

## **ORDENANZA N°: 2.334/2.023**

**MONTE VERA**, 12 de octubre de 2.023.

### **VISTO:**

Expediente N° 6670/2023; y

### **CONSIDERANDO:**

Que el régimen actualmente vigente en nuestro Distrito es el establecido por Ordenanza N° 1.709/16;

Que desde aquella fecha, no se han realizado reformas sustanciales en la materia, aun teniendo en cuenta que el paso del tiempo tornaba insoslayable una normativa que se adecue a los requerimientos actuales, actualizando la regulación vigente a las dinámicas exigencias que plantea la realidad en la materia, y, subsanando las lagunas existentes;

Que la sección comunal competente en la aplicación de la norma ha elaborado un Proyecto de avanzada de Reglamento de Edificación, en el cual se establecen prescripciones que permitirán adaptar la normativa vigente a las demandas que la materia tiene en la actualidad;

Que dentro de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Comunas de la Provincia de Santa Fe N°2439, en su artículo 45, se establece lo que a continuación se procede a detallar: *“Art. 45 - Son atribuciones de los municipios: 1. Las de su propia organización legal y libre funcionamiento económico, administrativo y electoral; las referentes a su plan edilicio, apertura, construcción y mantenimiento de calles y caminos, plazas, parques y paseos, nivelación y desagües, uso de calles, caminos y del subsuelo, tráfico y vialidad, transportes y comunicaciones suburbanas, edificación y construcción; servicios públicos urbanos; matanzas y mercados; abasto; higiene; cementerio; salud y comodidad; moralidad; recreos y espectáculos públicos; estética; servicio doméstico y en general, todas las de fomento o interés local no prohibidas por esta ley y compatibles con las prescripciones de la Constitución; ...”*

Que el tema ha sido considerado y aprobado en Sesión Ordinaria de Comisión Comunal de fecha 12 de octubre de 2.023, según consta en Acta N° 47/2.023;

Por todo ello:

