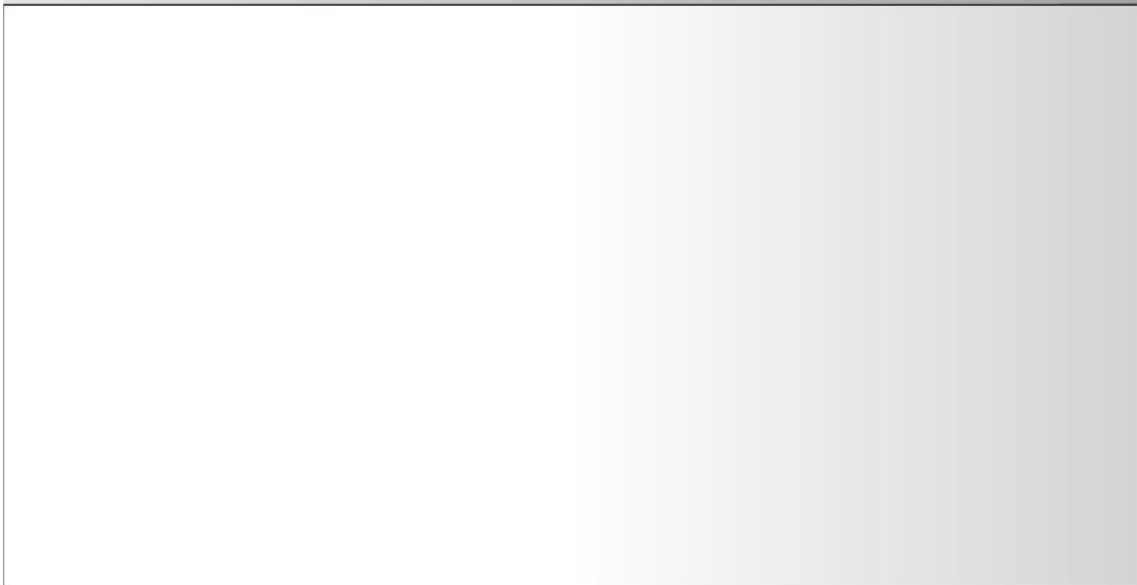


CÓDIGO DE EDIFICACIÓN



INDICE

CAPITULO I: FINALIDADES

- I.1. Asuntos reglados por el código.
- I.2. Obligaciones generales de los propietarios, profesionales, constructores y empresas.
- I.3. Obligaciones de solicitar autorización.
- I.4. Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal.
- I.5. Casos no previsto en el Código de Edificación.
- I.6. Comisión del Código de Edificación.

CAPITULO II: TRAMITACIONES

II.1. Presentación de planos

- II.1.1 De los trabajos que requieren permiso.
- II.1.2 De los trabajos que requieren aviso.
- II.1.3 De los trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra.
- II.1.4 De la documentación a presentar.
- II.1.5 Para demolición de edificios.
- II.1.6 Expedientes observados.
- II.1.7 Plazos provisorios.
- II.1.8 Plazo para el pago de derechos.
- II.1.9 Entrega de documentación aprobados.
- II.1.10 Iniciación de Obra.
- II.1.11 Desistimiento de Obra.
- II.1.12 Caducidad del permiso de edificación.
- II.1.13 Obras paralizadas.
- II.1.14 Archivo de los expedientes.
- II.1.15 Carátula.
- II.1.16 Obras sujetas a la ley de colegiación profesional.
- II.1.17 Contenido de los planos.
- II.1.18 Complejidad de los edificios.
- II.1.19 Condiciones de habitabilidad.
- II.1.20 Letrero de Obra.
- II.1.21 Valla provisoria.
- II.1.22 De las obras clandestinas.
- II.1.23 Cambio de profesional en una obra.

II.2. Permiso de construcción, ampliación, modificación o refacción

- II.2.1. Derecho de instalación eléctrica.
- II.2.2. Base imponible.
- II.2.3. Desistimiento de obra.
- II.2.4. Derecho adicional por volados.
- II.2.5. Deduciones por construcción de vivienda única.
- II.2.6. Tasa por ingreso de expedientes.

II.2.7. Construcción de Pozos Negros Absorbentes.

CAPITULO III: EXENCIONES Y SANCIONES

III.1. Exenciones.

III.2. Sanciones.

CAPITULO IV: PROYECTO DE LAS OBRAS

IV.1. Implantación con relación al medio.

IV.1.1. Línea de Edificación.

IV.1.2. Línea de ochava.

IV.1.3. Salientes en ochavas.

IV.1.4. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).

IV.1.5. Factor de Ocupación Total (F.O.T.).

IV.2. Fachadas.

IV.2.1. Generalidades sobre arquitectura y estética urbana.

IV.2.2. Fachadas y medianeras y construcciones auxiliares.

IV.2.3. Fachadas que lindan directamente con parques plazas, plazoletas y paseos públicos.

IV.2.4. Preservación de obras patrimoniales.

CAPITULO V: NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCION

V.1.1. Arquitectura de las fachadas.

V.1.2. De las salientes o voladizos.

V.1.3. Aleros y marquesinas.

V.1.4. Toldos.

V.2.1. De los cercos y veredas.

V.2.2. Cercos al frente.

CAPITULO VI: NORMAS DE CARACTER FUNCIONAL

VI.1.1. De la clasificación de locales.

VI.1.2. Dimensiones, ventilación e iluminación de locales – Norma general.

VI.1.3. Locales habitables.

VI.1.3.1. Altura mínima.

VI.1.3.2. Superficie mínima.

VI.1.3.3. Profundidad de los locales.

VI.1.3.4. Iluminación y Ventilación de los locales habitables.

VI.1.4. Vivienda Mínima.

VI.1.5. Locales no habitables.

VI.1.5.1. Altura mínima:

VI.1.5.2. Iluminación y Ventilación de los locales no habitables:

VI.1.5.3. Locales mixtos:

VI.1.6. LOCALES COMERCIALES.

VI.1.6.1. Altura mínima.

VI.1.6.2. ENTREPISOS: Alturas mínimas.

VI.1.6.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES COMERCIALES.

VI.1.6.4. SERVICIOS SANITARIOS.

VI.1.7. LOCALES INDUSTRIALES. - Normas generales.

VI.1.7.1. ILUMINACION Y VENTILACION LOCALES INDUSTRIALES.

VI.1.7.2. SERVICIOS SANITARIOS.

VI.1.8. LOCALES DE SERVICIO.

VI.1.9. CIRCULACIONES HORIZONTALES.

VI.1.10. CIRCULACIONES VERTICALES.

VI.1.10.1. ESCALERAS PRINCIPALES.

VI.1.10.2. ESCALERAS SECUNDARIAS.

VI.1.10.3. RAMPAS.

VI.1.10.4.ILUMINACION Y VENTILACION DE CIRCULACIONES VERTICALES.

VI.1.10.5. ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECANICAS.

VI.1.10.6. ACCESOS Y SALIDAS.

VI.2. MEDIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION

VI.2.1. DE LOS PATIOS.

VI.2.2. DISMINUCION DEL VALOR "D".

VI.2.3. PATIOS MANCOMUNADOS.

VI.2.4. CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PATIOS.

VI.2.5. DE LOS TUBOS Y CONDUCTOS DE VENTILACION.

VI.2.6. NORMAS GENERALES.

VI.2.7. TIPOS DE VENTILACION: VENTILACION POR TUBOS INDEPENDIENTES PARA CADA LOCAL.

VI.3. DE LOS MUROS.

VI.3.1. MUROS EXTERIORES.

VI.3.2. MUROS MEDIANEROS.

VI.3.3. MATERIALES DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS.

VI.3.4. Revoques exteriores.

VI.3.5. Muros retirados de las medianeras.

VI.3.6. De los muros existentes.

CAPITULO VII: NORMAS SOBRE INSTALACIONES TECNICAS DE EDIFICIOS

VII.1. – Disposición general.

VII.1.1. DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS.

VII.1.2. DE LAS INSTALACIONES DE GAS.

VII.1.3. DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS.

VII.1.4. POZOS NEGROS, ABSORBENTES Y CAMARAS SEPTICAS.

CAPITULO I: FINALIDADES

I.1. Asuntos reglados por el código:

Las disposiciones del Reglamento de Edificación se aplicarán por igual a todas las propiedades públicas y privadas y alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

- La construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electrodomésticas, térmicas e inflamables o parte de ella, incluyendo los terrenos en que se asientan y el espacio que los rodea.
- El uso y mantenimiento de edificios, estructuras e instalaciones con carácter complementario de lo que en la materia esté dispuesto en el reglamento de edificación.

Serán igualmente de aplicación las disposiciones del Reglamento de Edificación a aquellos asuntos que, sin estar anunciados en el I.1., estén tratados en el mismo.

I.2. Obligaciones generales de los propietarios, profesionales, constructores y empresas:

Un propietario, profesional, constructor o empresa que por el sólo hecho de estar comprendido en los alcances de éste Reglamento, conocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete asimismo al propietario, profesional, constructor o empresa cumplir con los preceptos de éste Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación correspondiente al Expediente de obra. El responsable de la documentación es el profesional y a falta de éste el propietario.

I.3. Obligaciones de solicitar autorización:

Todas las entidades públicas, privadas y propietarios particulares tienen la obligación de solicitar el permiso correspondiente en los ítems enumerados en I.1.

Las solicitudes especificarán el objeto y la ubicación del inmueble, el nombre y domicilio del propietario, el nombre y el domicilio del usuario cuando se trate de un permiso de uso y locación.

Las documentaciones técnicas prescriptas se presentarán firmadas por el propietario y los profesionales que corresponda, con arreglo a las disposiciones de éste Reglamento.

I.4. Idioma nacional y Sistema Métrico Decimal:

Todos los documentos que se realicen con el presente Reglamento serán escritos en Idioma Nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, éstos tendrán su respectiva traducción al sistema métrico decimal.

Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

I.5. Casos no previstos en el Código:

Para todos los casos no contemplados en el presente Código de Edificación será de aplicación subsidiaria el código de Edificación de la ciudad de Rafaela, en la medida que ello no se oponga a otras disposiciones de aquel.

I.6. Comisión del Código de Edificación:

La Comisión del Código será presidida por el Sr. Presidente comunal, y estará integrada por el Sr Secretario Comunal, y el Responsable Técnico de la aprobación de los Expedientes técnicos.

Las Atribuciones de esta comisión, serán la de interpretar los casos no contemplados en el presente Código; como también crear las normas complementarias que fueren necesarias para la aplicación del presente Código, y salvaguardar el interés del bien común de toda la ciudadanía.

CAPITULO II: TRAMITACIONES

II.1. Presentación de planos:

Los planos de edificación deberán ser confeccionados por profesional habilitado. Deberá presentarse tres (3) copias en papel común, visadas por colegio de profesionales correspondiente.

Deberán contar, sin ningún tipo de excepción, con firma y sello del profesional y firma del propietario.

Una vez ingresado el plano se supervisa y al ser aprobado por la autoridad Comunal, se procede a realizar liquidación para el cobro del Derecho de Edificación resultante del mismo.

II.1.1 De los trabajos que requieren permiso:

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requiere el correspondiente permiso Comunal:

- a) Construcciones nuevas de edificios.

- b)** Ampliar, refaccionar o modificar lo ya existente, salvo lo estipulado en el los art. II.1.2 y II.1.3
- c)** Renovar o refaccionar estructura de techos.
- d)** Modificar fachada.
- e)** Instalar vitrinas, toldos, carteles, marquesinas y toda otra instalación que requiera estructura resistente.
- f)** Construir o ampliar tumbas, tumbines y panteones.
- g)** Ejecutar demoliciones.
- h)** Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- i)** Construir alcantarillas.

II.1.2. De los trabajos que requieren aviso:

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requiere solamente comunicación del propietario dirigida a la Comuna:

- a) Construir veredas.
- b) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras por sus dimensiones o aspectos.
- c) Refaccionar los panteones, tumbas y tumbines individuales ya existentes.
- d) Cualquier tipo de trabajo no incluido en el Art. II.1.1 cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales y/o andamios.

Los trabajos se efectuarán en las condiciones especificadas por este Reglamento, y el pago de los derechos se hará de acuerdo lo establezca la Ordenanza Impositiva vigente.-

II.1.3. De los trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra:

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren permiso previo ni aviso de obra y no pagarán la tasa retributiva de Servicios por Obras Privadas, ni se abonará la tasa de Sellado Municipal siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera, depósitos de materiales, cercos o andamios.-

- a)** Cambiar el material de cubierta de techos.
- b)** Ejecutar solados.
- c)** Ejecutar cielorrasos.
- d)** Ejecutar revoques interiores, revestimientos o trabajos similares.
- e)** Refaccionar aceras.
- f)** Limpieza y pintura en general.
- g)** Renovación de la carpintería.
- h)** Vidriería.

II.1.4. De la documentación a presentar:

Para los trabajos que se detallan a continuación deberá presentarse la siguiente documentación:

- a)** Solicitud reglamentaria dirigida al Presidente Comunal y donde conste:



- Ubicación del inmueble.
 - Nombre, apellido y domicilio del/los propietario/s.
 - Nombre, apellido y domicilio del Proyectista y del Conductor de la Obra y/o el Director Técnico
 - Número de catastro municipal del inmueble.
 - Croquis de ubicación y medidas del lote con la distancia a una de las esquinas.
 - Objeto de la obra a realizarse.
 - Ocupación de la Vía Pública (plazo en días de terminación de la obra).
 - Fecha de presentación de la solicitud.
 - Firmas del/los propietario/s, proyectista/s, conductor/es y contratista/s de la obra.
- b)** Planos del proyecto: Tres (3) copias en papel opaco.
- c)** Certificación de Línea Oficial y nivel en los casos que el tipo de obra así lo requiera y donde conste la fecha de otorgamiento y firma de recepción.
- d)** Solicitud de numeración cuando el tipo de obra así lo requiera dirigida al Presidente Comunal y donde conste:
- Fecha de presentación de la solicitud.
 - Nombre y apellido del/los propietario/s.
 - Firma del/los propietario/s.
- e)** Solicitud de Certificado Final de Habilitación de Obra y donde conste ídem inciso d).
- f)** Plano sellado y/o certificado del Colegio Profesional correspondiente al profesional interviniente.
- g)** En los casos en que la obra no sea destinada a vivienda, debe encontrarse previamente aprobada la solicitud de zonificación, por la autoridad Comunal.

II.1.5. Para demolición de edificios:

- a)** Solicitud reglamentaria y memoria descriptiva indicando las características de la misma.
- b)** Plano de demolición: Dos (2) copias en papel opaco (solo en el caso de demolición parcial).
- c)** Dos (2) exposiciones color, en tamaño de diez por quince centímetros como mínimo (10 x 15 cm.) con tomas: una de frente del edificio y otra que incluya el entorno.
- d)** Compromiso de construir el cerco reglamentario correspondiente y refacción de la vereda en el caso de haber sido deteriorada.

II.1.6. Expedientes observados:

Si la documentación presentada no se ajustara en un todo a las Reglamentaciones del presente Código, la Comuna indicará al profesional interviniente las falencias existentes, otorgándole un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación para subsanar los errores o completar el trámite.-

Si dentro del plazo de 20 días hábiles y sin causa justificada el profesional no regularizara la situación de un Expediente observado, se dará cuenta al propietario y se dará por desistido la presente solicitud.

II.1.7. Plazos provisorios:

Si habiendo vencido los plazos fijados, y no se hubiera otorgado aún el respectivo permiso de construcción, el interesado puede solicitar a la Comuna un permiso provisorio. La Comuna puede otorgar también permisos provisorios, a pedido del interesado y siempre que medien circunstancias que los justifiquen, antes de finalizar los plazos fijados.-

El otorgamiento de permisos provisorios, en estas condiciones, está sujeto al pago de las Tasas y de Sellados Municipales que se establecen en la presente Ordenanza.-

Sin el cumplimiento de este requisito, el permiso provisorio no tiene valor y se lo considerará no otorgado.-

Los permisos provisorios se otorgarán sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado, o la suspensión de los trabajos sin previo aviso.-

El permiso provisorio será otorgado, en todos los casos, por el Presidente y/o Secretario de la Comuna.

II.1.8. Plazo para el pago de los derechos:

Los derechos de construcción son a cargo del propietario; una vez liquidado el mismo, será citado, debiendo abonarlos en la Sede de la Comuna o en lugar que se destine para tal fin dentro de los 30 días hábiles de la notificación.-

II.1.9. Entrega de documentos aprobados:

Una vez pagados los derechos que correspondiere, la autoridad Comunal entregará al propietario o al profesional interviniente, los documentos que le pertenezcan.-

II.1.10. Inicio de Obra:

Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y haber sido entregada la documentación aprobada correspondiente al propietario, salvo los casos en que hubiere sido otorgado un permiso provisorio.

II.1.11. Desistimiento de la Obra:

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

a) Cuando el propietario manifieste por escrito que desiste de la ejecución de la obra.

b) Cuando los derechos no son abonados dentro del plazo establecido

En estos casos la Comuna liquidará los derechos que correspondan en concepto de trámites de Oficina y una vez abonados los derechos archivará el Expediente colocado en todas las fojas (incluso planos) el sello "OBRA DESISTIDA".-

II.1.12. Caducidad de los permisos de Construcción:

El permiso de construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de tres años, a contar desde la fecha en que fuera concedido por la Comuna.-

Pasando este plazo deberá solicitarse nuevamente el permiso y abonar los derechos de revisión de planos y actualización de las Tasas.

El Expediente correspondiente será archivado debiendo cruzarse todas las fojas, (inclusive los planos) con el sello "PERMISO CADUCADO".-

Ante causas convenientemente justificadas por los propietarios solicitaran a la Comuna, y esta otorgará nuevos plazos para la iniciación de la obra, y siempre que se solicite antes del vencimiento fijado.-

II.1.13. Obras paralizadas:

Cuando los trabajos permanezcan paralizados durante un año la Comuna, de oficio o ante comunicación del propietario o profesional, dejará constancia en el Expediente del estado en que se encuentran los trabajos, declarándolos paralizados dando notificación de ello al propietario y al profesional, los que quedan librados de responsabilidad frente a la Comuna siempre que el estado de seguridad de la obra lo permita y no existan infracciones imputables a ellos. El Expediente se archivará cruzándose las fojas y planos con el sello "TRABAJOS PARALIZADOS".

La Comuna se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre propietario y el profesional.-

II.1.14. Archivo de los expedientes:

Finalizada la obra, otorgado el Certificado Final de Habilitación y cumplidas las formalidades referentes a la valuación de la propiedad, el Expediente será archivado en el Área Comunal.-

Ante la solicitud del Profesional Interviniente y previa inspección el Ente Comunal procederá a extender el FINAL DE OBRA.

