técnico en la obra.

Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de día y hora estipulada con antelación, el Profesional, Constructor ó Representante técnico, tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito, mediante Certificado, Telegrama ó Cédula, con una anticipación no inferior a las cuarenta y ocho horas (48hs).

2.5 SOLICITUD DE INSPECCIÓN PREVIA

2.5.1 Inspección previa.

Antes de considerar la aprobación de planos, deberá efectuarse una Inspección a los efectos de constatar la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente así como el estado de muros y/o edificaciones que deban quedar en pie.

2.5.2 Solicitud de demarcación de Línea Municipal y Fijación de nivel.

En toda obra que tuviere Permiso concedido se podrá solicitar la demarcación de la línea Municipal y el nivel, por medio de formulario estipulado, La Dirección Municipal de Catastro, dentro de los cinco (5) días hábiles (excluido el día del pedido), procederá a:

- A. Indicar la Línea Municipal en el terreno.
- B. Fijar el Nivel de cordón, del cual (sumado el gradiente indicado para vereda) y una vez transportado a la Línea Municipal, se obtendrá el Nivel Cero (0), perteneciente al terreno.
- C. Cuando la circunstancia lo requiera, se podrá solicitar la determinación municipal de veredas.

2.5.3 Inspección de oficio.

La Municipalidad podrá ordenar inspecciones de oficio en cualquier etapa de ejecución de cualquier obra en la totalidad del ejido.

2.5.4 Conformidad de las inspecciones de obra.

Al efectuarse las inspecciones parciales, el inspector puede negar la conformidad de los trabajos realizados, cuando éstos hayan sido efectuados en condiciones que inobserven las reglamentaciones en vigencia. En dichos casos, el inspector procederá a dejar constancia de la irregularidad detectada, labrando el Acta pertinente y dejando copia de la misma en la obra. Estas tendrán carácter de intimación, por medio de la cual el Propietario, el Profesional y/o el Constructor actuante, deberán proceder a la detención de toda tarea de obra o bien tendrán que ejecutar los trabajos tendientes a subsanar el incumplimiento detectado, bajo apercibimiento y sin perjuicio de las sanciones posteriores que pudieran llegar a producirse.

2.5.5 Conformidad de inspección final.

Si ante la solicitud del Profesional actuante, se comprueba que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con las reglamentaciones en vigencia, se extenderá el Certificado Final de Obra.

2.5.6 Demolición de las obras en contravención y trabajos de emergencia.

La Dirección de Obras Particulares, podrá solicitar al Tribunal Municipal de Faltas, quien deberá intimar al propietario, la demolición tendiente a subsanar el incumplimiento a las reglamentaciones en vigencia, al Propietario, Profesional y/o Constructor en tiempo y forma y dentro de los plazos máximos e improrrogables que se estimen convenientes. Asimismo, se podrá exigir, la ejecución de todos los trabajos que resultaren imprescindibles para evitar perjuicios que se pudieran ocasionar a consecuencia de las demoliciones y tareas intimadas.

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo estipulado por las autoridades, la Dirección de Obras Particulares podrá disponer la ejecución de las tareas por administración y a costa del propietario.

3. DE LAS FACHADAS

Todas las fachadas deben cumplir mínimamente con un Treinta por ciento (30%) de los siguientes materiales: madera (se permite la variante color) - piedra - ladrillo a la vista. Para dicho cálculo no se computarán los faldones de techos ni las carpinterías.

3.1 SALIENTES EN FACHADAS

En todas las fachadas de una construcción, se permitirán las siguientes salientes:

I. Por debajo de los Dos metros con cuarenta centímetros (2,40m.).

A. Umbrales y antepechos = Cinco centímetros (0,05m.).

B. Vitrinas = Diez centímetros (0,10cm.).

C. Ménsulas de balcones ó voladizos estructurales o decorativos.

Punto de inicio = Un metro con ochenta (1,80m.).

II. Por encima de los Dos metros con cuarenta centímetros (2,40m.).

A. Balcones : Un metro con veinte centímetros (1,20m).

Antepecho ó baranda: Altura mínima :Noventa centímetros (0,90m.).

Separación mínima de eje medianero: Sesenta centímetros (0,60m.).

B. Cuerpos cerrados salientes: Un metro con veinte centímetros(1,20m.).

Separación mínima a eje medianero: Un metro (1,00m.).

La sumatoria total del ó los cuerpos salientes no podrá superar la mitad del ancho completo de la fachada.

Si se proyecta un balcón abierto como prolongación del cuerpo cerrado, el avance total no excederá de Un metro con veinte centímetros (1,20m.) permitiéndose aleros hasta un total de Cincuenta centímetros (0,50m.).

4. RECOVAS

En los lotes ubicados en áreas que no deban respetar Retiro de Frente, se permitirá la construcción de recovas, en espacio público, según se indica en el gráfico.

Se exigirá:

a) Estructura: en madera.

b) Cubierta: en chapa metálica pintada, tejas de madera, aceptándose paños vidriados.

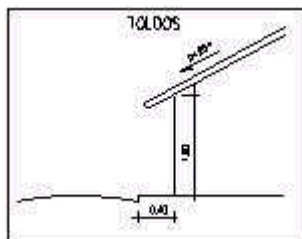
La aprobación , conjuntamente con la fachada a la cual pertenece, deberá ser efectuada por la Comisión Permanente del Código de Edificación.

En ningún caso se podrá escurrir techos sobre el espacio destinado a vereda, excepto con canalizaciones que deriven el vertido al espacio verde ó cordón.

La pendiente mínima será de veinte grados (20°).

En el caso que la recova concluya exactamente sobre la proyección vertical del cordón, se deberán prever canaletas para evitar el escurrimiento en el lugar de descenso de los automóviles, o separar ésa proyección , del final de la recova 40 cm.(cuarenta centímetros) por lo menos.

En el caso de proyectar una recova contigua a otra que ya se encuentra realizada, se deberá contemplar la unión o vinculación de ambas para evitar espacios residuales a través de los cuales escurra la lluvia.



5. DE LOS LOCALES.

5.1 GENERALIDADES

A los efectos del presente Código, los locales se clasifican en:

I. Locales de primera categoría:

- A. Vivienda: dormitorio, comedor, sala de estar, escritorio, sala de juegos.
- B. Otros usos: locales comerciales, estudios y consultorios profesionales, sala de lectura, foyer y áreas servidas de uso público (esparcimiento, hotelería, gastronomía, culto, cultura, educación, instalaciones deportivas.)

II. Locales de segunda categoría:

- A. Vivienda: cocina, lavadero, habitación de servicio, baño, toilette , antecomedores.
- B. Otros usos: áreas sirvientes de comercio, oficinas, esparcimiento, hotelería, gastronomía, culto, cultura, educación, instalaciones deportivas.