**LA COMISION COMUNAL DE MONTE VERA**

**SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE**

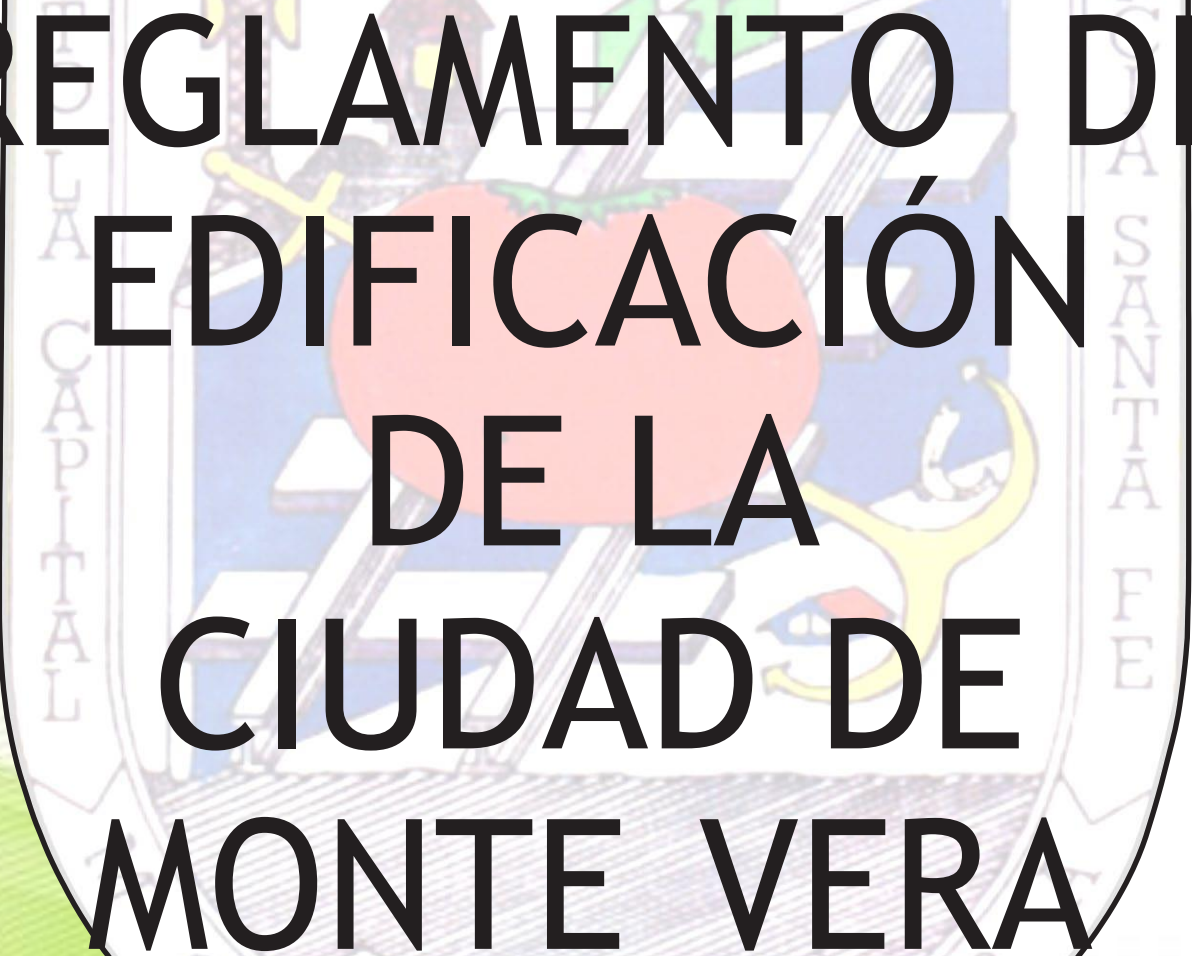
**ORDENANZA:**

**Artículo: 1º:** Apruébese el Reglamento de Edificación que se adjunta y forma parte de la presente norma.

**Artículo: 2º:** El presente reglamento toma vigencia a partir de la fecha de promulgación.

**Artículo: 3º:** Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

ANEXO I  
Ordenanza N° 2.334/2.023



The coat of arms of the Municipality of Monte Vera is a shield-shaped emblem. At the top, the word 'MUNICIPIO' is written in a semi-circle. The shield is divided into four quadrants. The top-left quadrant shows a building with a red roof and a yellow tower. The top-right quadrant shows a blue sky with a green mountain range. The bottom-left quadrant shows a yellow sun with rays. The bottom-right quadrant shows a blue sky with a yellow crescent moon. In the center of the shield is a red sun. The shield is surrounded by a white border with the text 'DE LA CAPITAL' on the left, 'DE SANTA FE' on the right, and 'MONTE VERA' at the bottom. The year '1914' is also visible at the bottom.

**REGLAMENTO DE  
EDIFICACIÓN  
DE LA  
CIUDAD DE  
MONTE VERA**

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>7</b>
1.1.0. PERMISO DE EDIFICACIÓN .....	7
1.2.0. REQUISITOS: PARA SOLICITAR PERMISO DE OBRA.....	7
1.3.0. DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE EN LOS PLANOS PARA OBRAS NUEVAS, REFACCIÓN O AMPLIACIÓN.....	8
1.3.1. <i>Documentación exigible para Regularización de Obras Existentes</i> .....	8
1.4.0. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO .....	8
1.5.0. COLORES CONVENCIONALES.....	8
1.6.0. DESTINO DE LOS LOCALES – ACOTACIONES.....	9
1.7.0. PLANOS DE OBRAS .....	9
1.8.0. CARÁTULA: (DISPONIBLE PARA DESCARGAR EN FORMATO CAD).....	10
1.9.0. APROBACIÓN DE PLANOS.....	12
1.10.0. DESISTIMIENTO DE LA OBRA .....	12
1.11.0. CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DEL PERMISO DE OBRA .....	12
1.12.0. CADUCIDAD DE PERMISO.....	12
1.13.0. OBRAS PARALIZADAS .....	12
1.14.0. REACTIVACIÓN DE TRÁMITES O EXPEDIENTES ARCHIVADOS .....	12
1.15.0. RECONOCIMIENTO DE DERECHOS.....	12
1.16.0. PLANOS EN LAS OBRAS .....	13
1.17.0. MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES.....	13
1.18.0. OBRAS TOTALMENTE CONSTRUIDAS.....	13
1.19.0. FINALES DE OBRA.....	13
1.20.0. CONSTRUCCIONES SIN PERMISO.....	13
<b>CAPÍTULO II: DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES.....</b>	<b>14</b>
2.1.0. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES.....	14
2.1.1. <i>Domicilio, N° Teléfono, e-mail y Consultas Técnicas</i> .....	14
2.1.2. <i>Responsabilidades</i> .....	14
2.1.3. <i>Cambio de Profesionales</i> .....	14
2.1.4. <i>Desvinculación de Profesionales</i> .....	14
2.1.5. <i>Letreros al frente de las obras</i> .....	15
<b>CAPÍTULO III: DE LA POLICÍA DE OBRA .....</b>	<b>16</b>
3.1.0. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL .....	16
3.1.1. <i>Roles intervinientes</i> .....	16
3.1.2. <i>Obras de menor complejidad:</i> .....	16
3.2.0. ATRIBUCIONES.....	17
3.2.1. <i>Casos de siniestro</i> .....	17
3.2.2. <i>Paralización y/o Demolición de obras en contravención:</i> .....	17
<b>CAPÍTULO IV: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES.....</b>	<b>18</b>
4.1.0. PENALIDADES .....	18
4.2.0. REGISTRO DE PENALIDADES .....	18
4.3.0. SANCIONES A PROFESIONALES.....	18
4.4.0. SANCIONES A PROPIETARIOS: SE APLICARÁN MULTAS POR .....	19
<b>CAPÍTULO V: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN, NIVEL Y OCHAVAS .....</b>	<b>20</b>
5.1.0. LÍNEA DE EDIFICACIÓN .....	20
5.3.0. LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARA SÓTANOS .....	20
5.4.0. INDICACIÓN DE NIVEL .....	20
5.5.0. OCHAVAS .....	20