II.1.15. Carátula:

Con excepción de los croquis, los planos generales deben tener en su extremo inferior derecho, un espacio destinado a la "carátula tipo" que establezca la Comuna de acuerdo a las dimensiones y diseños reglamentarios; en la misma debe constar:

- a)** Concesión, manzana, número de lote y N° de catastro (cuando lo hubiere).
- b)** Nombre del/los propietario/s.
- c)** Domicilio (calle y número) del inmueble donde se ejecuta la obra; ciudad; departamento y provincia.
- d)** Superficie del terreno en m².; detalle de la superficie cubierta, discriminando la existente, a demoler, a actualizar, a construir y totales, aclarando si corresponde a vivienda, galería y/u otros. Cuando fuere necesario, se aclarará la superficie cubierta por planta edificada discriminando aquella que exceda la LEM.
Superficie libre del terreno (de la diferencia entre la superficie del terreno y la cubierta construida o a construir dentro del terreno).
- e)** Croquis de ubicación y orientación del lote sin escala donde se indicarán medidas, distancia a esquina y nombre de calles circundantes, detallando si están o no pavimentadas.
- f)** Firma del propietario y su domicilio.
- g)** Firma del proyectista, el calculista, el conductor técnico, el contratista y el director técnico si los hubiere, indicándose el domicilio, número de inscripción a Colegios de Profesionales de la Provincia de Santa Fe .
- h)** Objeto de la obra a construir, aclarándose la clase de dibujos que contiene el plano (planta, fachada, cortes, etc.) y la escala correspondiente.
Para plantas generales y de instalaciones, cortes y fachadas se recomienda utilizar escala 1:100 como mínimo; pudiendo -si esto no ocasionare problemas de lectura y/o comprensión-, ser las plantas de techos y/o siluetas de superficies en escala 1:200. Queda a criterio del profesional la confección de detalles en escala conveniente.
- i)** Constancia de aprobaciones anteriores y cualquier otra observación necesaria.
- j)** Lugar y fecha de la confección de los planos.
- k)** Número de partida del Impuesto Inmobiliario.

18,5		17,5		1
CONCESIÓN:	MANZANA:	LOTE:		
OBRA PROPIEDAD DE:				
Ubicación:				
CALLE:		Nº: CAÑADA ROSQUÍN - SANTA FE		
SUPERFICIE TERRENO:				
	CUBIERTA	GALERIA		
SUPERFICIE EXISTENTE				
SUPERFICIE A DEMOLER				
SUPERFICIE A CONSTRUIR				
SUPERFICIE A DOCUMENTAR				
SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA				
SUPERFICIE LIBRE				
		Propietario:		
		Domicilio:		
		Proyecto:		
		Conducción técnica:		
		Cálculo:		
		Documentación:		
8,75		8,75		
PLANO DE				
Escala :				
APROBACIONES / OBSERVACIONES				
CAÑADA ROSQUÍN, de		PARTIDA INM. Nº:		

1
3
2,5
4,5
2
2
2
2
2
2
2,5
3,2
1
1

29,7

II.1.16. Obras sujetas a la ley de colegiación profesional:

Toda obra que se construya deberá estar sujeta a la cumplimentación de la Ley Provincial Constitutiva de los Colegios Profesionales o aquella que la reemplace, de lo cual quedará constancia mediante plano sellado y/o certificado del pago de aportes y retenciones de ley al Colegio Profesional el cual formará parte del legajo de los planos de la Solicitud de Permiso de Construcción.-

II.1.17. Contenido de los planos:

Los planos constarán de: planta general, dos cortes, fachada, planta de techos, silueta y planilla de superficies cubiertas, planilla de locales y planilla de iluminación y ventilación como mínimo; pudiendo contener, además, otra información gráfica que amplíe y/o complete la información básica requerida: planos de estructuras, planillas de estructuras, planos de instalaciones sanitarias primaria y secundaria, instalaciones eléctricas, planillas de verificación de conductores y protecciones eléctricas, etc.

Los planos deberán indicar el destino de cada local y todas las medidas numéricas para su fácil comprensión como ser: dimensiones lineales y angular y del terreno, dimensiones de los locales y patios, espesor de los muros, altura de techos y cielorrasos, etc. En los planos se señalarán con exactitud el nivel de planta con relación al de la acera.

Los cortes deberán individualizarse en las plantas con líneas de trazo y punto y con letras mayúsculas y/o números.

II.1.18. Complejidad de los edificios

Cuando los considere necesario y de acuerdo al grado de complejidad del edificio, la Comuna exigirá la presentación de ampliación de detalles, planos, instalaciones y cualquier otra parte de la construcción que sea necesario para una mejor comprensión de la obra.-

II.1.19. Condiciones de habitabilidad:

Cuando el edificio se encuentre en condiciones mínimas de habitabilidad (contrapiso alisado sin cielorrasos, techo de chapa o losa de hormigón, sanitarios instalados, pozo absorbente o conexión de cloacas y agua, sendero peatonal – veredas, etc.) la Comuna otorgará el Certificado de Habitabilidad de obra y se confeccionará el Formulario 25 o el que corresponda con las mejoras incorporadas de oficio por el Comité o por el Profesional.

II.1.20. Letrero de obra:

a) Será obligatorio colocar al frente de las obras en construcción un cartel que contenga, en idioma nacional, nombre, apellido y razón social del constructor; y razón social y domicilio del comitente.

b) Deberá también figurar: nombre y apellido, título, matrícula profesional y domicilio del proyectista, director de obra, calculista, representante técnico y de coordinación de Salud y Seguridad; con los respectivos números de inscripción en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe y el de inscripción en los Registros Comunales/Municipales, como así también el domicilio legal.

c) Consignará, además, la razón social, domicilio, ART y N° IERIC del contratista principal y subcontratistas –si los hubiere-; como así también deberá contener el número de permiso de edificación, uso previsto, sección, manzana, gráfico, subdivisión, distrito, superficie terreno, índice edificación mínimo, superficie mínima en metros cuadrados, superficie comp. p/índice, altura mínima, índice edificio máximo, superficie máxima metros cuadrados y altura máxima.

d) La exhibición del “cartel de obra” será de cumplimiento obligatorio para todas las obras; y deberán mantenerse en perfecto estado de conservación y limpieza durante todo el tiempo que dure la misma.

e) El cartel reglamentario deberá estar colocado en sitio y altura conveniente; y sus medidas, colores, diseño y forma y tamaño de letras cumplimentar lo dispuesto por la reglamentación vigente al respecto.- (Dec. Pcial. N° 1732/2008: “Requisitos para los carteles de obra en la provincia de Santa Fe”)

f) Sin perjuicio de la labor de policía municipal o comunal en la materia, los inspectores del trabajo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social que constataren la falta del cartel de obra o que los carteles de obra no se encuentren visibles, actualizados, o que contengan omisiones, alteraciones o enmiendas en relación a las exigencias enumeradas en el articulado precedente, labrarán actas de infracción (conforme a lo establecido en la Ley Provincial N° 10.468) en ejercicio de sus facultades propias como órgano de aplicación.

II.1.21. Valla provisoria:

a) Obligación de colocar valla provisoria:

Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria, en toda la extensión del frente, en razón de los trabajos que, por su índole, sean peligrosos, incómodos o signifiquen un obstáculo en la Vía Pública.

Este cerco no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente de permiso para la obra, y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

Cuando los trabajos a ejecutarse fueran de poca importancia, podrá eximirse de la obligación de colocar valla provisoria siempre que a juicio de la Comuna, las obras no ofrezcan peligro o incomodidad alguna para el tránsito de vehículos y peatones.

b) Características de las vallas:

Materiales: Deben construirse con tablas de madera o con chapas de hierro galvanizado, en buen estado, bien unidas entre sí de modo tal que puedan

impedir en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y evitar todo daño e incomodidad a los transeúntes.

Podrá usarse otro material que a juicio de la Comuna, cumpla con la finalidad expuesta no siendo aconsejables los cercos de malla electro-soldada con tela tipo “media sombra”.

Puertas: Las puertas que se coloquen deben abrirse hacia el interior del recinto y deberán estar provistas de herraje necesario para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

La altura de las vallas será de 2,00 m. como mínimo.

La valla debe ubicarse de manera que deje un espacio libre de 1,00 m. hasta la línea de arbolado o el cordón de la calzada.

Cuando por la característica especial de la construcción de la obra, se haga imprescindible ocupar toda la acera en el largo de su fachada o a juicio de la Comuna se ejecutará, sobre la calzada, una pasarela de 0,90 m. de ancho con baranda exterior de defensa pintada en rojo y blanco cebrado, previendo el área de ingreso y salida de la misma para una persona en silla de ruedas o con movilidad reducida. Toda diferencia de nivel estará salvada por una rampa con pendiente no mayor al 10%. Deberá contar con iluminación nocturna.

Al concluir la estructura del entepiso sobre la segunda planta, el cerco deberá retirarse nuevamente según especificaciones anteriores.

c) Prohibición de colocar materiales y/o maquinarias fuera de la valla:

Queda prohibida la descarga y ocupación de la Vía Pública (calzada y espacio por fuera del lugar cercado por la valla provisoria) con materiales, máquinas, escombros u otros elementos de una obra.

Tanto la introducción como el retiro de los mismos deberá efectuárselos, respectivamente, desde el camión al interior de la obra y viceversa, sin ser depositados ni aún por breves lapsos, en los lugares vedados de la Vía Pública mencionados en este artículo, haciéndose acreedores los responsables de las infracciones, que por dichos motivos se cometan, a la aplicación de las penalidades vigentes.

Se exceptúan de esta prohibición a aquellos casos en que se empleen para la carga y descarga de materiales, cajas metálicas de los denominados contenedores o volquetes, siempre que cumplan con los requisitos siguientes: Cada caja metálica o contenedor deberá poseer, adecuadamente asegurada y en buenas condiciones.

Los contenedores no excederán las medidas de 3,20 m. (lado mayor) por 1,70 m. (lado menor). Podrán ubicarse dentro de los límites del predio o en el espacio interno del vallado de obra, sin exceder los límites respectivos de la línea Municipal y/o vallado, según corresponda.

Cuando se utilice la Vía Pública, se depositarán exclusivamente en los lugares de estacionamiento autorizado para vehículos en general, en forma paralela al cordón, dejando 0,30 m. libres desde este último.

Deberán estar pintados en la cara externa de su baranda superior, con pintura reflectante o láminas plásticas del mismo tipo, dispuestas en franjas oblicuas de 45° y de un ancho de 0,10 m. cada una, en colores rojo y blanco. El resto de la caja, con los colores propios de la empresa. La condición de limpieza y el estado de la pintura de la baranda, deberá mantenerse para que cumpla adecuadamente su función preventiva.

Por razones de seguridad, y sin intimación previa, la Comuna podrá retirar de la Vía Pública por Administración y a costa del responsable, cualquiera de las especies mencionadas en este artículo, que se encuentren en infracción.

Ocupación no autorizada de la Vía Pública con materiales y herramientas.