III. Locales de tercera categoría:

- A. Vivienda: sala de planchado, antecocina , vestidores , circulaciones, cocheras, cuartos de costura, buhardillas y leñeras.
- B. Otros usos: circulaciones, estacionamientos, depósitos.

5.2 ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES PARA CLASIFICAR LOCALES

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

5.3 ALTURAS DE LOS LOCALES

5.3.1 Generalidades.

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, estas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m. y su acumulación virtual no podrá ocupar mas de una octava parte de la superficie del local.

5.3.2 Alturas mínimas de los locales:

5.3.2.1 Las alturas mínimas de los locales con cielorraso plano serán las siguientes:

I. Para locales de Primera categoría: 2,40m.

II. Para locales comerciales:

- A. Locales comerciales de hasta 18,00m². de superficie : 2,40m.
- B. Locales comerciales de hasta 50,00m². de superficie : 2,70m.
- C. Locales comerciales de hasta 100,00m². de superficie : 3,00m.

III. Para locales de Segunda categoría (vivienda u otros usos): 2,20m.

IV. Para locales de Tercera categoría:

- A. Locales de hasta 18,00m². de superficie : 2,20m.

- B. Locales de hasta 50,00m². de superficie : 2,40m.
- C. Locales de hasta 100,00m². de superficie : 2,70m.

5.3.2.2 Alturas Mínimas de locales en DÚPLEX y Entrepisos en locales comerciales.

Para los locales de primera categoría en edificios "DÚPLEX" de casa - habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,30 metros, siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4,00m. como mínimo. En caso de cubiertas inclinadas el local superior podrá ser de 2,20m. en su menor altura. El entrepiso "DÚPLEX", no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local de estadía.

En caso de ocuparse, en el entrepiso, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,30m. en una profundidad máxima de 6,00m. 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 hasta la mitad del ancho del local se admitirá una altura mínima de 2,30m. cuando el entrepiso no exceda de los 4,00m. de ancho y de 2,40 m. cuando no pase de 6,00m. de ancho. La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10,00m.

5.3.2.3 Alturas mínimas de locales en Subsuelos:

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

A) Relación de Altura con Profundidad:

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda categoría y locales, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10.

B) Altura mínima de Locales con cielorrasos inclinados:

Por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie computada como mínima reglamentaria deberá cumplir con la altura mínima indicada.

C) Atribuciones del Departamento Técnico para aprobar otras alturas propuestas:

El Departamento Técnico podrá estudiar otras alturas proyectadas, fundamentalmente para locales en DÚPLEX, o con cielorrasos inclinados, quedando a criterio de éste la aprobación o no de lo propuesto.-

5.4 Áreas y Lados Mínimos de los Locales.

Generalidades: Las áreas y lados mínimos se medirán prescindiendo de los muros exteriores a los locales.

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

5.4.1.1 Locales de Primera Categoría:

Las Áreas y lados mínimos de los locales de primera categoría serán los siguientes:

LOCALES LADO (m) ÁREA (m²)

Cuando la unidad locativa posea un solo local 3,00 18,00

Cuando la unidad locativa posea varios locales:

Por lo menos un local tendrá 2,50 10,00

Los demás tendrán 2,00 6,00

En caso de Oficinas u Escritorios:

Los locales individuales tendrán 3,00 12,00

Unidades de uso de dos o más locales 2,50 9,00

Locales comerciales 3,00 (incluyendo sanitarios) 18,00

En galerías ó conjuntos de locales comerciales, se permitirá un local de frente mínimo: 1,50m. y superficie mínima: 6,00m² y altura mínima: 2,40m. destinado a: kiosco, venta de revistas, florería, stand expositor por cada diez (10) locales comerciales.

En viviendas Uni ó Multifamiliares por lo menos Un (1) dormitorio deberá cumplir con lados y áreas mínimas.

Si un local de primera categoría no cumpliera con lados, alturas ó superficies mínimas, (dada su conformación), deberá respetar un volumen interior mínimo de Treinta y ocho metros cúbicos y medio (38,50m³.)

Las cocinas, sanitarios y habitaciones de servicios tendrán las áreas y los lados mínimos siguientes:

* Cocinas: área mínima 3,00m² y lado mínimo 1,50m.

* Habitaciones de servicio: lado mínimo 2,00m. y área mínima 6,00m².

* Baños: área mínima 3,00m². y lado mínimo 1,20m.

* Retretes: lado mínimo 0,80 cm. y área mínima 1,00m².

5.4.2 Anchos de entradas y pasajes en general.

El ancho mínimo de entradas y pasajes, con circulación de público, será de Un metro con veinte centímetros (1,20m).

El ancho mínimo de pasillos ó pasos en viviendas, locales u oficinas, será de Un metro (1,00m).

5.4.2.1 Escaleras.

I. Generales: son las que comunican, por lo menos, a dos unidades funcionales distintas.

A. Ancho mínimo: un metro (1,00m) libre sin contar cerramientos laterales y pasamanos.

B. Alzada máxima (a) : dieciocho centímetros (0,18m.).

C. Pedada mínima (p) : veintiséis centímetros (0,26m.).

D. Los tramos sin descanso no podrán tener más de quince (15) escalones corridos.

II. Principales: son las que comunican dos locales de primera categoría en una misma unidad funcional.

A. Ancho mínimo: ochenta centímetros (0,80m) libres sin contar cerramientos laterales y pasamanos.

B. Los tramos sin descanso no podrán tener mas de quince (15) escalones corridos.

C. Las dimensiones de alzada (a) y pedada (p) se regirán por la siguiente relación:
 $2a + p =$ Valor resultante desde Sesenta y un centímetros a Sesenta y tres centímetros
 $= 0,61 \text{ m.} / 0,63 \text{ m.}$

D. En ningún caso, la inclinación de la escalera podrá superar los Cuarenta y cinco grados (45°)

III. Secundarias: son las que comunican un lugar de primera categoría con uno de otra categoría dentro de una misma unidad funcional.

A. Ancho mínimo: sesenta centímetros (0,60m).

B. Las dimensiones de alzada (a) y pedada (p) se regirán por la siguiente relación:
 $2a + p =$ Valor resultante desde Sesenta y un centímetros a Sesenta y tres centímetros
 $= 0,61 \text{ m.} / 0,63 \text{ m.}$

5.5 Iluminación y ventilación

5.5.1 Generalidades.

Todo local que requiera iluminación y ventilación natural lo hará por vano que dé a espacio abierto igual o mayor a patio según corresponda a su categoría. Ver Patios.