5.6.0. DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS .....	20
5.7.0. SALIENTES DE OCHAVAS.....	21
5.8.0. NIVEL.....	21
5.9.0. RESTRICCIONES.....	21
5.10.0. LÍNEA DE FONDO .....	21
5.11.0. RETIRO DE PILETAS O PISCINAS DE NATACIÓN DOMICILIARIAS.....	22
5.12.0. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA CONSTRUCCIONES EN EL DISTRITO.....	22
<b>CAPITULO VI: CERCOS, VEREDAS Y ESPACIOS VERDES.....</b>	<b>23</b>
6.1.0. GENERALIDADES.....	23
6.2.0. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE CERCOS Y VEREDAS .....	23
6.3.0. CERCOS Y VEREDAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS .....	23
6.4.0. CERCOS AL FRENTE.....	23
6.5.0. VEREDAS .....	24
6.6.0. NIVEL DE VEREDAS .....	25
6.7.0. CONSERVACIÓN DE VEREDAS.....	25
6.8.0. NIVELES EN CALLES CON CORDÓN CUNETAS .....	25
6.9.0. NIVELES EN CALLES SIN PAVIMENTO .....	25
6.10.0. CINTA VERDE .....	25
6.11.0. ENTRADA DE VEHÍCULOS Y REBAJE DE CORDONES .....	25
6.11.1. <i>Dársena de estacionamiento temporal</i> .....	26
6.11.2. <i>Características de las dársenas</i> .....	26
6.11.3. CORRIMIENTO DE COLUMNAS DE ALUMBRADO PÚBLICO/ARBOLADO.....	28
6.12.0. FIJACIÓN DE ELEMENTOS A ESPACIO VERDES.....	28
6.13.0. CESTOS DE RESIDUOS DOMICILIARIOS .....	29
6.13.1. <i>Instalación</i> .....	29
6.13.2. <i>Características</i> .....	29
6.13.3. <i>Diseño</i> .....	29
<b>CAPITULO VII: TOLDOS, PARASOLES, BARANDAS, SOLADOS, ELEMENTOS PUBLICITARIOS O CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VEREDA O ESPACIO PÚBLICO .....</b>	<b>30</b>
7.1.0. GENERALIDADES.....	30
7.2.0. TOLDOS, ESTRUCTURAS Y PARASOLES .....	30
7.2.1. <i>Reglamentación:</i> .....	30
7.2.2. DOCUMENTACIÓN BÁSICA .....	31
7.3.0. ELEMENTOS PUBLICITARIOS (E.P.).....	31
7.3.1. <i>Normas generales para cada E.P.</i> .....	32
7.3.2. <i>Documentación básica general</i> .....	33
7.4.0 SOLADOS GASTRONÓMICOS Y BARANDAS EN VEREDA.....	34
7.4.1. <i>Documentación básica:</i> .....	35
<b>CAPITULO VIII: CLASIFICACIÓN, ALTURA, ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES .....</b>	<b>36</b>
8.1.0. GENERALIDADES.....	36
8.2.0. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO.....	36
8.3.0. LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN.....	37
8.4.0. ALTURAS, ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES .....	37
8.5.0. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES .....	38
8.6.0. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS INTERNOS O AIRE-LUZ .....	38
8.7.0. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS) .....	39
8.8.0. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT) .....	39
8.9.0. FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO: .....	40
<b>CAPÍTULO IX: DE LAS CIRCULACIONES.....</b>	<b>41</b>
9.1.0. GENERALIDADES.....	41



9.2.0. ANCHOS MÍNIMOS DE PASILLOS.....	41
9.3.0. ESCALERAS Y RAMPAS – GENERALIDADES.....	41
9.4.0. ANCHO MÍNIMO DE ESCALERAS Y RAMPAS.....	41
<b>CAPÍTULO X: DE LAS FACHADAS.....</b>	<b>42</b>
10.1.0. GENERALIDADES.....	42
10.2.0. FACHADAS SECUNDARIAS.....	42
10.3.0. SALIENTES EN FACHADAS.....	42
10.4.0. BALCONES, MÉNSULAS Y SALIENTES SUPERIORES A 10CM.....	42
10.5.0. ABERTURAS AL EXTERIOR.....	42
10.6.0. BALCONES ABIERTOS.....	42
10.7.0. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.....	43
10.8.0. TIPOS DE ANDAMIOS.....	43
<b>CAPÍTULO XI: DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS.....</b>	<b>44</b>
11.1.0. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS.....	44
11.2.0. INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRÍO.....	44
11.3.0. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD.....	44
<b>CAPÍTULO XII: DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS.....</b>	<b>45</b>
12.1.0. SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN CASA HABITACIÓN.....	45
12.2.0. SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS.....	45
12.3.0. DESAGÜES DE LAS INSTALACIONES DE SALUBRIDAD.....	45
12.4.0. BIODIGESTORES, POZOS ABSORBENTES Y CAMPOS DE INFILTRACIÓN.....	45
12.5.0. AUTORIZACIONES A COLOCACIÓN.....	45
12.6.0. AGUA SERVIDA.....	46
12.7.0. DESAGÜES PLUVIALES.....	46
<b>CAPÍTULO XIII: DE LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS, PREFABRICADAS Y OTRAS.....</b>	<b>47</b>
13.1.0. CONSTRUCCIONES PRECARIAS.....	47
13.2.0. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO.....	47
13.3.0. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.....	47
13.4.0. CONSTRUCCIONES EN MADERA.....	47
13.5.0. CONSTRUCCIONES CON TECHOS O TERRAZAS VERDES.....	47
13.5.1. <i>Ubicación</i> .....	47
13.5.2. <i>Material de la Cubierta de los Techos Verdes</i> .....	47
13.5.3. <i>Impermeabilización de los desagües de los techos</i> .....	48
13.5.4. <i>Separación de Predios Linderos</i> .....	48
13.5.5. <i>Cálculo Estructural de las Edificaciones</i> .....	48
13.5.6. <i>Facultades de la Autoridad de Aplicación</i> .....	48
13.6.0. CONSTRUCCIONES DE GALPONES Y TINGLADOS.....	48
13.7.0. CONSTRUCCIONES CON MATERIALES REUTILIZADOS: CONTENEDORES MARÍTIMOS Y SIMILARES.....	48
<b>CAPÍTULO XIV: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE LOS TERRAPLENAMIENTOS RELLENO Y EXCAVACIONES.....</b>	<b>49</b>
14.1.0. TERRAPLENAMIENTOS Y RELLENOS.....	49
14.2.0. EXCAVACIONES.....	49
14.2.1. <i>Desmante</i> .....	49
14.2.2. <i>Estructuras adyacentes</i> .....	49
14.2.3. <i>Daños o peligros</i> .....	49
14.2.4. <i>Protección contra accidentes</i> .....	49
<b>CAPÍTULO XV: DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR.....</b>	<b>50</b>
15.1.0. SUELOS APTOS PARA CIMENTAR.....	50