La colocación no autorizada de materiales y herramientas en la Vía Pública y fuera de la valla provisoria está penada con las multas que establece este Reglamento; sin perjuicio de ello la Comuna queda autorizada para retirar, previo inventario y comunicación al propietario dentro de las 48 horas los materiales o maquinarias que se encuentren ubicados en contravención con estas disposiciones. Los propietarios de dichos materiales, podrán recuperarlos, previo pago de la correspondiente multa, dentro de un plazo máximo de cinco (5) días; pasado este plazo se admitirá que aquellos renuncian a los mismos, no pudiendo reclamar posteriormente indemnización alguna ni resarcimiento del valor de aquellos.

II.1.22. De las Obras Clandestinas:

Se consideran clandestinas las obras realizadas o habitadas sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes ante la Comuna.-

Cuando se constate la existencia de una obra clandestina, la Comuna notificará al propietario del inmueble para que en el plazo de 15 días presente la Documentación de Planos, firmada por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y característica de ésta.-

Si el propietario no cumpliera esta disposición, la Comuna procederá a aplicar las multas pertinentes.-

a)- Si las obras clandestinas resultaren realizadas de acuerdo a las Normas Técnicas Urbanísticas, funcionales y de seguridad y con los usos prescriptos en este Código, el propietario deberá abonar los derechos de construcción correspondientes; los que serán liquidados de acuerdo al arancel en vigencia en el momento de realizarse el aforo, más una multa cuyo monto será fijado por esta Ordenanza.-

b)- Si las obras clandestinas resultaran realizadas en contravención a la normas antedichas, la Comuna mandará demoler la construcción correspondiente, si la discrepancia fuere total. En caso de que fuese posible ejecutar obras de reforma que pusieran al Edificio en condiciones reglamentarias, el propietario podrá solicitar el permiso para realizarlas, debiendo abonar los derechos correspondientes y la multa cuyo monto fije la presente Ordenanza -

II.1.23. Cambio de Profesional en una Obra:

El propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio del profesional interviniente, para lo cual bastará que lo comunique a la Comuna por nota que firmarán juntamente las tres partes.-

Previo al ingreso del nuevo profesional, la Comuna realizará una inspección previa a los efectos de dejar fehacientemente asentado el porcentaje de avance de obra al momento del cambio del mismo; a los fines de delimitar correctamente la responsabilidad de ambos.

El nuevo profesional deberá firmar el Expediente de construcción correspondiente y cumplimentar todas las disposiciones del presente Código.-

II.2. – Permiso de construcción, ampliación, modificación o refacción:

En los casos de construcciones nuevas, refacciones, modificaciones y/o actualizaciones de obras que requieran la intervención de la Comuna, al igual que panteones, mausoleos o bóvedas, se abonará en concepto de Derecho de Edificación los importes que resulten de aplicar sobre la base imponible los siguientes porcentajes:

- | | |
|---|--------------|
| a) Panteones, mausoleos y bóvedas | % a definir. |
| b) Demás construcciones efectuadas por métodos tradicionales | % a definir. |
| c) Construcciones efectuadas por sistemas prefabricados | % a definir. |

Cuando la obra se realiza con la intervención de un profesional se deberán presentar los planos correspondientes.

La Comuna eximirá de la presentación de planos y cumplimiento de las Leyes N^o 4885 y N^o 6729, en el marco de la Ley N^o 4114, Decreto Reglamentario N^o 2152 y ley n^o 11089 por única vez cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1) No supere el avalúo fiscal correspondiente a diez (10) metros cuadrados de casa habitación mínima, 7^o categoría, considerando el índice más alto de los tres que se especifican en los valores básicos por metro cuadrado s/ Form. 25 al 01/01/1996 (Boletín C.O.P.A. N^o 13-Enero-Febrero de 1997)

Cuando fuera requerida la visación de proyecto se abonará el diez por ciento (10%) de los derechos legislados en éste artículo, a cuenta de las que correspondan en definitiva.

II.2.1. Derecho de instalación eléctrica:

Conjuntamente con el derecho de edificación, se liquidarán los derechos correspondientes a instalación eléctrica, en aquellos casos en los cuales se exige presentar el proyecto correspondiente a instalación eléctrica.

La determinación de la presentación del plano eléctrico estará a criterio de la comuna, y será en relación a la magnitud y complejidad de la obra, siendo éste siempre de presentación obligatoria para viviendas colectivas, edificios de departamentos y locales de actividad comercial y/o fabril.

II.2.2. Base imponible:

A efectos de proceder a la liquidación de los derechos de edificación se considerará como BASE Imponible al monto de obra determinado por el Colegio Profesional correspondiente, vigente a los diez (10) días corridos inmediatos anteriores a la presentación de los planos pertinentes ante la Comuna.

II.2.3. Desistimiento de Obra:

Cuando se desista de la realización de obras cuyo plano ya hubiere sido aprobado, el responsable deberá acreditar el pago de sólo el treinta por ciento (30%) de los derechos correspondientes.

II.2.4. Derecho adicional por aleros y voladizos:

Por todos los lugares habitables de los pisos altos que avancen sobre la línea de edificación, los responsables pagarán, por única vez, un derecho de espacio aéreo, el que se liquidará conjuntamente con el derecho de edificación y cuyo monto se determinará aplicando un recargo a la base imponible de esa superficie.

II.2.5. Deduciones por construcción de Vivienda Única:

Todos los derechos de edificación correspondientes a construcción de viviendas económicas, cuando ésta es única propiedad, están sujetos a los siguientes porcentajes de desgravación:

- Viviendas de hasta sesenta (60) metros cubiertos, % a definir.
- Viviendas de hasta ochenta (80) metros cubiertos, % a definir.

A tal efecto, el propietario de la vivienda deberá presentar formulario de Declaración Jurada.

II.2.6. Tasa de Ingreso de expedientes:

Por ingreso de Expedientes de pagará una tasa de Pesos (a convenir).

No se aceptará ningún tipo de iniciación de trámites con presentación de planos que no esté avalada por la firma de un profesional matriculado.

II.2.7. Construcción de Pozos Negros Absorbentes:

Por la construcción de pozos absorbentes y captación de agua se abonará un derecho por cada uno y por única vez de:

- | | | |
|----|--|-------------------|
| a- | Construido en el suelo de las aceras previa autorización comunal | Tarifa a convenir |
| b- | Dentro de la propiedad | Tarifa a convenir |
| c- | Pozos de captación de agua | Tarifa a convenir |

CAPITULO III: EXENCIONES Y SANCIONES

III.1. Exenciones:

Están exentas del derecho de Edificación:

- a) La Nación y la Provincia de Santa Fe
- b) Las entidades deportivas y culturales sin fines de lucro, filantrópicas y de bien público.
- c) Las entidades vecinales reconocidas por la Comuna.
- d) Los establecimientos privados de enseñanza gratuita, por los inmuebles que se destinen a ese fin.
- e) Templos de cualquier culto reconocido oficialmente y los inmuebles que se destinen a extensión de su objetivo: conventos, seminarios, asilos o cementerios.

III.2. Sanciones:

Los propietarios que edifiquen sin autorización no gozarán con los descuentos establecidos por el artículo 2.7. ni de la exención fijada por el artículo 3.1., aplicándose en todos los casos un recargo que se calculará sobre la base de Derecho de Edificación liquidado según lo establecido por el artículo 2.1. y de acuerdo a la siguiente escala:

a) Viviendas unifamiliares:

a-1 Cuando la superficie total no exceda los sesenta (60) metros cuadrados: cien por ciento (100%)

a-2 Cuando la superficie total esté comprendida entre sesenta (60) y cien (100) metros cuadrados: ciento cincuenta por ciento (150%)

a-3 Cuando la superficie total esté comprendida ente cien (100) y ciento cincuenta (150) metros cuadrados: doscientos por ciento (200%)

a-4 Cuando la superficie total supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados doscientos cincuenta por ciento (250%)

a-5 Cuando las actuaciones ejecutadas sin autorización previa correspondan a dependencias auxiliares a la vivienda (depósitos de enseres domésticos, lavaderos, baños, etc.) que se encuentren separadas de las mismas o a galerías abiertas, los recargos establecidos se reducirán en un cincuenta por ciento (50%).

b) Galpones:

b-1 Cuando la luz de cálculo no exceda de cinco (5) metros ciento cincuenta por ciento (150%).

b-2 Cuando la luz de cálculo exceda los cinco metros doscientos cincuenta por ciento (250%).

c) Todo otro tipo de edificación doscientos cincuenta por ciento (250%).

CAPITULO IV: PROYECTO DE LAS OBRAS

IV.1. Implantación con relación al medio:

IV.1.1. Línea de Edificación:

Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública debe respetar las L.E. (línea de edificación) y L.M. (línea medianera).

Bajo ningún concepto se permitirá avanzar sobre la L.E. con sótano bajo la acera, salvo las instalaciones correspondientes a servicios públicos.

No se podrá realizar obra alguna en las partes afectadas de predios ubicados en zonas de apertura, ensanche o rectificación de vía pública, que no sean los de mera conservación.

IV.1.2. Línea de ochava:

Toda obra nueva, reforma, ampliación de obra existentes o construcción de cercos o tapias, en los predios ubicados en esquina, mantendrán liberada la superficie de terreno comprendida entre las L.E. concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava. La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.E. de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo; siendo de 4 metros para calles y de 5 metros para avenidas. En las intersecciones de calles con avenidas será de 5 metros.

Para ochavas con ángulos menores de 90º: la distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la Línea de Ochava será igual a 3.54 m.

Para ochavas con ángulos de 90º, hasta 135º y mayores de 135º: la longitud de la Línea de Ochava será de 5.00 m.

Cualquier modificación o ampliación en edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la L.E. o esquinas que no estén ochavadas, se realizará de acuerdo al presente reglamento.