También puede recibir iluminación y ventilación a través de partes semicubiertas (galerías, balcones, etc.).

5.5.2 Iluminación.

En los locales donde se requiere iluminación natural el área mínima del vano se indica en el Cuadro de Usos y Categoría en donde A es la superficie en planta del local.

A. Cuando en un local la relación $a/b >$ (a: lado mayor sin vano de iluminación, b: lado menor con vano de iluminación), el área mínima del vano estará dada por la expresión:

$$i = A \cdot [a + 1]$$

$$10 \cdot b$$

B. Si un local de primera categoría está ubicado en un subsuelo, el vano que le da iluminación deberá cumplir las medidas mínimas estipuladas. Si ese vano diera a Línea Municipal deberá tener rejas fijas.

5.5.2.1 Ventilación.

El área mínima K de los vanos de ventilación, será:

$$k = i/3$$

Los conductos de ventilación tendrán una sección transversal $>$ a la mínima indicada, tendrán las caras internas lisas y serán estancos. El desarrollo será vertical y los cambios de dirección serán mayores o iguales a 45° . El tramo de inicio podrá ser horizontal de hasta 1,20 m. de longitud. La abertura de comunicación con el local al cual sirve será de sección igual a la del conducto y se ubicará en el 1/3 superior de la altura del local. El remate del conducto estará como mínimo a 0,50 m. del nivel de cubierta en ese sitio o a 2,00 m. si da a lugar accesible. La sección mínima será de 0,01 m². La abertura superior será permanente.

A. Si el vano que ventila está en el 1/3 superior de la altura del local, el área exigida se aumentará en un 50 % y la altura mínima de vano será de 0,75 m.

B. Un local destinado a baño o sanitario ubicado en Subsuelo o Planta Baja no podrá ventilar a la vía pública.

5.6 Patios.

Generalidades:

Se define con todos sus lados cerrados.

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros, que no podrán ser menores a 0,20m. y de la proyección horizontal en todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas salientes aisladas cuya suma total de superficie no exceda de 0,60m². las alturas para determinar las medidas de los patios deben ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio, excluyendo el muro medianero. Cuando el muro más alto corresponda a sobreelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50% de la altura correspondiente a la sobreelevación. Una finca no podrá dividirse cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Código.

No se podrán cubrir patios en edificios existentes o proyectados, salvo si se trata de un patio innecesario según lo prescrito en este Código o se lo cubra con toldos movibles de material flexible e impermeable.

Todo patio contará con un acceso practicable para su limpieza.

5.6.1 Patios rectangulares.

El lado menor de los patios rectangulares, no podrá ser menor a 3,00 m. y su superficie mínima será de 12,00 m², cuando sirvan de iluminación y ventilación para locales de primera categoría. Para las demás categorías podrá tener un lado mínimo de 2,00m y una superficie mínima de 6,00m².

En todos los casos deberá preverse la imposibilidad de visuales a predios linderos, a distancias inferiores de 3,00m.

5.6.2 Patios no rectangulares.

En los patios no rectangulares, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo, en caso de patios alargados, una elipse cuyos ejes correspondan a los lados mínimos requeridos. Las porciones de patios comprendidos entre muros que forman ángulos menores de 30°, no serán utilizadas como superficies de patios, hasta partir de un tercer lado virtual de 2,00m. y normal a la bisectriz de dicho ángulo.

5.7 Medios exigidos de salida.

5.7.1 Trayectoria de los Medios de Salida.

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

5.7.2 Salidas Exigidas Libres.

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

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

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo, en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

5.7.3 Señalamiento de los Medios de Salida exigidos.

Donde los medios de salida exigidos no puedan ser fácilmente discriminados por los ocupantes

de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicados, para servir de guía a la salida.

5.7.4 Salidas exigidas en caso de Edificios con Ocupaciones Diversas.

Cuando un Edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la Dirección de Obras Particulares, podrá exigir egresos independientes.

5.7.5 Salidas requeridas para Determinadas Ocupaciones.

En los casos de locales en que exista aglomeración de personas (salones de fiestas, confiterías, conciertos, etc.) se aplicará el 70% del criterio establecido para Salas de espectáculos Públicos, además de la salida que corresponde para otros usos.

5.7.6 Número de ocupantes

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

USO Y DESTINO M² por Persona

Locales de asambleas, auditorios, salas de concierto, salones de baile. 1,00

Edificios educacionales, culto. 2,00

Locales comerciales, patios y terrazas destinadas a trabajo o comercio, mercado, ferias, museos y gastronomía. 3,00

Salones de billar, canchas de bolos y bochas, gimnasios y pistas de patinaje. 5,00

Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados 8,00

Viviendas privadas y colectivas. 12,00

Edificios industriales. 16,00

5.7.7 Puertas de salida

5.7.7.1 Ancho de las Puertas de salida:

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público , u otro medio de salida exigida o vía pública, será de 1,00m. para las primeras 50 personas, y 0,15m. adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción , salvo lo establecido para salidas y puertas en "Medios de egreso en lugares de espectáculo públicos".

5.7.7.2 Características de las Puertas de Salida:

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima de paso es de 2,00m.

5.7.8 Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de pisos o locales, que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida, será de 1,00m. para las primeras 30 personas, 1,20m. para entre 30 y 50 personas y 0,15m. adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción.

5.7.9 Ancho de pasajes entre escalera y vía pública:

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. En ningún caso, el ancho deberá ser menor al exigido de aplicar "ancho de corredores de piso".

5.7.10 Medios de Egreso en lugares de Espectáculos Públicos.

5.7.10.1 Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos Públicos

En un lugar de espectáculo público ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera, que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos 4 veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida, no será inferior a 1,50m.. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01m. por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X=(5500-A) * A / 5000$$

donde:

A= número total de espectadores

X= medida del ancho de salida exigida en centímetros.

5.7.10.2 Ancho de corredores y pasillos en lugares de Espectáculos Públicos.

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1cm. por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00m. y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos, tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

5.7.11 Filas de asientos en Lugares de Espectáculos Públicos:

Se entiende por paso libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente de asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante.

5.7.11.1 Caso de una fila con pasillo lateral:

El paso libre no podrá ser menor de 0,45m. y el número de asientos por fila no excederá de 10 (diez).

5.7.11.2 Caso de fila entre pasillos.

Cuando la fila está entre pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse.

5.7.11.3 Caso de distribución continental a doble pasillo:

Se permite la distribución continental cuando el ancho de separación entre butacas no sea inferior a 1,00m. y las butacas no sean de menos de 0,50m. de ancho.