15.2.0. DE LOS CIMIENTOS: GENERALIDADES .....	50
15.3.0. BASES O ZAPATAS DE FUNDACIÓN .....	50
15.4.0. CONTINUIDAD DE LOS CIMIENTOS .....	51
15.5.0. PROFUNDIDAD .....	51
<b>CAPÍTULO XVI: DE LOS MUROS .....</b>	<b>52</b>
16.1.0. GENERALIDADES .....	52
16.2.0. TRABA .....	52
16.3.0. ANCLAJE .....	52
16.4.0. ENCADENADO .....	52
16.5.0. SOSTÉN DE MUROS DE CONSTRUCCIÓN .....	52
16.6.0. PILARES Y PILASTRA .....	52
16.7.0. DINTELES Y ARCOS .....	52
16.8.0. RECALCE DE MUROS .....	53
16.9.0. MURO DE MATERIAL NO CERÁMICO .....	53
16.10.0. MURO DE PIEDRA .....	53
16.11.0. MURO DE LADRILLOS NO CERÁMICOS .....	53
16.12.0. MUROS DIVISORIOS .....	53
16.13.0. APOYO DE ESTRUCTURAS EN MUROS MEDIANEROS .....	54
16.14.0. CONDUCTOS EN MUROS MEDIANEROS .....	54
16.15.0. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS MEDIANEROS .....	54
16.16.0. REPARACIÓN DE MUROS MEDIANEROS .....	54
16.17.0. PRESERVACIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA CONTRA LA HUMEDAD .....	55
<b>CAPÍTULO XVII: DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS .....</b>	<b>56</b>
17.1.0. OBLIGACIÓN DE REVOCAR MUROS EXISTENTES .....	56
17.2.0. REVOQUES EXTERIORES .....	56
17.3.0. REVOQUES INTERIORES .....	56
17.4.0. MUROS REVESTIDOS .....	56
17.5.0. OBLIGACIÓN DE EJECUTAR CONTRAPISO .....	56
17.6.0. LIMPIEZA DEL SUELO .....	56
17.7.0. ESPESOR DEL CONTRAPISO .....	56
<b>CAPÍTULO XVIII: DE LOS TECHOS .....</b>	<b>57</b>
18.1.0. CERCADOS DE TECHOS TRANSITABLES .....	57
18.2.0. ACCESO A TECHOS TRANSITABLES .....	57
18.3.0. DESAGÜES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS .....	57
18.4.0. CARACTERÍSTICAS DE LA CUBIERTA .....	57
<b>CAPÍTULO XIX: DE LAS DEMOLICIONES .....</b>	<b>58</b>
19.1.0. GENERALIDADES – CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES .....	58
19.2.0. MEDIDAS DE PROTECCIÓN .....	58
19.3.0. MAMPARAS PROTECTORAS .....	58
19.4.0. PELIGROS PARA EL TRÁNSITO .....	58
19.5.0. OBRAS DE DEFENSA .....	58
19.6.0. LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA .....	58
19.7.0. PROCEDIMIENTO PARA LA DEMOLICIÓN .....	58
19.8.0. DEMOLICIÓN DE PAREDES Y ESTRUCTURAS .....	59
19.9.0. DEMOLICIONES PARALIZADAS .....	59
19.10.0. LIMPIEZA DEL TERRENO, CERCOS Y VEREDAS .....	59
<b>CAPÍTULO XX: DE LOS EDIFICIOS O LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO .....</b>	<b>60</b>
20.1.0. REGISTRO DE EDIFICIOS O LUGARES HISTÓRICOS .....	60
<b>CAPÍTULO XXI: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS .....</b>	<b>60</b>