IV.1.3. Salientes en ochavas:

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,60 m. de nivel de vereda, debiendo respetar lo establecido en “Salientes en Fachadas”,

IV.1.4 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

El Factor de Ocupación del Suelo es un porcentaje (determinado según la ubicación del lote), que se aplica al predio a intervenir, para determinar la capacidad de ocupación del suelo, es decir la cantidad de metros cuadrados cubiertos.

A través de este porcentaje se podrá asegurar la calidad ambiental y urbana, en espacios verdes, optimización de los vacíos y llenos y regularización y control de las zonificaciones.

Para la localidad de Cañada Rosquín, ver plano anexo Código Urbano.

IV.1.5 Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

El Factor de Ocupación Total es el porcentaje que aplicado al predio a intervenir determina la capacidad de construcción en metros cuadrados cubiertos, en la totalidad de las plantas a edificar.

Para la localidad de Cañada Rosquín, ver plano anexo Código Urbano.

IV.2. Fachadas:

IV.2.1. Generalidades sobre arquitectura y estética urbana:

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad. Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

IV.2.2. Fachadas y medianeras y construcciones auxiliares:

En los casos en que se vean desde la vía pública las fachadas laterales de un edificio, estas deberán ser tratadas en la misma forma y/o materiales que la fachada principal. Cuando las medianeras de un edificio sobrepasen la altura de las construcciones vecinas, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico, y, si son visibles desde la vía pública, se tratarán al mismo nivel arquitectónico que la fachada principal.

IV.2.3. Fachadas que lindan directamente con parques plazas, plazoletas y paseos públicos:

En el caso de predios de propiedad privada que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, es obligatorio el cierre de sus terrenos mediante cercos uniformes y estéticamente tratados. Así mismo las construcciones en estas propiedades se podrán realizar considerando el frente

del terreno al parque o plaza como fachada a la calle y no como medianera. No se podrán construir accesos de ninguna clase desde la propiedad privada al terreno comunal. En estos casos la Dirección tendrá atribuciones para formular las observaciones técnicas necesarias para la mejor aplicación de lo enunciado.

IV.2.4. Preservación de obras patrimoniales.

En toda obra declarada de interés patrimonial se eximirán los retiros reglamentarios y el propietario y profesional interviniente deberán comprometerse a preservar el concepto patrimonial que lo destaca. Toda ampliación o intervención que se realice sobre este tipo de edificios deberá concebir el inmueble como una unidad.

CAPITULO V: NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCION

V.1.1. Arquitectura de las fachadas:

a) Fachadas principales: Es obligatoria la presentación de planos de fachadas, en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y detalles de obra complementarios.

b) Fachadas Secundarias: Tanques, Chimeneas y Construcciones auxiliares: Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El Proyecto de estas obras estará contenido en los planos de fachada.

c) Tratamientos de muros divisorios: El propietario de toda edificación se encuentra obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios, que queden a la vista desde la Vía Pública.

d) Conductos visibles desde la Vía Pública: Los caños de ventilación o cualquier otro tipo de conductos, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal.

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma y de que sean tratados arquitectónicamente.

e) Colocación de medidores en las fachadas: En la fachada principal y sobre la Línea Municipal deberán ser colocados los medidores de consumo de las Empresas prestataria de servicios que deberán ser del tipo aprobado por las mismas y colocados a una altura indicadas s/ reglamentación vigente.

Deberá estar empotrado el muro que delimita la Línea Municipal o en pilares normales de dimensiones mínimas, de 0,50 m. x 0,50 m. ubicados sobre la Línea Municipal cuando la Línea de Edificación se encuentre retirada.

f) Colocación de Elementos especiales: Queda prohibido colocar en las fachadas principales, aparejos, ménsulas, guinches u otros dispositivos similares. La Comuna podrá permitir que dichos dispositivos sean colocados cuando considere prácticamente imposible su ubicación en el interior del

Edificio. En este caso esos sistemas serán móviles, plegables o corredizos, de modo que luego de usarlos queden ocultos a toda visual. Estos aparatos constarán en el plano de fachada y serán sometidos para su aprobación.

V.1.2. De las salientes o voladizos:

a) Generalidades: En los primeros 2,20 m. de altura medidos sobre el nivel de vereda, solo se permitirá en las fachadas, sobresalir de la Línea Municipal; umbrales, antepechos, balcones y vitrinas, no más de 0,10 m. y siempre que se redondeen sus cantos. No se permitirá que las puertas o ventanas abran hacia el exterior cuando el abatimiento de las mismas sobrepase la Línea Municipal.

Queda totalmente prohibida la colocación de rampas fijas de hierro, madera o cualquier otro material, en el frente de garajes, portones, etc. para entrada de vehículos y que sobrepasen la Línea Municipal.

b) A partir de los 2,50 m. de Altura:

- Balcones Abiertos: No podrán sobresalir más de 1,50 m. de la Línea Municipal. Las barandas y antepechos de balcones accesibles tendrán una altura mínima de 1,00 m. medida desde el piso del balcón y estarán ejecutadas de manera que su caladura o espacio entre hierros, caños u otros elementos, resguarden de todo peligro. En los edificios que formen esquina, podrá permitirse que los pisos avancen sobre la Línea de la Ochoava, formando balcón abierto con una saliente máxima de 1,50 m. de la Línea Municipal.

- Cuerpos Cerrados: Se permitirán cuerpos cerrados con una máxima saliente de 0,80 m. sobre la Línea Municipal.

V.1.3. Aleros y marquesinas:

En el frente de los edificios, las marquesinas no deben distar del solado de la acera, menos de 2,20 m. en la parte más baja, en los casos en que las salientes de la marquesina o alero, sea igual o menor a 1,20 m.

En los casos en que la marquesina y/o alero tenga una saliente de más de 1,20 m. desde la Línea Municipal, la distancia desde el punto más bajo de la misma, hasta el solado de la acera será de 2,50 m. como mínimo, medido desde la acera, en la Línea de Edificación.-

Cuando la marquesina tenga vidrios éstos se incorporarán a la estructura, o serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas.-

La saliente máxima de las marquesinas y aleros será hasta 1,00 m. hacia adentro del borde exterior del cordón de la acera.-

Los aleros en pisos altos podrán tener una saliente de la Línea Municipal de 1,50 m. como máximo, pudiendo llegar hasta los ejes medianeros.-

V.1.4. Toldos:

Los toldos deben cumplir con:

El punto más bajo de la estructura o soporte distará no menos de 2,40 metros del nivel de vereda. El saliente máximo de la línea de edificación no podrá superar los 3,00 metros. No pudiendo superar una línea distante de 0,80 metros del filo del cordón. Las telas suspendidas de los toldos, en forma vertical, podrán llegar hasta los 2,00 m. de altura del nivel de las veredas.

La colocación de los toldos no deberá impedir la visibilidad vehicular, la identificación de carteles de tránsito, paradas de pasajeros u otro elemento que haga al equipamiento urbano de la ciudad. Todo toldo dispuesto en ochava deberá contar con una altura no inferior a 2,50 m a efectos de no entorpecer la visualización a través de esta. En idéntico sentido, respetará esta altura mínima todo toldo sobre Línea de Edificación contigua a ochavas, que intercepte al plano vertical conformado por la prolongación de la Línea de Edificación de la ochava.

Los elementos existentes o estructurales y dispositivos mecánicos a utilizar, no podrán superar los 10 cm. del límite de la línea de edificación en cada caso.

Previo a su colocación, deberán tenerse en cuenta las cargas a soportar, la presión incidente de los vientos, esfuerzos tangenciales, etc., los que determinarán las características del sistema a adoptar.

En todos los casos es de total responsabilidad de los solicitantes, los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros.

V.2.1. De los cercos y veredas:

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente el cerco (si no hubiera fachada sobre L.E.), y la vereda, de acuerdo con este Reglamento:

Los propietarios de terrenos deberán construir veredas según las especificaciones detalladas a continuación.

En cuanto a los materiales de terminación de las veredas, la Comuna deberá cuidar de que se utilicen materiales que resulten antideslizantes al tránsito personal, por lo que no se aceptarán veredas de mosaicos graníticos lisos, recortes de mármol, cerámicas esmaltadas lisas, porcellanatos o de cualquier otro material que represente superficie resbaladiza.

Para veredas en calles pavimentadas se aceptará la utilización de baldosas calcáreas del tipo vainilla, o losetas de cemento, canto rodado u hormigón, o

un piso antideslizantes de similares características previa aprobación de la Oficina Técnica.

Para veredas en calles sin pavimentar, además de los materiales estipulados para calles pavimentadas podrán construirse de hormigón con un barrido de cemento, de ladrillos u otro material similar.

A continuación se detallan las pendientes de las veredas:

La pendiente transversal será, para:

Vereda peatonal.....	2 - 4%
Entrada de vehículos.....	6 - 10%
Rampa de transición y enlace hasta:	12%

Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante plano inclinado, cuya extensión será la necesaria para que la pendiente no sea mayor del 12 %. Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté al nivel definitivo.

Veredas arboladas:

En correspondencia con la línea de las veredas arboladas se dejarán cuadros sin ejecutar el solado, destinados a planteras, además de los que correspondan a los árboles existentes. La ubicación de esas planteras, a solicitud de los propietarios, será indicada por la Oficina Técnica, la que, llegado el caso, podrá eximirlos de su ejecución. Estos cuadros serán de 0,80 m. x 0,80 m. y sus bordes serán protegidos por un cordón.

Vereda frente a entrada de vehículos:

El solado que sirve de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de esa entrada;

Ancho de la vereda:

En calles pavimentadas el ancho de la vereda será no menor de 1,60 m. y se ejecutará contra la L.E. y en la totalidad del ancho del lote.

En calles sin pavimentar el ancho de la vereda será no menor de 1,40 m. y se ejecutará contra la L.E. y en la totalidad del ancho del lote.

En avenidas el ancho mínimo de la vereda será de 2,00 m. y se ejecutará contra la L.E. y en la totalidad del ancho del lote.