5.7.11.4 Asientos:

Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos. Tendrán

las siguientes medidas mínimas: 0,50m. entre ejes de brazos 0,40m. de profundidad utilizable de asiento ; 0,50m. de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1:7 de inclinación hacia atrás en respaldo con respecto a la vertical. Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre de 0,01m.

5.7.11.5 Vestíbulos en Lugares de Espectáculos Públicos:

En un lugar de espectáculos Públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y a razón de 6 personas por cada Metro cuadrado de superficie.

5.7.12 Escaleras exigidas de salidas

La planta de la escalera se calcula sobre la base de 1 persona por cada 0,25m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, sólo en un arco igual al de la escalera.

Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor de 80 persona, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².

Las escaleras deberán tener balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados. La altura de la balaustrada, medida desde el medio del peldaño o solado del descanso, no deberá ser menor a 0,80m.

5.7.13 Puertas giratorias

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

5.7.14 Rampas y Escaleras mecánicas

Para comunicar pisos entre sí pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en las zonas de acceso y en los lugares en que cambia de dirección.

El ancho mínimo de estas rampas será de 1,00m., la pendiente máxima del 12% y su solado tendrá que ser no resbaladizo.

5.7.15 Salida para vehículos

Ancho de salida para vehículos:

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3.00m. En vivienda unifamiliar, dicho ancho mínimo puede ser de 2,30m.

En un predio donde se maniobre con vehículos, el ancho mínimo deberá ser de 4,00m.

5.7.16 Salida para vehículos en predios en esquina:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de ochava y, cuando ésta no exista, la salida estará alojada no menos de 4,00m. del encuentro de las líneas Municipales de las calles concurrentes.

6. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

6.1 Vistas de predios linderos.

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a distancias menores de tres metros (3,00m.) del eje divisorio entre predios aunque éstos sean de un mismo dueño. esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 45 ° respecto del citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 1,00m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia e 3,00m. del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o translúcido de una altura no inferior a 2,00m., medidos desde el piso.

6.2 Instalaciones arrimadas a muros divisorios.

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

A) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc. debiendo preverse su atenuación y/o eliminación de impacto sonoro.

B) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes, debiendo preverse su atenuación y/o eliminación de impacto sonoro.

C) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

6.3 Instalaciones que transmitan calor o frío.

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

6.4 Instalaciones que produzcan humedad.

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

A) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño a un tercero.

B) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán destacarse del muro divisorio y se adoptarán dispositivos que eviten toda filtración

7. DE LA REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

GENERALIDADES: Cuando se cambie el destino de un local o unidad funcional (aunque no se modifiquen las superficies) deberá comunicarse dicho cambio a la Dirección de Obras Particulares.

7.1 Subdivisión de Locales.

I. Un local no podrá ser subdividido en una o más partes distintas, por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Reglamento ,como si fueran independientes.

II. Mamparas de subdivisión de los locales:

En un local de comercio, o de trabajo se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión, siempre que la altura de éstos no rebase de 2,00m., medidos desde el piso.

7.2 Reparaciones en construcciones existentes.

Para los tinglados o galpones cuyos frentes sobre la línea municipal o sus costados sobre la líneas medianeras, no estén construidas , en toda su altura , con muros reglamentarios, y en los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación, se prohíbe cualquier refacción; prohibición que regirá para todo el ejido.

7.3 Reforma y ampliación en Edificios existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina.

En edificios que sobresalgan no más de 0,30m. de la Línea Municipal, o no tengan la Línea Municipal de Ochava reglamentaria se podrá ejecutar ampliación, refacción y/o remodelación, tanto en planta baja como en plantas altas, aun no estando éstas materializadas originalmente.

7.4 Reparaciones en construcciones destinados a usos no autorizados para el área en que estén ubicadas.

No se podrá ampliar una edificación que esté destinada a un uso no autorizado, salvo que se trate de obras destinadas a la anexión de un uso permitido ó el cambio total de uso a otro autorizado.

7.5 De las construcciones en madera.

I. Las construcciones realizadas total ó parcialmente en madera deberán respetar todas las exigencias emanadas del presente Código que se requieren para otro tipo de edificaciones.

II. Muro cortafuegos = Debe materializarse en mampostería de ladrillo con un espesor mínimo de veinte centímetros (0,20m.) dentro de los límites del predio.

III. Si se optara apoyar la construcción de madera contra un eje medianero, se deberá ejecutar muro cortafuegos en total correspondencia con el perfil proyectado, tal cual lo expuesto en el punto anterior.

IV. Si se proyectara un espacio semicubierto a continuación de una construcción de madera y dicha cubierta se contactara con el eje medianero, se deberá construir muro cortafuegos en dicha cara de contacto.

V. La distancia de separación mínima entre dos construcciones sea cual fuera el material con que han sido ejecutadas, dentro de un mismo predio, será de tres metros (3,00m.)

VI. En lotes ubicados en áreas de la Ciudad en donde no sea exigible el Retiro de frente, se permitirá que las construcciones de madera puedan erigirse sobre línea Municipal, debiéndose

respetar iguales exigencias edilicias que rigen para otras edificaciones, de acuerdo a lo estipulado en el presente código.

8. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

8.1 Vallas provisionales al frente de las obras.

Obligación de colocar cercos provisionales.

Toda obra en la zona urbana o suburbana llevará en toda la extensión del frente, cerco provisional, separando la vía pública del lugar de trabajo.

Características de los cercos provisionales:

- A) Podrán construirse de madera, chapa de hierro galvanizado, o alambre tejido galvanizado con postes cada dos metros.
- B) Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia adentro.
- C) La altura mínima será de dos metros.
- D) El cerco se ubicará a una distancia máxima igual a la mitad del ancho de la vereda.
- E) Fuera del cerco provisional la vereda deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad. En construcciones de poca importancia puede eximirse la colocación del cerco provisional, siempre que no se ocupe la vereda.
- F) Cuando existan motivos especiales, aceptados por el Departamento Técnico, se puede desplazar la valla hasta 0,50m. del filo del cordón del pavimento, o de la línea de los árboles, en una extensión no mayor que la establecida en el inciso 4°, debiendo quedar junto a la línea Municipal un corredor o pasaje de un ancho no inferior a 1,00m., que debe contar con suficiente iluminación y balizamiento.
- G) La valla deberá ser construida de modo que no cause daño o incomodidad a los transeúntes y, además, impida escurrir materiales al exterior.
- H) Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio del Departamento Técnico la valla provisional será trasladada a la Línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable.
- I) Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

8.2 Letreros al frente de las obras.

Tendrán las siguientes características.