21.1.0. MODIFICACIÓN DE MEDIDAS MÍNIMAS EN CASOS JUSTIFICADOS.....	60
21.2.0. CONSTRUCCIONES NO CONTEMPLADAS .....	60
<b>ANEXO 1 .....</b>	<b>61</b>
<b>BARRIO LAS MORAS .....</b>	<b>61</b>
22.1.0. LIMITACIONES DE LOS USOS.....	61
22.2.0. DE LA OCUPACIÓN.....	61
22.3.0. RETIRO DE FRENTE.....	61
22.4.0. CERRAMIENTO DE FRENTE.....	61
22.5.0. DE LA VELOCIDAD MÁXIMA EN EL BARRIO.....	61
<b>ANEXO 2 .....</b>	<b>62</b>
<b>INSTALACIÓN DE BIODIGESTORES .....</b>	<b>62</b>
23.1.0. DEFINICIÓN Y COMPONENTES.....	62
23.2.0. PROCESOS DESARROLLADOS EN EL INTERIOR DE UN BIODIGESTOR.....	63
23.3.0. DIMENSIONES .....	63
23.4.0. ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL SISTEMA.....	63
23.5.0. CAMPOS DE INFILTRACIÓN .....	65
23.6.0. INSTALACIÓN.....	65



## CAPÍTULO I ADMINISTRACIÓN

### DE LOS REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE UNA OBRA

#### 1.1.0. Permiso de Edificación:

Toda persona que haya de construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo ya construido, dentro del Distrito Comunal, deberá contar previamente con el permiso de edificación otorgado por la autoridad Comunal. La Comuna exigirá la presentación de planos aprobados por los Colegios Profesionales respectivos (Leyes Nº 2429 y 4114). La Comuna podrá prohibir la edificación en zonas insalubres, inundables o que carezcan de las mejoras y servicios públicos indispensables al tipo de edificación a realizar, o que de acuerdo al reglamento de zonificación vigente no esté permitida su construcción.

#### Se requerirá Permiso de Obras para:

1. Construir Edificios Nuevos.
2. Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción.
3. Cambiar, ampliar o reformar estructuras de techo.
4. Modificar la fachada de frente.
5. Construir, cambiar, ampliar o reformar instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables.
6. Demoliciones.
7. Todo tipo de trabajos en vía pública; dársenas, toldos, cerramientos, cartelera etc.

#### 1.2.0. Requisitos: Para solicitar permiso de Obra.

1. Informe catastral actualizado. (Sistema Gesto)
2. Previa autorización online (Sistema Gesto), se inicia la presentación del respectivo Legajo físico, formado por dos carpetas (uno para uso interno de la Oficina de Edificaciones Privadas y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras ésta dure).

#### Carpeta Uso Interno (color amarilla)

1. Informe catastral.
2. Certificación de Aportes Profesionales.
3. Constancia de Pago de los Derechos s/Ordenanza Tributaria Anual.
4. 2 (Dos) copias de Planos.
5. Formularios Declaración de Mejoras S.C.I.T.
6. Anexos.

#### Carpeta de Obra (color verde)

1. 2 (dos) copias de Planos.
  - a) En los casos de ampliación o modificación de obra en marcha, se deberá gestionar el permiso correspondiente presentando la carpeta de Obra conteniendo los nuevos planos y cumplimentando las mismas disposiciones consignadas en el inciso anterior.
  - b) En el caso de construcción, cambio, ampliación o reforma de instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables, la Secretaria de Edificaciones Privadas podrá requerir la visación de las instalaciones a ejecutar a los organismos que pudieran corresponder.



### 1.3.0. Documentación exigible en los Planos para Obras Nuevas, Refacción o Ampliación.

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

#### Plano Principal:

- a) Plantas.
- b) Cortes (mínimos dos)
- c) Fachadas.
- d) Planta de estructura.
- e) Planta de techos.
- f) Silueta y Balance de Superficies.
- g) Silueta y Balance de Superficies impermeables (FIS).
- h) Planillas de Locales.
- i) Planillas de Iluminación y Ventilación.
- j) Planilla de indicadores urbanísticos.
- k) Planta de desagües; pluvial, cloacal y otros.

### 1.3.1. Documentación exigible para Regularización de Obras Existentes.

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

- a) Plantas.
- b) Cortes (mínimos dos).
- c) Fachadas.
- d) Planta de Techos.
- e) Balance y Silueta de Superficies.
- f) Planilla de Locales.
- g) Planilla de indicadores urbanísticos.

### 1.4.0. Trabajos que no requieren permiso:

No se requerirá Permiso, pero si Aviso de Obra, en formulario aprobado, y siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación a plano u obra existente, cuando se trate de:

1. Cercar el Frente.
2. Revocar fachadas o cercos de frente.
3. Cambiar el revestimiento en fachadas.
4. Modificar la altura de muros de cerco.
5. Veredas exteriores.

### 1.5.0. Colores convencionales:

Serán firmes y nítidos. La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos.

1. Edificaciones existentes: color negro sin rellenar muros, para casos existentes con antecedentes aprobados rayado simple a 45° espaciado 1,00 cm. trazo fino, existentes a declarar rayado en ambos sentidos a 45° espaciado 1,00 cm. trazo fino sin que dificulte la lectura del plano.
2. Obra nueva: color negro con relleno en rojo.
3. Demoliciones: color negro con relleno en amarillo.
4. Instalación cloacal primaria rojo, secundaria marrón, pluvial amarillo, ventilación verde.