V.2.2. Cercos al frente:

El cerco sirve para separar la propiedad privada de la pública. No obstante, el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirlo, a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas

condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales, aprobados por la Oficina Técnica;

La comuna por intermedio de la Oficina Técnica determinará para las distintas zonas del pueblo, los tipos de cercas a ejecutar, de acuerdo a las siguientes condiciones:

TIPO 1) Tapias:

Serán de 2,00 mts. de altura total y se ejecutarán en:

- a) albañilería de ladrillo visto con junta tomada o terminación de revoque.
- b) hormigón simple o armado.

TIPO 2) Alambrados:

Tendrá una altura mínima de 1,00 mts. con postes ubicados a una distancia no mayor de 4,00 mts. Se ejecutarán con alambre liso de 4 hilos o tejido de alambre, quedando prohibido el uso de alambres de púas.

TIPO 3) Alambre tejido:

Tendrá una altura mínima de 2,00 mts con postes de madera u hormigón colocados a una distancia no mayor de 3/4 mts.

TIPO 4) Cerco vivo:

Tendrá una altura de 1,50 m y estará constituido por especies arbustivas.

Todo cerco deberá mantener visibilidad y/o transparencia permanente como mínimo en un 50 % del área total del mismo. Entiéndase por visibilidad y/o transparencia permanente, a la libre observación del área generada con el retiro de frente, que de ningún modo podrá con posterioridad ser obstruida con elementos opacos. La transparencia no será exigida cuando se trate de "CERCOS VIVOS" o cuando éstos constituyan el 80 % o más de los mencionados.

Si la cerca se construye en albañilería de mampostería de 0,15 m. de espesor, deberá contar con pilares de mampostería de 0,30 m. x 0,30 m. distantes como máximo 3,00 m. entre sí. Si se quiere evitar la saliente de los pilares se pueden reemplazar por columnas de hormigón armado del espesor de la pared.

Si el cerco es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, martelinado u otro tratamiento arquitectónico.

En predios baldíos serán materializadas las cercas con una altura no inferior a dos metros (2,00 mts.), colocando una puerta de acceso de no menos de 0,70 x 2,00 m.

Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercos sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan, para colocar el cerco en condiciones reglamentarias.

CAPITULO VI: NORMAS DE CARACTER FUNCIONAL

VI.1.1. De la clasificación de locales:

A los efectos de esta reglamentación, se clasifican los locales en:

a) Habitables:

Son aquellos en que pueden permanecer las personas durante un largo tiempo como: dormitorios, salas de estar, comedores, escritorios, oficinas, salas de lectura, bibliotecas, consultorios.

b) No habitables:

Son aquellos en que la permanencia de personas está limitada a corto tiempo, como ser: baños, lavaderos, garajes familiares, vestuarios, despensas, cocinas, guardacoches, depósitos de uso familiar o dependencias de servicio.

c) Comerciales:

Son aquellos destinados a almacenamiento y venta de mercaderías.

d) Industriales:

Aquellos en los que se desarrollen actividades fabriles o anexas.

e) De servicio:

Son aquellos en los que se cumplen funciones de abastecimiento, mantenimiento y prestación de servicios.

f) Especiales:

Son en general de uso público, como ser: escuelas, hospitales, salas de espectáculos, hoteles, edificios de deportes, garajes de uso colectivo, salas de conferencias y exposiciones, locales bailables, etc.

g) De circulación:

Se entiende como tales a los vestíbulos, zaguanes, pasajes, pasillos, escaleras, rampas y todo otro espacio que sirva exclusivamente para conectar locales.

VI.1.2. Dimensiones, ventilación e iluminación de locales – Norma general:

Las dimensiones, higiene, ventilación e iluminación de los locales, deberán ajustarse a las características establecidas en las presentes normas y en función a la clasificación de dichos locales.-

VI.1.3. Locales habitables:

Los locales habitables deberán tener:

VI.1.3.1. Altura mínima: 2,50 m. Esta altura se medirá desde el piso a cielorraso terminado. En el caso de haber vigas, salientes del cielorraso, que ocupen más del 20% de la proyección horizontal de su superficie, la altura se medirá hasta el borde inferior de la viga.-

Ninguna viga, losa o cielorraso dejará un paso inferior a 2,20 m. de altura.-
En el caso de cielorrasos inclinados, dicha altura se tomará como promedio, debiendo el punto más bajo tener como mínimo 2,20 m.-

VI.1.3.2. Superficie mínima:

La superficie mínima de un local habitable no podrá ser inferior a 9 m². y deberá poderse inscribir dentro de ella, libre de muros, un círculo de diámetro no menor de 2,50 m.-

Estos valores podrán disminuirse a 5,60 m². y a 2,20 m. respectivamente, cuando el local esté conectado a otro de dimensiones igual o superior al mínimo establecido, por medio de un vano sin puertas de un ancho no menor a 2 m.-

VI.1.3.3. Profundidad de los locales:

La profundidad del local, perpendicular a la pared donde está la ventana no debe ser más de tres veces la distancia del borde inferior del dintel de la ventana al piso.-

VI.1.3.4. Iluminación y Ventilación de los locales habitables:

a) Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventana, de las calles públicas o privadas, de fondo o jardines, de patios de iluminación y ventilación, de espacios abiertos de separación de edificios.

b) La superficie mínima de estas ventanas será igual, como mínimo, al 10% de la superficie del piso de la habitación.

c) Las superficies de las ventanas se incrementará en un 12% cuando estén colocadas con interposición de galerías, balcones cubiertos abiertos en sus lados, voladizos y otros elementos que avancen más de 0,50 m.

d) La parte de superficie de la ventana destinada a ventilación no debe ser menor del 50% de la superficie de iluminación mínima obligatoria.

e) Las ventanas resultantes de esas normas podrán disminuirse en un 30%, cuando este porcentaje sea cubierto con iluminación cenital.

f) Para el caso de locales habitables destinados exclusivamente a bibliotecas, ateliers o usos afines, la iluminación y ventilación, podrán resolverse exclusivamente mediante aberturas cenitales.

g) El uso de instalaciones mecánicas de ventilación o de acondicionamiento de aire, disminuye las exigencias de las presentes normas referentes a iluminación natural.

VI.1.4. Vivienda Mínima:

Toda vivienda deberá contar como mínimo con un local principal, un baño con inodoro, lavabo, ducha y cocina.-

VI.1.5. Locales no habitables:

Los locales no habitables deberán tener:

VI.1.5.1. Altura mínima: 2,20 m. Esta altura se medirá desde el piso al cielorraso terminado y en caso de haber vigas salientes de cielorrasos que ocupen más del 20% de la proyección horizontal de su superficie, la altura se medirá hasta el borde inferior de la viga. Ninguna viga dejará un espacio inferior de 2,10 m.-

VI.1.5.2. Iluminación y Ventilación de los locales no habitables:

a) Deberán recibir aire y luz por medio de ventanas, por medio de patios, mediante iluminación cenital, que deberá presentar medios de fácil maniobra para la abertura de la superficie de ventilación y/o mediante ventilación por tubos o conductos, en cuyo caso deberá disponerse la iluminación artificial y/o natural.

b) La superficie destinada a ventilación o iluminación en caso de utilizarse ventanas, no será inferior al 5% de la superficie del piso local.

c) Las cocinas de viviendas individuales o colectivas deberán ventilar a patios auxiliares, como mínimo, debiendo además, disponer de tubos, conductos o cualquier otro medio eficaz de eliminación de humos, vapores, gases y olores, aprobados por la Comuna.

Para el caso de cocinas destinadas a restaurantes, locales de comidas, parrilladas, etc., deberá presentarse planos de las campanas, con sistema de ventilación a utilizarse, perfectamente especificado.

VI.1.5.3. Locales mixtos:

Cuando las dimensiones de los locales no habitables fueran tales que hicieran suponer usos mixtos, por ejemplo: las cocinas-comedor, vestuario-dormitorio, etc., los locales deberán ajustarse a las normas establecidas para aquellos, en la parte correspondiente.-

VI.1.6. LOCALES COMERCIALES:

Los locales comerciales deberán tener:

VI.1.6.1. Altura mínima: 2,60 m. Esta altura se medirá de piso a cielorraso terminado.-Ninguna viga dejará un paso inferior a 2,40 m. Para superficies mayores de 150 m². la altura mínima será de 2,80 m. y 2,60 m. la altura mínima de las vigas.-

VI.1.6.2. ENTREPISOS: Alturas mínimas:

Pueden construirse entrepisos abiertos hacia locales, cubriendo como máximo hasta el 70 % de la superficie de éste.-

Las alturas mínimas serán de 2,40 m. de piso a cielorraso terminado, en el entrepiso y en el local.-

Podrán construirse entrepisos de altura no inferior a 2,20 m., medidos de piso a cielorraso terminado, cuando éstos no superen los 30 m². de superficie.-

VI.1.6.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES COMERCIALES:

a) Los locales deberán ser ventilados por medios naturales o mecánicos, de manera que aseguren una suficiente renovación del aire de acuerdo a la naturaleza del comercio que allí se ejerza.

b) La ventilación natural deberá tener un mínimo del 5% de la superficie del local, debiendo disponerse ventilación cruzada para los locales cuya profundidad supere los 10 m., la que podrá conseguirse por medio de ventanas o tubos de ventilación, proporcionales a la superficie del local.

VI.1.6.4. SERVICIOS SANITARIOS:

En todo local comercial o locales comerciales conectados entre sí, se dispondrá de locales con servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, de acuerdo a la proporción que se detalla más adelante; éstos deberán ser independientes de los locales de trabajo o permanencia, comunicándose con ellos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

Dichos compartimientos a pasos no requerirán ventilación aunque sean convertidos en tocadores, mediante la instalación de lavabo, únicos artefactos sanitarios permitidos.-

Cuando el total de personas no exceda de cinco, habrá un retrete y un lavabo. En los demás casos habrá: un retrete por cada veinte hombres o fracción, ídem para mujeres, un mingitorio por cada diez hombres o fracción; un lavabo por cada diez hombres o fracción; ídem para mujeres.-

Los servicios sanitarios deberán tener siempre ventilación hacia el exterior, ya sea natural o por medio de conductos.-

Los baños podrán tener ventilación a la vía pública siempre y cuando la abertura tenga en todo su largo un antepecho de 2,00 m. de altura como mínimo medidos desde el nivel de la vereda.