- A) Dimensiones mínimas: 0,50 x 0,70m.
- B) Leyendas obligatorias mínimas.
Número de expediente, N° de resolución y de fecha de aprobación municipal de la obra.
Nombre, apellido, título y Matrícula del Proyectista.
Nombre, apellido, título y Matrícula del Director Técnico de Obra.
- C) Deberán estar contruados en madera o chapa, liberándose diseño y color.
- D) Deberán estar colocados de modo tal, que se observen a simple vista desde la vía pública.
- E) En ningún caso se podrán fijar a árboles.
- F) El Constructor deberá exhibir cartel de idénticas características a las descritas en los puntos que anteceden.

9. DE LOS ANDAMIOS.

9.1 Generalidades sobre andamios.

Podrán ejecutarse en madera o hierro. Se colocarán dentro de los límites establecidos para los cercos provisorios.

Deberán estar en perfectas condiciones de conservación debiendo tener las siguientes características generales:

- A) Parante: setenta y cinco por setenta y cinco milímetros (0,075 x 0,075m.) de sección mínima, colocados a tres metros (3,00m.) de distancia máxima.
- B) Carreras que liguén a los parantes de igual sección mínima por lo menos cada dos metros cincuenta centímetros (2,50m.) de altura.
- C) Travesaños cien por cien milímetros (0,10 x 0,10m.) ó setenta y cinco por ciento cincuenta milímetros (0,075 x 0,15m.) que liguén dichas carreras en su cruce con los parantes con los muros.
- D) Tablones horizontales de 0,05m. de espesor de un ancho mínimo de sesenta centímetros (0,60m.) unidos por debajo por travesaños elevados al medio de su longitud.
- E) Barandillas formadas por una alfajía colocada a un metro (1,00m.) de altura y clavada del lado interno de los parantes.
- F) Diagonales que unen todos los puntos de intersección de los parantes con las carreras.
- G) Los parantes enterrarán treinta centímetros (0,30m.) sobre zapata de diez por sesenta por setenta y cinco centímetros (0,10 x 0,60 x 0,75m.). Las carreras y travesaños se unirán por medio de alambres, tacos abulonados o grampas especiales.
- H) Los travesaños se fijarán en los muros por medio de cepos o cuñas. El empalme de los parantes se efectuará al tope con empatilladura de listones de un metro (1,00m.) de largo.

Para andamios especiales se acompañarán croquis y cálculos de seguridad con coeficiente diez.

Las escaleras rebasarán en un metro (1,00m.) el sitio que alcancen, los escalones estarán distanciados de veinticinco a treinta centímetros (0,25 a 0,35m.) y estarán rígidamente unidos a los largueros.

10. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS.

10.1 Protección de las personas en el obrador.

A) Defensas en vacíos y aperturas en obras:

En una obra, contarán con defensas y protecciones, los vacíos correspondientes, a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo, las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.

B) Precaución para la circulación en obras:

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán factibles y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente, se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos. Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres clavos, ganchos, a la altura de una persona.

C) Defensa contra instalaciones provisorias que funcionan en obra:

Las instalaciones eléctricas deberán protegerse contra contactos eventuales. Los conductores no deberán entorpecer las circulaciones.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

D) Precaución por trabajos sobre techos de una obra:

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos, que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o materiales.

10.2 Precaución a la vía pública y a fincas linderas a una obra.

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar eventuales caídas de materiales a la vía pública y a fincas linderas.

A) A la vía pública:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la Línea Municipal o bien retirada de ella hasta tres metros (3,00m.), se colocará entre los tres metros (3,00m.) y los nueve metros (9,00m.) de altura sobre la acera una pantalla con una saliente no menor que dos metros (2,00m.). Esta pantalla, que no afectará los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

B) A predios linderos:

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará una pantalla en las condiciones previstas en el ítem A) que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio privativo contigua al predio lindero.

10.3 Caída de materiales en finca lindera a una obra.

Cuando una finca lindera a una obra, haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la separación limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó. Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

11. DE LAS EXCAVACIONES Y TERRAPLENES.

11.1 Terraplenamientos.

A) Predios con suelos bajo el nivel oficial.

Los terrenos bajos e inundables deberán ser rellenados por el propietario de acuerdo con el nivel fijado por la Oficina Técnica.

B) Ejecución de terraplenamiento.

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

11.2 Excavaciones.

A) Ejecución del desmonte.

Las excavaciones en terrenos altos se efectuarán hasta el nivel fijado por la Oficina de Obras.

B) Excavación que afecte a un predio lindero o a vía pública.

Cuando una excavación afecte a los linderos o a la vía pública deberá preverse apuntalamiento asegurando el terreno en la parte superior. Una excavación no podrá dejar una estructura resistente o cimientos reglamentarios al descubierto; el responsable deberá, a su cargo, asegurar la estabilidad de los muros propios o medianeros.-

11.3 Depósito de tierra y materiales en la vía pública.

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública, sin permiso previo el cual se acordará por tiempo estrictamente dispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito.

Cuando se comprueba que sin autorización previas se ha ocupado la acera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en " Aplicación de suspensión en el uso de la firma" o en " Aplicación de la multa" según corresponda. En los casos de no haber profesionales solamente se girarán las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas.

Si se comprobara que la acera o calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones , siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.

En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

12. DE LAS DEMOLICIONES.

12.1 Precauciones generales en las demoliciones.

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Las demoliciones deben ejecutarse en forma tal que se eviten por todos recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública, fuera del espacio limitado por el cerco provisoria que establece el ARTICULO 10.1 de esta Ordenanza.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. La Dirección de Obras Particulares podrá exigir cualquier medida de precaución aún cuando no estuviera expresamente determinada en esta Ordenanza.

12.2 Demoliciones Peligrosas.

En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito el constructor colocará las señales necesarias y dispondrá a cada costado de la obra, personas que avisen el peligro a los transeúntes.

12.3 Procedimientos de las demoliciones.

A) Puntales de seguridad:

Cuando son necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos cincuenta centímetros (0,50m.) en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Oficina Técnica, no obstaculice el tránsito y distarán no menos de un metro (1,00m.) del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

B) Demolición de muros medianeros:

Para demoler una pared divisoria, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva, machihembrada en toda la extensión de los locales techados solo de dos metros (2,00m.) de alto en los patios.

C) Aislamiento del polvo en las demoliciones:

Dentro de las zonas I y II no se podrán iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo. Fuera de estas zonas la Oficina Técnica podrá exigir ese requisito en los casos en que lo considera necesario para evitar las molestias que se originan a la vecindad.

D) Vidriería en demoliciones:

Antes de iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

E) Derribo de paredes, estructuras y chimeneas:

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezca peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento, o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo será atado o apuntalado antes de removerse.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso, y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

La Oficina Técnica, puede eximir de estas precauciones, en casos en que no se afecte a la producción de las personas y fincas vecinas.