#### 1.6.0. Destino de los locales – Acotaciones:

Los planos indicarán el destino de cada local y las medidas necesarias para su fácil comprensión, como ser: dimensiones y orientación del terreno con el norte hacia arriba, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones, columnas y armaduras, etc. Se señalará el nivel de piso, con relación al cordón de la vereda definitiva.

#### 1.7.0. Planos de obras:

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Oficina de Edificaciones Privadas exigir otras, cuando así lo estime necesario:

1. Tamaño: Los formatos máximos de los planos serán 90 x 120 cm. Podrán adoptarse entre ellos formatos intermedio, siempre que la naturaleza del trabajo lo requiera; pero en todos los casos, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 290 x 40 mm., en su extremidad inferior izquierda, para su encarpado. En casos excepcionales, y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se aceptarán planos de dimensiones superiores a la máxima graficada, a condición de que sus lados sean múltiplos de las dimensiones de la carátula.
2. Elementos que lo integran:
  - a) Carátula: Su formato será de 297mm por 175 mm., estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá nomenclatura catastral, nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balances de superficies, croquis de ubicación de terrenos, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo y dirección técnica, construcción y/o relevamiento, indicación si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, etc., y tipo de edificios. El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, nombres de las calles circundantes, dimensiones lineales, según título, mensura y distancias a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis.
  - b) Planta baja: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados, acotados. Se indicarán las medidas de la ochavas, si las hubiere, las de los espesores de los muros y salientes, ejes medianeros, línea Municipal y Vereda Reglamentaria. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel de vereda. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela. Nombre de la calle de frente y lindantes, ubicación del Norte, cercos divisorios.
  - c) Plantas restantes: (Pisos altos, Entrepisos, Subsuelos): En escala 1:100. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se consignarán los espesores de muros y salientes, niveles.
  - d) Plantas de techos y azoteas: En escala 1:100. Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos, cargas de mampostería o zinguerías. Todo ello debidamente acotado.
  - e) Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.
  - f) Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:100. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública. Se indicarán los materiales y/o revestimiento a emplear, niveles con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.
  - g) Demoliciones parciales: Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.
  - h) Planillas de ventilación e iluminación: Índice iluminación: 1/10. Índice ventilación: 1/30.



- i) Planta de estructura: Escala 1:100. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y el sentido de carga de las losas y sus designaciones. En caso de cubiertas metálicas, ubicación de la estructura resistente y especificaciones técnicas de los materiales a emplear.
- j) Planilla de cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.
- k) Indicadores urbanísticos: Coeficiente por el cual se dispondrá la cantidad límite de metros cuadrados a interferir según corresponda.

**1.8.0. Carátula:** (Disponible para descargar en formato CAD)

Deberán estar insertos los siguientes datos y en el orden indicado, según corresponda:

1. Designación de la obra (destino);
2. Nombre del propietario, teléfono y dirección.
3. Ubicación del Inmueble.
4. Detalle de superficies.
5. Nomenclatura Catastral, Lote, Manzana, P.I.I.Nº: Parcela, Padrón:
6. Croquis de Ubicación: del Inmueble dentro de la Manzana, distancias del terreno a esquina, plano de Mensura y nombre de las calles circundantes; ubicación del Norte hacia arriba.
7. Firma del propietario, domicilio.
8. Firma y sello del proyectista, número de matrícula y domicilio.
9. Firma y sello del director de obra, número de matrícula y domicilio.
10. Firma y sello del representante técnico, número de matrícula y domicilio.
11. Firma y sello del calculista, número de matrícula y domicilio.
12. Documentación de Obras, Firma y sello del Profesional actuante en el Relevamiento.



<b>COMUNA DE MONTE VERA</b>					Plano N°				
Nro. de Trámite virtual:					Esta revisión no implica habilitación comercial				
Tipo de obra según destino: Tipo de trámite:									
<b>PROPIETARIO:</b>  DNI / CUIT: Teléfono: Correo electrónico: Domicilio Legal del Propietario:									
								<b>FIRMA:</b>	
NOMECLATURA CATASTRAL				SUP. DEL TERRENO	INDICADORES URBANÍSTICOS				
PADRÓN	PARCELA / LOTE	MANZANA	UNIDAD	TERRENO	ZONIF.	FOT	FOS	FIS	
Partida Inmobiliaria:				Índice					
				Superficies					
<b>CROQUIS DE UBICACIÓN:</b>				<b>PROYECTISTA</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
				<b>CALCULISTA (Proyecto de estructura)</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
				<b>REGISTRO DE EDIFICACIONES NO DECLARADAS</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
<b>DOMICILIO DE LA OBRA:</b>				<b>DIRECTOR DE OBRA - Arquitectura</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
				<b>Estructura</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
<b>PERMISO DE:</b>				<b>CONSTRUCTOR</b>					
<b>EXPEDIENTE N°:</b>				Nombre:					
<b>FECHA:</b>				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
				<b>REPRESENTANTE TÉCNICO - Arquitectura</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
				<b>Estructura</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
Observaciones:				<b>COORDINACIÓN EN HIGIENE Y SEGURIDAD</b>					
				Nombre:					
				N° de Mat.:					
				Domicilio:			Firma:		
Permiso Anterior N°:				<b>BALANCE DE SUPERFICIE</b>		Cubiertas	Semicubiertas	Piletas	<b>TOTALES</b>
<b>FINAL DE OBRA</b>				EXISTENTE CON PERMISO					
				A DEMOLER					
				A CONSTRUIR					
				A REGISTRAR					
V° INSPECTOR				<b>TOTALES</b>					
Fecha:									

#### **1.9.0. Aprobación de planos:**

Siempre que los planos y planillas estén conformes a las Ordenanzas, la Autoridad Comunal les prestará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de 15 días, siempre y cuando el expediente no haya sido observado. Una vez pagados los derechos, la Autoridad Comunal entregará al profesional, la carpeta correspondiente con dos juegos de planos aprobados, quedando dos copias para el archivo de la Comuna.