Los locales sanitarios ubicados en edificios de uso comercial, en donde exista afluencia de público, contarán con sanitarios adaptados para personas discapacitadas siempre; con sanitarios, accesorios y medidas tales para el normal desenvolvimiento de una persona con movilidad reducida o en silla de ruedas.

El acceso al local será sin desniveles de piso o escalones en el acceso al mismo y con el nivel del local propiamente dicho, convenientemente iluminado. Frente a la puerta de ingreso al local se dispondrá de un espacio libre suficiente para ingresar al mismo, con una dimensión mínima de 1.20 m.

(que permita un giro de 90º de la silla de ruedas considerando una circulación lateral al local).

En todos los casos la puerta de ingreso deberá abrir hacia afuera. Tendrá una luz libre mínima de 0,90 m. medida con la puerta abierta desde ésta hasta el marco de la puerta. La puerta deberá tener una placa protectora metálica en ambas caras de la puerta de 25 cm. (veinticinco centímetros) de alto, dispuesto en el sector de contacto con el apoya pie de la silla de ruedas. En la cara exterior las manijas serán colocadas a una altura de 75 a 90 cm. desde el nivel del piso, prohibiéndose el empleo de pomos circulares. En la cara interior es aconsejable colocar un caño de 3.8 cm. de diámetro a una altura de 90 cm. del nivel del suelo y de una longitud de 60 cm. que facilite el cierre de la misma: (colocada a una distancia aproximada de 30 cm. de las bisagras). Se utilizan manijas antipánico del tipo rectas, fáciles de accionar. El local deberá poseer un espacio libre interior que permita inscribir un círculo de 1.5 m. (un metro con cincuenta centímetros) de diámetro para realizar un giro de 360º.

El local baño para Discapacitados deberá contar como mínimo con los siguientes artefactos: inodoro y lavatorio.

Es obligatorio instalar como mínimo dos tipos de barrales fijos que se dispondrán sobre: a) Pared lateral al artefacto - barral de 1.10 m. de largo. b) Pared posterior al artefacto - barral de 1.10 m. de largo. c) Según disposición y diseño del local se situará un barral vertical que permita el desplazamiento hacia arriba del discapacitado. Barrales rebatibles: Los barrales rebatibles se colocarán en el otro lateral del artefacto y sobre la pared del barral fijo b) sobre pared posterior al artefacto (ver gráfico) Se fijarán en el lateral del artefacto o puesto en la pared. Todos los barrales serán dispuestos de una manera que permita realizar adecuadamente la transferencia desde una silla de ruedas al artefacto según cada diseño particular del local. Alarma: Tendrá como fin solicitar asistencia de otras personas por eventual necesidad del usuario del local. La alarma podrá ser un timbre o un cordel dispuesto en todo el perímetro del local.

Los baños para personas con movilidad reducida deberán contar como mínimo con los siguientes elementos: Espejo, barrales horizontales y verticales, alarma y los siguientes accesorios: portarrollo, jaboneras, porta toallas y perchas.

a) Espejo: Se fijará sobre el lavabo, a una altura mínima de 1.00 m. del nivel del piso, con una altura de 0.80 presentará una inclinación que no exceda de 10 grados respecto al plano de la pared. Grifería: La grifería monocomando (con un brazo extendido) que permita una fácil utilización de la misma o emplear

detectores robotizados, a una distancia no mayor de 0.40 m. desde su filo frontal del artículo lavatorio.

b) Barrales horizontales y verticales: Los barrales tienen la función de permitir una adecuada transferencia desde la silla de ruedas al artefacto Inodoro. (o al artefacto bidet)

Serán de caño de sección redonda y constante, superficie lisa terminación en pinturas poliuretánicas, sus extremos curvados y embutidos rígidamente al muro de 3 cm. de diámetro mínimo, debiendo ubicarse a una altura de 0.80 m. del piso del local. Separación mínima: 5 cm. entre el barral y el muro en el que se encuentra fijado. Los barrales pueden ser fijos o rebatibles.

La altura de cualquiera de los elementos será de 0.50 m. desde el nivel del piso terminado.

c) Accesorios Portarrollo: puede estar incorporado al barral o encontrarse situado sobre la pared más próxima al artefacto inodoro. La altura del elemento será de 0.50 m. desde el nivel del piso terminado.

d) Jabonera o expendedor de jabón: La jabonera o expendedor de jabón colocado por sobre el plano del lavatorio, a una distancia no mayor de 0.40 m. desde su filo frontal.

e) Porta toallas, secador o distribuidor de papel: Situadas como máximo a 1 m. (un metro) de altura del nivel del piso. Perchas: situadas como máximo a 1.20 m. (un metro veinte centímetros) de altura del nivel del piso.

f) Caja de luz: situadas a 0.80 de altura del nivel del piso, junto a la puerta de acceso al local del lado opuesto al eje de giro de la puerta, de manera que permita un cómodo accionamiento por parte del ingresante al sanitario

VI.1.7. LOCALES INDUSTRIALES - NORMAS GENERALES:

a) Las dimensiones de los locales industriales estarán en función de las instalaciones, maquinarias y operaciones que en ellos se realicen, las que en todos los casos deberán ser tales que permitan el desenvolvimiento del personal en condiciones de higiene y seguridad.

b) En la edificación de los locales industriales, deben preverse los elementos constructivos necesarios para evitar daños de las propiedades y personas, dentro y fuera del local, para evitar las trepidaciones, vibraciones, ruidos y cualquier otra perturbación.

c) Las escaleras y los medios de salida de los locales industriales deberán estar construidos de acuerdo a las normas contra incendios.

d) El almacenamiento de material inflamable o fácilmente combustible debe hacerse en locales independientes y contra incendios, y en puntos alejados de las escaleras o puertas principales de salida.

VI.1.7.1. ILUMINACION Y VENTILACION LOCALES INDUSTRIALES:

Los locales industriales iluminarán y ventilarán por medios naturales y/o artificiales y/o por medio de tubos o conductos, debiendo aplicarse a tal efecto, criterios de analogía con los locales habitables, no habitables y/o

comerciales, según su uso, cuando las leyes provinciales y/o nacionales no establezcan adiciones especiales para el funcionamiento de éstos.-

VI.1.7.2. SERVICIOS SANITARIOS:

Los locales industriales deberán contar con servicios sanitarios separados por sexo, debiendo cumplirse, además con la instalación de una ducha por cada veinte personas ocupadas en industrias insalubres y/o en fabricación de alimentos.-

VI.1.8. LOCALES DE SERVICIO:

Todos los locales de servicio deberán cumplir con las normas establecidas para locales habitables, no habitables, comerciales o industriales, en base a criterios de analogía con los usos a que aquellos estén afectados.-

VI.1.9. CIRCULACIONES HORIZONTALES:

En todo edificio, unidad locativa o conjunto de locales o local destinado a la reunión de personas en forma permanente o transitoria, ya sea de uso público, semipúblico o privado (no comprendidas las viviendas individuales), las circulaciones horizontales se calcularán de acuerdo al uso de los locales y en función del factor de ocupación correspondiente a cada uno de éstos respectivamente.-

- a)** El ancho de los pasillos o circulaciones será igual o mayor de $0,008 \text{ m. N}$, y nunca menor de 1,20 m. siendo N el número de personas; salvo lo establecido para galerías de comercio y viviendas individuales, N se calculará en base al factor de ocupación.
- b)** Las circulaciones estarán dispuestas de tal manera que permitan una rápida y directa evacuación del edificio, local o locales, con especial atención cuando se trate de edificios de más de una planta.
- c)** Ninguna circulación podrá ser obstruida, reducida o parcelada, en el mínimo exigido por este Reglamento.
- d)** Cuando en un edificio o parte de él, existen locales de usos incompatibles entre sí, deberán disponerse circulaciones y salidas destinadas a cada uno de ellos, respectivamente.
- e)** En los edificios de afluencia de público, las circulaciones deben ser fácilmente discernidas por los usuarios, o tener señales de salida en cada piso, que indiquen claramente su posición y acceso.
- f)** Las circulaciones de personas no deberán superponerse con las de vehículos y en cada caso de coexistir, deberán acumularse los anchos exigidos para cada una de ellas.
- g)** La dimensión mínima de pasillos en viviendas individuales, será de 0,90 m.
- h)** Iluminación y ventilación: 5%.

VI.1.10. CIRCULACIONES VERTICALES:

Las circulaciones verticales deberán ajustarse a las siguientes normas:

VI.1.10.1. ESCALERAS PRINCIPALES:

Se consideran escaleras principales aquéllas que sirven a todo local, locales, unidades locativas o edificios en general de uso público, semipúblico o privado y que se calcularán en función del factor de ocupación de los locales a que éstas sirven.-

a) Ancho: Cuando el nº de personas sea inferior a 280, el ancho de la escalera se calculará en razón de 0,008 m. por Nº de personas y con un mínimo de 1,10 m., pudiendo llegarse, únicamente para el caso de viviendas individuales, a un ancho mínimo de 0,90 m..

Cuando el Nº de personas sea superior a 280, el ancho de las escaleras se calculará aplicando la fórmula: Ancho $1,10 \text{ m.} + (0,05 \times N - 50) \text{ m.}$

b) En toda la escalera la relación entre la huella y la altura del peldaño estará dada por la siguiente fórmula: $2a. + H = 0,63 \text{ m.}$, siendo "a" la altura y H la huella.

La altura máxima del peldaño será de 0,18 m.

La luz libre entre huella y cielorraso o viga saliente del mismo, no será menor de 2 m.

c) Materiales: Las escaleras deberán ser construidas con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente revestimiento de los peldaños o pasamanos de materiales combustibles los que estarán tratados de manera tal que eviten deslizamientos.

d) Pasamanos: Las escaleras tendrán pasamanos rígidos y bien afirmados, de una altura no menor de 0,90 m. sobre el nivel de los escalones. Cuando el ancho de la escalera sea superior a 1,50 m. tendrá pasamanos en ambos lados y si el ancho superara los 2,40 m. deberán colocarse pasamanos intermedios conformando varias escaleras contiguas.