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a cuatro metros (4,00m.). Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga.

F) Riego obligatorio en demoliciones:

Durante la demolición, es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

G) Zanjas y sótanos en demoliciones:

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido en "Terraplenamientos". Caso contrario no se entregará el Certificado de Inspección Final.

Conservación de muros divisorios en demoliciones o construcción:

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro, divisorio como consecuencia de una demolición o construcción debe ser reparado totalmente.

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

13. DE LOS MUROS.

13.1 Generalidades de los muros.

A) Protección de los muros contra la humedad:

En todo muro es obligación colocar una capas aisladora hidrófuga horizontal, para preservarla de la humedad de la tierra y que servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba del nivel del suelo, dicha capa se unirá en cada paramento con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.

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

B) Traba de muros:

La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes, debe hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento perfecto. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse por lo menos cada seis (6) hiladas y con una penetración no menor que medio largo ladrillo.

C) Anclaje de muros:

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos, se anclarán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí de no más de cincuenta centímetros (0,50m.).

D) Encadenado de muros:

A un muro cuyo cimiento lo constituyen: emparrillados, pilotines, entramados de madera, y no se apoye directamente sobre el suelo, se le atará de un encadenamiento o viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas encontradas, tendrá un encadenamiento de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

E) Sostén de los muros durante su construcción:

Un muro durante su construcción, no debe erigirse aisladamente sin sostenes, a más de seis metros (6,00m.) de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente quince metros (15,00m.), salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

F) Pilares y pilastras:

Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza y cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada de las proporciones que se establecen en los Reglamentos Técnicos.

No se debe efectuar canalizaciones, huecos o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel y sus apoyos penetrarán veinte centímetros (0,20m.) en los pies derechos de las aberturas.

G) Recalce de muros:

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.

Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos, no menos que el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50m.) y serán ejecutados con mezcla de cemento Portland de las

proporciones establecidas en los Reglamento o Normas Técnicas.

13.2 Muros divisorios.

13.2.1 Material, espesor y rebajes en muros divisorios:

Un muro divisorio entre predios que en cualquier punto encierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o en piedra. El espesor de un muro divisorio debe ser de treinta centímetros (0,30m.)

I. Muros de 0,30 de espesor.

A. Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.

B. Canaletas de no más de cinco centímetros (0,05m.) de profundidad para alojar tubería de agua, gas, electricidad y calefacción.

II. Muros de 0,20 de espesor.

A. Se permitirán solamente cuando sean propios al predio.

13.2.2 Cercas divisorias entre predios:

Pueden construirse en albañilería o madera de cualquier espesor, siempre que:

I. Tenga no más de Un metro con ochenta centímetros (1,80m.) de altura medidos desde el predio más elevado.

II. Tenga ,a distancias no mayores que tres metros (3,00m.), pilares o pilastras que con el muro formen secciones de treinta por treinta centímetros (0,30 x 0,30m.) ó bien otras estructuras de resistencia equivalente.

III. Casos especiales:

1. En las zonas residenciales donde fuera obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín al frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la Línea Municipal, caso contrario podrá realizarse en seto vivo.

2. En la zona de expansión de la Ciudad, los cercos divisorios podrán ser realizados con 4 hilos de alambre tomados a postes de madera duro.

13.2.3 Reparación de muros divisorios:

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo afecte a un muro divisorio como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo con reglas de arte, inmediatamente después de producido.

13.3 Muros de cerca en el interior de un predio.

Un muro de cerca en el interior de un predio no rebasará de Un metro con ochenta centímetros (1,80m.) de altura medidos desde el suelo o solado más elevado.

13.4 Cálculos de muros.

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más del cincuenta (50%) de su carga admisible.

Un muro contención debe tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo, que faciliten el drenaje del agua. En casos de muros con sobrecarga lateral, se debe justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia.

13.4.1 Muros existentes.

No se permitirá la sobreelevación en altura de muros existentes, para construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez a juicio de la Oficina de Obras o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora a las disposiciones de este Reglamento

14. OBRADOR.

Al inicio de una obra y a los efectos de acopiar materiales de construcción para la misma, se podrá erigir un obrador de carácter temporario, con posterioridad a la aprobación Municipal de planos y a la obtención del permiso de inicio de obra.

Para acceder al Certificado Final de Obra de la construcción principal, deberá desmontarse el obrador en su totalidad.

Si se optara por su permanencia, cambiando su destino (siempre y cuando cumpla con las reglamentaciones y exigencias vigentes) deberán presentarse planos de relevamiento.

15. DE LOS TECHOS.

15.1 Clasificación.

A) Cubierta transitable: se permitirán realizar techos transitable con destino de: balcones, terrazas, expansiones, patios. Deberán poseer un cerramiento perimetral de una altura no menor a noventa centímetros (0,90m).

Deberán preverse el uso de materiales aislantes, pendientes y desagotes pluviales necesarios. La superficie de ésta cubiertas no deberá exceder el cinco por ciento (5%) de la superficie total proyectada en el predio.

B) Cubierta no transitable: deberán construirse con pendiente, la cual se definirá para cada área, no importando el número de faldones.

Los que posean declive hacia la Línea Municipal deberán tener aleros de una proyección no inferior a sesenta centímetros (0,60m).

15.2 Desagües.

En cualquier tipo de cubierta, las aguas pluviales deberán escurrir libremente hacia el ó los desagües, debiendo evitar su caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios medianeros.

Las tuberías de bajada serán capaces de recibir el agua y conducirla rápidamente sin que rebasen las colectoras.

Las canaletas paralelas a ejes divisorios, deben estar separadas de ésta, a una distancia no inferior a cuarenta centímetros (0,40m.), medidos desde el eje hasta el borde más próximo de la canaleta y el muro con una contrapendiente igual al techo.

15.3 Material de la cubierta de techos.

Derogado (*Según Orza 4656/02, art. 4º*).

15.4 Pendiente de las cubiertas de techo.

Derogado (*Según Orza 4656/02, art. 4º*).

15.5 Remates de conductos.

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje del conducto y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

15.6 Construcción de chimeneas y conductos, para evacuar humos y gases de combustión.

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u otro material aprobado para cada uso.

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente humos y gases de combustión de varios hogares pero sólo en aquellos casos en que el número colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.

Todo caño de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza. Las chimeneas o conductos deberán tener paredes de ladrillos de quince centímetros (0,15m.) de espesor como mínimo, revestidas en material refractario de no menos de seis centímetros (0,06m.) de espesor.

En caso de ser de hormigón armado, tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de cuatro centímetros (0,04m.). La protección interior también se deberá hacer en ladrillo refractario.