La autorización (on line) para presentar el legajo en formato papel no conlleva la aprobación del trámite.

#### **1.10.0. Desistimiento de la obra:**

Una vez, vencido el plazo de 30 (treinta) días, sin que se hubieran pagado los derechos se considerará desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente previa comprobación por la Autoridad Comunal de que no se han comenzado los trabajos.

#### **1.11.0. Caducidad de la solicitud del permiso de obra:**

Cuando la Oficina de Edificaciones Privadas formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarla en el término de treinta (30) días, contados a partir del momento de la entrega de la documentación para su corrección. Reintegrada la misma, la Oficina de Edificaciones Privadas deberá expedirse en un plazo no mayor de diez (10) días.

En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescrito, se considerara desistida la solicitud y el profesional actuante será pasible de las sanciones que pudieran corresponder.

#### **1.12.0. Caducidad de Permiso:**

Si otorgado el permiso de obras el profesional actuante no retirara el mismo dentro de los treinta (30) días, se le acordará, previa notificación al propietario y al profesional, un último e improrrogable plazo de cinco (5) días. Vencido dicho término, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar obras.

#### **1.13.0. Obras paralizadas:**

Si una obra estuviese paralizada en su ejecución durante un plazo superior a un (1) año, la Autoridad Comunal podrá, previa inspección, enviar al archivo el expediente de construcción, dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos mediante comunicación fehaciente.

#### **1.14.0. Reactivación de trámites o expedientes archivados:**

La reactivación del trámite de un expediente archivado, podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos contados desde la fecha de su archivo: seis (6) meses para los casos de desistimiento de obra; un (1) año para los casos de caducidad de los permisos de edificación y dos (2) años para las obras paralizadas. Excedidos estos términos será necesario gestionar un nuevo permiso de edificación, previo pago de los derechos correspondientes.

#### **1.15.0. Reconocimiento de Derechos:**

En caso de que el propietario decida cambiar su proyecto después de haber efectuado el pago de los derechos de edificación, tendrá la posibilidad de solicitar el reconocimiento de los metros cuadrados correspondientes a dichos derechos.

Los metros cuadrados a reconocer deberán ser idénticos en términos de destino (por ejemplo, vivienda familiar, local comercial, etc.) y categoría (cubierta, semicubierta, piscina, etc.). Este reconocimiento se realizará en

una única ocasión, siempre y cuando la obra no haya iniciado y estará sujeto a un plazo máximo de 1 año contado a partir de la fecha de pago inicial.

En todos los casos, el solicitante debe ser el mismo titular que efectuó el pago inicial de los derechos.

#### **1.16.0. Planos en las obras:**

No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirados los planos aprobados. Los planos deberán encontrarse en la obra hasta la terminación de la misma.

#### **1.17.0. Modificaciones y ampliaciones:**

El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos aprobados, se deberá solicitar presentando nuevos planos con los cambios necesarios.

#### **1.18.0. Obras totalmente construidas:**

Es condición necesaria y suficiente para que una obra totalmente concluida sea habilitada, tener aprobada la inspección final de obras. El certificado final será otorgado por la Oficina de Edificaciones Privadas, a solicitud del profesional actuante.

#### **1.19.0. Finales de obra:**

Debe solicitarse una inspección final de obra dentro de los quince (15) días siguientes a su finalización.

La Comuna otorgará Certificados Finales de Obra de todas las obras terminadas. Antes de extender el mismo verificará el cumplimiento de lo establecido en los planos presentados al solicitar permiso de edificación. Si en la obra se hubieran efectuado modificaciones que alteren la superficie cubierta, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente, etc. se exigirá al propietario la presentación de planos "conforme a obra", ejecutados por el profesional a cargo de la obra y aprobados por el Colegio Profesional respectivo, haciendo demoler o modificar todas las partes que estén en contravención con lo establecido en este Reglamento.

Es importante señalar que la obra debe cumplir con todas las disposiciones de este reglamento, incluyendo la construcción de la vereda reglamentaria, existencia de un ejemplar arbóreo, la instalación del cesto de residuos y otros. (Capítulo VI: Cercos, veredas y espacios verdes).

#### **1.20.0. Construcciones sin permiso:**

Respecto de las construcciones sin permiso ya existentes, la Comuna exigirá la sucesiva actualización gradual de las mismas, estableciendo plazos para que los propietarios procedan a documentar las mejoras, efectuando luego las inspecciones técnicas de verificación. A tal efecto, se tendrá especialmente en cuenta la apreciación comunal.