VI.1.10.2. ESCALERAS SECUNDARIAS:

Las escaleras secundarias o sea las que comunican a locales de servicio de una vivienda, o locales auxiliares dentro de locales comerciales, locales menores de 30 m²., o locales destinados a medidores, calderas, maquinarias de ascensores y otros servicios generales, o azoteas transitables, pueden tener un ancho mínimo de 0,70 m.-

Los escalones, una altura máxima de 0,20 m. y huella de 0,24 m. y luz libre entre huella y cielorraso no menor de 2 m.-

Pueden usarse escaleras verticales; de gato o marinera, para acceder a azoteas transitables, techos, tanques y otros lugares de acceso excepcional, las que deberán reunir todas las condiciones de seguridad y funcionalidad.-

VI.1.10.3. RAMPAS:

Se permite el uso de rampas como circulaciones. El ancho de las rampas se establecerá del mismo modo que el de las escaleras.-

Los tramos de rampas no podrán tener estrangulaciones ni un largo mayor de 10 m., debiendo interponerse descansos llanos entre tramos.-

La pendiente máxima de las rampas será del 10%, y su solado deberá ser construido de manera que no resulte resbaladizo ni pueda serlo con el uso.-

VI.1.10.4.ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS CIRCULACIONES VERTICALES:

Deberá cumplir con el 5%

VI.1.10.5. ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECANICAS:

Se regirán por las normas establecidas en la reglamentación nacional y provincial.

VI.1.10.6. ACCESOS Y SALIDAS:

Las características, anchos y distancias máximas de los accesos y salidas, deberán ajustarse a lo siguiente:

- a)** El ancho se calculará en función del factor de ocupación de los locales a que éstos sirven de acuerdo a: ancho que $0,80 + (0,005 \times N)$ metros, siendo N el N° de personas. El ancho mínimo de toda salida será de 1,10 m. (dos unidades de ancho de salida de 0.55 mts cada uno)
- b)** La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre el vestíbulo, pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 30 m.
- c)** No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera, debiendo hacerlo sobre un rellano, descanso o plataforma hacia la salida.
- d)** Las puertas que abran hacia la vía pública no deben exceder la línea municipal, debiendo a tal efecto preverse el retiro necesario.
- e)** El ancho de las salidas para locales especiales con gran afluencia de público como ser: salas de espectáculos, estadios, templos, etc., se calculará a razón de 0,08 m. por persona, según factor de ocupación, cuando no existiesen reglamentos especiales.

VI.2. MEDIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION

VI.2.1. DE LOS PATIOS:

Los patios que sean proyectados como medio de iluminación y/o ventilación deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir entro de si un circulo de $D= 2,50$ m.

VI.2.2. DISMINUCION DEL VALOR "D":

El valor "D" podrá ser disminuido en los siguientes casos:

- a)** Cuando el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie al menos dos (2) veces mayor, en este caso el nuevo valor "D" se reducirá a $4/5$ del valor calculado, pero no podrá ser nunca inferior a 2,20 m.

b) Cuando ventilen al mismo exclusivamente locales no habitables, en cuyo caso el valor "D" se reducirá a 4/5 del valor calculado, pero no podrá ser nunca inferior a 2,00 metros.

VI.2.3. PATIOS MANCOMUNADOS:

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas.-

La cerca que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 m.-

La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50 m. para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante la Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño.-

VI.2.4. CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PATIOS:

- a) Los patios se medirán en función de la proyección horizontal del Edificio. Los espacios bajo balcones, y escaleras no se computarán como patios.
- b) Los patios serán fácilmente accesibles para su limpieza.
- c) No se podrán dividir propiedades, si como resultante de ello se afectasen las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.
- d) Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, a excepción de toldos o parasoles corredizos o plegadizos, por quien tenga el uso real del patio, y rejas metálicas o de cualquier material. En ningún caso deberá afectarse las condiciones de iluminación y ventilación, o la estética del edificio.

VI.2.5. DE LOS TUBOS Y CONDUCTOS DE VENTILACION:

La ventilación por tubos o conductos deberá ajustarse a lo siguiente:

VI.2.6. NORMAS GENERALES:

- a) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° de esa dirección, realizado con superficie interior completamente lisa.
- b) Los conductos podrán tener tramos horizontales no superiores a 1/4 de la altura propia del conducto.
- c) La altura mínima del conducto será de 2 m.
- d) La relación de los lados de la sección del conducto no será mayor de 1/3.
- e) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y el área no inferior a la sección del mismo.
- f) El remate del tubo en la azotea distará menos de 1,50 m. de ésta y de cualquier paramento o vano del local habitable y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.

VI.2.7. TIPOS DE VENTILACION: VENTILACION POR TUBOS INDEPENDIENTES PARA CADA LOCAL:

La ventilación por tubos independientes para cada local tendrá secciones proporcionales a la superficie del local.-

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a $1/300$ de la superficie del local.
- b) La sección mínima no podrá ser inferior a $0,03 \text{ m}^2$. en toda su altura y con un máximo de $0,20 \text{ m}^2$. En caso de que la superficie del local exigiere mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en la zona de influencia.
- c) El remate de varios extremos de conducto próximos, debe hacerse conjunto y tratado arquitectónicamente.

VI.3. DE LOS MUROS:

VI.3.1. MUROS EXTERIORES:

De acuerdo a proyecto y técnicas constructivas.

VI.3.2. MUROS MEDIANEROS

Cuando en cualquier nivel cierren partes cubiertas, los muros, aún cuando separen predios del mismo propietario tendrán el siguiente espesor:

Pared de ladrillos comunes, tendrán un espesor de $0,30 \text{ m}$,

Tener una conductibilidad térmica no mayor que $K= 1,95$

Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de $0,15 \text{ m}$ revocados en ambos parámetros.

Tener una protección hidrófuga adecuada

El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tenga un muro contiguo construido de acuerdo al presente inciso y no pueda demostrar que su uso no afecta su solidez ni ocasiona deterioros, deberá construir de tal manera que asegure la estanqueidad de la junta entre ambos muros y que evite los efectos de la humedad.

VI.3.3. MATERIALES DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS

a) Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel lleve parte cubierta, sólo puede ser construido en albañilería del ladrillos macizos hasta los cinco metros con cincuenta centímetros ($5,50 \text{ m}$) de altura, a partir de dicha altura podrán adoptarse otros materiales cumpliendo con los requisitos enunciados en el apartado anterior.

b) Cuando ningún nivel separen partes cubiertas, los muros o cercas divisorias podrán ser de albañilería u hormigón de cualquier espesor cumplimentando las siguientes condiciones

1- Tengan no más de tres metros de altura

2- Tengan a distancia no mayores de tres metros pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0,30 por 0,30 m o bien otras estructuras de resistencia equivalente

VI.3.4. Revoques exteriores:

Es obligatorio el revoque exterior de los muros de toda construcción que se ejecute dentro del Distrito Residencial, Comercial, Administrativo Central, los Distritos Residenciales y el Industrial.-Podrán eximirse de la ejecución de este revoque siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial que se le dé o de la naturaleza del material lo permita. En estos casos los materiales empleados deberán protegerse eficazmente contra los ataques atmosféricos.-

VI.3.5. Muros retirados de las medianeras:

Cuando se quiere hacer una construcción sin levantar pared medianera o sin apoyar sobre una ya existente, la distancia mínima entre la Línea Medianera y el paramento exterior de la pared nueva o la parte más saliente del techo será de 1,15 m.- Lo mismo se contemplará para sistemas de construcción prefabricados y/o montajes en seco.

Todos los sistemas prefabricados deberán estar aprobados por organismo oficial competente.

VI.3.6. De los muros existentes:

Cuando se construyen utilizando muros existentes se dejará expresa constancia en los planos de que los mismos están en plenas condiciones de soportar las nuevas cargas y se ajusten a las disposiciones de este Código en cuanto a espesores, estabilidad y condiciones de prevención hidrófuga.-

CAPITULO VII: NORMAS SOBRE INSTALACIONES TECNICAS DE EDIFICIOS

VII.1. – Disposición general:

Las instalaciones técnicas complementarias de los edificios, deberán ser ejecutadas de acuerdo a las normas del presente:

VII.1.1. DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS:

Deben regirse por las normas específicas vigentes, referentes a "Normas para las Instalaciones Eléctricas".- En un todo de acuerdo a las exigencias de la empresa prestataria del servicio.

VII.1.2. DE LAS INSTALACIONES DE GAS:

Deben regirse en un todo por las normas de "Litoral Gas".-

VII.1.3. DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS:

Deben regirse en un todo por las normas de Aguas Provinciales de Santa Fe SA.-

En las zonas no servidas por A.P.S.F. las instalaciones deberán ejecutarse de acuerdo a las siguientes normas:

VII.1.4. POZOS NEGROS, ABSORBENTES Y CAMARAS SEPTICAS:

No se podrán excavar pozos negros, absorbentes a menos de 2,00 m. de los muros medianeros, debiendo tener bóveda o brocal asentado en cal de 0,30 m. de espesor y 1,15 como mínimo de profundidad, y serán cubiertos con una losa de H° A° de 0,10 m. de espesor como mínimo que sobresalga del perímetro del pozo en por lo menos 0,60 m.-

Los servideros y/o pozos tendrán un caño de ventilación de PVC de d=0 .10 m. como mínimo, que arranque de la parte superior de la bóveda o brocal superando la altura del muro más elevado inmediato, en por lo menos 0,50 m.-

Su excavación no podrá llegar a la primera napa y en ningún caso será mayor de 10,00 m.-

Los pozos negros o absorbentes se construirán con una doble tapa para permitir su desagote por medio de carros atmosféricos.-

Queda prohibida la construcción de pozos negros o absorbentes en el radio servido por red cloacal.-