Las chimeneas para hogares y estufas comunes a vivienda, siempre que sean de baja temperatura, pueden ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares, de paredes que tengan un centímetro (0,01m.) de espesor como mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos

16. DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO.

Construcciones en el cementerio.

Para la construcción de panteones, monumentos, bóvedas, sepulcros, etc., regirá lo dispuesto en este Reglamento para la edificación en general en cuanto es pertinente. Se rechazarán los planos e impedirán la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad ni decoro.

La profundidad máxima que se permitirá en la excavación del terreno en bóvedas y panteones será de tres metros (3,00m.). Los panteones y bóvedas tendrán la altura máxima de cuatro metros (4,00m.) pudiendo sobreelevarse solamente motivos alegóricos decorativos.

Pueden sólo permitirse cornisas sobreelevadas dos metros cincuenta centímetros (2,50m.) sobre el nivel de vereda. Los frentes se revocarán con materiales adecuados y colores en ambiente con el lugar, previamente se solicitará autorización Municipal.

El adquirente de terrenos para bóvedas o panteón está obligado a presentar los planos dentro de los sesenta días de acordado el terreno y a comenzar la obra dentro de los treinta días de aprobados los planos. De no comenzar la obra quedará caducada la concesión otorgada.

Las veredas perimetrales de bóvedas, panteones, etc., sobre sepulturas quedan eximidas de la presentación de planos y demás trámites, debiendo solicitar autorización y abonar los derechos que correspondan.

Las alturas de las lápidas sobre nivel de vereda será de cuarenta centímetros (0,40m.) debiendo recuadrarse con mampostería la sepultura de una ancho de setenta centímetros (0,70m.) por un

largo de dos metros (2,00m.) . Las cruces monumentos podrán sobreelevarse hasta la altura de un metro con veinte centímetros (1,20m.).

17. DE LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.

17.1 Conservación de edificios.

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación de revoques y pinturas.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado. La infracción a este ARTICULO se aplicará según la Ordenanza Impositiva, sin perjuicio de hacer ejecutar las obras por vía administrativa y a costo del propietario.

17.2 Edificios en peligro de derrumbe.

Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe se notificará al propietario en su defecto al inquilino de los trabajos que deberán realizar y el plazo de la ejecución de no efectuarse los mismos se procederá a la clausura del edificio y la Municipalidad hará ejecutar los trabajos necesarios a fin de evitar peligros.

El costo de estos trabajos además de la multa que se fije deberá ser abonados por el propietario antes de la habilitación de la propiedad, previa inspección de la Oficina Técnica.

18. INSTALACIONES, ESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO

18.1 Estructuras .Generalidades.

A- Normas de Aplicación:

Serán de aplicación las normas CIRSOC para estructuras de acero, hormigón armado y madera, y la norma INPRES CIRSOC 103 a los efectos de la consideración de acción sísmica.

B- Ensayos:

Cuando la Dirección de Obras Particulares lo considere necesario y conveniente, podrá solicitar la realización de ensayos y estudios técnicos de estructuras o suelos de fundación.

C- Límite de las Estructuras:

La estructura resistente de un edificio debe proyectarse dentro de los límites del predio. Con excepción de los cuerpos cerrados, salientes o balcones, de acuerdo a las exigencias enunciadas en el presente Código.

D- Uso de Estructuras Existentes:

Una estructura existente, construida según normas vigentes al momento de su ejecución, puede ser usada si verifica en todas sus partes con valores admisibles la resistencia al nuevo estado de sollicitaciones.

18.2 Instalaciones Generalidades

El profesional responsable, deberá incluir en todo tipo de proyecto el detalle de la instalación cloacal adoptada, su conexión a red si la hubiera o detalle de método de tratamiento y deposición final.

En el caso de las demás instalaciones, deberá especificarse secciones de canerías , conductores, ubicación de medidores, medidas de protección y seguridad y demás detalles propios de cada instalación, y de la envergadura del emprendimiento, firmado por el profesional responsable.

Deberá detallarse también la forma de obtención de agua potable y el lugar de almacenamiento en tanque de reserva reglamentario..

Distancia mínima de pozo absorbente a Línea Medianera: 1,50 mts.

Distancia mínima de Tanque de Reserva a Línea Medianera: 0,60 mts.

Cuando el proyecto se refiera a más de una unidad funcional, o se emplace en terreno en pendiente, la Unidad Técnica de Gestión del Departamento de Gestión Ambiental, efectuará todos los pedidos y consideraciones que estime necesario para evaluar el impacto que pudieran provocar las instalaciones y/o las construcciones.

18.3 Actualizaciones

La Comisión Permanente del Código de Edificación deberá arbitrar los medios necesarios, conjuntamente con las Instituciones, Entes u Organismos que correspondieren, para efectuar los estudios pertinentes que habrán de ser aprobados por el Concejo Deliberante local y anexados al texto del presente Código, de acuerdo al siguiente listado:

- * Prevención contra incendios.
- * Estacionamiento.
- * Insonorización.
- * Barreras arquitectónicas para distintos grados de incapacidad física.
- * Instalaciones eléctricas.
- * Instalaciones termomecánicas.
- * Instalaciones mecánicas.
- * Instalaciones sanitarias.
- * Instalaciones especiales.
- * Estructuras.
- * Seguridad industrial.
- * Cualquier otro tema y/o aspecto no tratado en el texto del presente Código que no hubiere sido abordado o que requiriese asesoramiento técnico externo de alta especificidad.

19. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS A LAS NORMAS EMANADAS DEL PRESENTE CÓDIGO

(Anexado por ordenanza 3051/99 - Incorporado por Orza 4073/01 al presente código)

1.1. OBRAS EN CONTRAVENCION

1.2. Inspecciones no solicitadas:

Cuando no se soliciten las inspecciones indicadas y se comprueba que los trabajos se han realizado en condiciones reglamentarias, el inspector dejará las constancias del caso en el expediente, despachando de oficio los comprobantes sin perjuicio de aplicarse en cada caso las multas correspondientes.

1.3. Inspección de Trabajos en Contravención:

El Departamento Técnico suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

1.3. Demolición de Obras en Contravención. Trabajos de emergencia:

El Departamento Técnico, intimará en forma al propietario, profesional o empresa responsable, dentro de los plazos que fije, la demolición de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados.

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo ordenado, el Departamento Técnico podrá disponer la ejecución de los trabajos por Administración y a costa del propietario.

1.4. Plazo para realizar las inspecciones:

Las inspecciones parciales serán efectuadas dentro de las treinta y seis (36) horas de solicitadas.

1.5. Derechos de Inspecciones:

Toda construcción abonará en concepto de derechos de inspección la suma que establezca la Ordenanza Impositiva por cada una de las Inspecciones Parciales fijadas en el Código de Edificación. La cantidad de dichas Inspecciones Parciales se fijará de acuerdo con el tipo de edificación a realizar y se abonará conjuntamente con el pago de los derechos municipales de construcción que fije la Ordenanza Impositiva correspondiente.

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

2. CONCEPTO DE LAS PENALIDADES

2.1. La aplicación de las penalidades que establece esta Ordenanza no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades que la motivaron.

2.2. Clases de Penalidades:

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- v Apercibimiento*
- v Multa*
- v Suspensión en el uso de la firma*
- v Inhabilitación en el uso de la firma*
- v Suspensión de funcionamiento de instalaciones*
- v Clausura*

Una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra.

3. OBRAS SIN PERMISO

La oficina Técnica Municipal ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la obra siempre que en ella no se haya infringido las disposiciones técnicas, las Ordenanzas y los reglamentos en vigor.

3.1 Penalidades por obras sin Permiso:

Al Propietario: Los derechos de multa que correspondan de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Impositiva, dicha multa se aplicará en todos los casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada toda o parcialmente sin permiso municipal, aún cuando dicha comprobación se realice una vez terminada la obra.

El propietario de una obra ejecutada sin permiso total o parcial, aún cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar a la Oficina Técnica Municipal el respectivo expediente de obra con todas las formalidades que este reglamento especifica para la solicitud del permiso de construcción, en este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el archivo y obtener el pago de impuestos, derechos y multas que correspondieran.

A la Empresa Constructora: Se le aplicará conjuntamente multa si no ha iniciado el expediente de construcción. También corresponderán multas si no tiene permiso de construcción en la obra y por cada inspección final no solicitada.

4. DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION

Cuando en una obra determinada ejecutada sin permiso, se comprueba que la misma ha sido ejecutada fuera de la Línea Municipal, o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en esta Ordenanza, se intimará al propietario para que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de notificado, dé comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del plazo fijado por la Inspección.

El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que estas medidas puedan ocasionar.

4.1. Incumplimiento de Demolición de Obras en Contravención:

Cuando los trabajos de demolición no se hubieren efectuado en el plazo fijado por la Inspección, se podrá disponer que se ejecute por Administración y a costa del propietario. En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones:

v Pago de multa al propietario

v Suspensión por un año al constructor, se se ha suspendido la obra pero no

realizado la demolición o mejora indicada. Si no ha realizado la demolición o mejoras intimadas prosiguiendo la obra, suspensión por dos (2) años.

5. GRADACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS

5.1. Aplicación de Apercibimiento:

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados*
 - b) No dar el aviso de comienzo de la obra*
 - c) Solicitar inspección de trabajos no realizados*
 - d) Incumplimiento a disposiciones de presencia del personal en obra*
 - e) Por inexactitudes o datos falsos en la documentación técnica*
 - f) Por incumplimiento de inscripción en los registros municipales*
- El Apercibimiento se aplicará una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados en una misma obra.*

5.2. Aplicación de Multa:

- a) Inexactitud o datos falsos en la documentación cuando se procura de esta manera evitar disminuir el monto de los respectivos derechos de edificación*
 - b) En todos los casos en que, actuando como Director Técnico no haya controlado debidamente la actuación del Constructor, en caso de que se haga pasible de penalidades*
 - c) Ejecutar obras sin permiso, ya sean: nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas*
 - d) No cumplimentar una intimación en el plazo estipulado*
 - e) No solicitar en su oportunidad cada inspección de obra*
 - f) Impedir a los Inspectores, en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio*
 - g) No construir y/o reparar cercas y veredas*
 - h) No cumplir lo establecido en vallas provisionarias*
 - i) Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción*
- Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de Apercibimiento”.*

Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días de notificado el infractor. Las faltas de pagos, inhabilitan al propietario, profesional, constructor, a efectuar trámites en la Municipalidad, sin perjuicio de gestionar su cobro por vía judicial, siendo los gastos por cuenta exclusiva del infractor.

5.3. Aplicación de suspensión en el uso de la firma:

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Por efectuar obras, más de una vez, sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente: 3 meses a 1 año*
- b) Por presentar para su aprobación, planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes: 6 meses a 1 año*
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales y/o maquinarias para la construcción por tercera vez y en una misma obra: 6 meses a 1 año*
- d) Por no acatar ordenes escritas de paralización de trabajos: 6 meses a 2 años*
- e) Por ejecutar obras en contravención: 1 año a 2 años*

- f) Cuando se compruebe prestación de firma: 1 año a 3 años
- g) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene: 6 meses a 6 años
- h) Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustada al Código de Edificación o al Reglamento Técnico correspondiente: 1 año a 4 años
- i) Por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: 1 año a 5 años
- j) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 2 años a 5 años
- k) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Dirección de otro organismo competente: 2 años a 10 años
- l) Cuando un profesional sea suspendido por 5º vez en el término de diez (10) años. El término de diez (10) años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de la primera suspensión posterior a la establecida en este inciso será la del comienzo de un nuevo período de diez (10) años.

Para este inciso, corresponde la sumatoria del tiempo de suspensión que le corresponde por la contravención cometida y los tiempos de las cuatro (4) suspensiones anteriores.

La suspensión de la firma significará al profesional y a la Empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas, o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

5.4. Aplicación de Clausura:

Corresponde la clausura:

- a) Cuando se compruebe un uso ilegal de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes
- b) En caso de incumplimiento de una orden escrita de poseer “permiso de uso”

5.5. Inhabilitación en el uso de la Firma:

El Departamento Técnico puede disponer que un Profesional o Empresa quede inhabilitado en el uso de la firma cuando no acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en obra.

La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

6. REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS

Las penalidades que establece esta reglamentación serán aplicadas por el Jefe de la Sección Obras Públicas previo informe por escrito de la inspección debidamente documentada.

Todas las infracciones multadas se registrarán en un libro registro de infracciones en que deberán constar:

- a) Nombre del profesional
- b) Nombre del Constructor
- c) Número de Inscripción en el Registro Municipal
- d) Penalidad aplicada
- e) Motivos

f) Número de Expediente de Construcción

g) Cumplimiento o incumplimiento de la sanción

(Según Anexo I Orza. 4073/01, art. 9º)

20. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CONSTRUCCIONES DESTINADAS A LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICAS

La Comisión Permanente del Código de Edificación realizará los estudios necesarios para optimizar el actual Reglamento Turístico y compatibilizarlo con las exigencias del presente Código de Edificación.

"San Martín de los Andes, Zona no Nuclear, A Favor de la Vida y de la Paz"