No se entregarán Certificados Finales de Obras, a todas aquellas obras que se encuentren construidas antirreglamentariamente y no cumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento.

## **CAPÍTULO II: DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES**

### **2.1.0. Obligaciones generales de los profesionales y constructores:**

Los profesionales, (Ingenieros Civiles, Arquitectos, Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Colegio Profesional correspondiente. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia estará a cargo de los Colegios Profesionales respectivos. Los propietarios, profesionales y constructores por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de esta Reglamentación quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso. No podrá delegarse en terceras personas la realización de diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso.

### **2.1.1. Domicilio, N° Teléfono, e-mail y Consultas Técnicas:**

El propietario y el profesional y/o profesionales actuantes deberán constituir, en el Expediente de Obras, domicilio legal, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato el cambio del mismo si lo hubiere.

La Comuna evacuará las consultas de carácter técnico sobre una obra, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales responsables de la misma y únicamente éstos.

### **2.1.2. Responsabilidades:**

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

### **2.1.3. Cambio de Profesionales:**

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quién deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Oficina de Edificaciones Privadas aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna y previa verificación del estado de las obras. En la misma fecha, notificará por escrito al reemplazante. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Oficina de Edificaciones Privadas.

### **2.1.4. Desvinculación de Profesionales:**

1. La Comuna reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existen infracciones imputables a los mismos.
2. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.
3. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por escrito al propietario, quién deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Oficina de Edificaciones Privadas acepte el reemplazante propuesto y establezca al estado de las obras. Se deberá presentar el formulario de desvinculación del colegio rescisión de las tareas profesionales encomendadas (en el colegio de Arq. ANEXO 8).



### 2.1.5. Letreros al frente de las obras:

Al frente de toda obra con permiso será obligatoria la colocación del letrero comunal reglamentario que contenga el nombre, título, matrícula, carácter de la intervención de los profesionales que intervengan, como así también número de expediente, fecha y el resto de los datos que figuran en el modelo adjunto (Disponible para descarga). En el caso que existan, agregar: Dirección de obra, coordinación de seguridad e higiene, contratista principal etc. Debe ser perfectamente legible desde la vereda, las 24hs. del día. Medidas mínimas; 0,70 de ancho y 1,00m de alto.

Igual criterio e iguales datos se exigirán para las instalaciones eléctricas y para los instaladores electricistas actuantes.

0,70m			
Proyectista		Representación Técnica	
Calculista		Comitente	
EXPEDIENTE N°		FECHA	
LOTE	MANZANA	PARCELA	P.I.I. N°
FACTOR	INDICE	PERMITIDO	PROYECTADO
F.O.S			
F.O.T			
F.I.S			
SUPERFICIE A CONSTRUIR			
CUBIERTA		PISCINA	
SEMICUBIERTA		OTRO	
UBICACION DE LA OBRA:			
"NO SE SUME AL RIESGO - CONSULTE AL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL - TE: 0800-555 3846"			
1,00m			

## CAPÍTULO III: DE LA POLICÍA DE OBRA

### 3.1.0. Responsabilidad Profesional:

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

### 3.1.1 Roles intervinientes:

Los mismos están regulados por los respectivos Colegios Profesionales, según la resolución DSP-CAPSF N°585/19, citamos las siguientes definiciones:

1. **PROYECTISTA:** Es el profesional habilitado autor intelectual de la idea y/o planificación y de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión las características de la obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.
2. **CALCULISTA:** Es el profesional habilitado autor intelectual del proyecto estructural, cálculo para el dimensionamiento, y de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión la estabilidad y estructuras resistentes de una obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.
3. **DIRECTOR DE OBRA:** Es el profesional habilitado que supervisa, inspecciona los trabajos de la obra, durante y/o después de su ejecución, enfocándose más en la observación de las tareas en sus momentos determinantes y/o sus culminaciones en la totalidad de los procesos, verificando la adecuación al proyecto, respetando su fidelidad y calidad, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra. También certifica los avances de la obra y asesora al representante técnico. Este rol es designado por el comitente, para quien trabaja, a su cuenta y cargo.
4. **REPRESENTANTE TÉCNICO:** Es el profesional habilitado correspondiente a la parte ejecutora, es designado por el Constructor, para quien trabaja a su cuenta y cargo. Su función esencial es realizar la conducción de las tareas de ejecución, que establece el proyecto, organizando los factores de producción para que se adecuen a los parámetros que este establece, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra. Su función secundaria es patrocinar al Constructor con su incumbencia Profesional, de ahí su denominación. Los roles de Director de obra y Representante Técnico, no pueden ser asumidos por el mismo profesional en la misma obra.
5. **CONSTRUCTOR:** Es la persona física o jurídica encargada de la ejecución material de la obra. Es quien se responsabiliza por la actividad industrial y comercial que lleva a cabo realizando y/o entregando un bien resultante a cambio de obtener beneficios. Deberá encontrarse representada técnicamente por un profesional con pertinentes incumbencias.

### 3.1.2. Obras de menor complejidad:

Para estos casos se podrá prescindir de la figura del Director de Obra.

Se entiende, para esta situación, como obras de menor complejidad a aquellas que encuadran en todos los parámetros que a continuación se enumeran:

1. Obras de construcción, nuevas, ampliaciones y/o refacciones en edificios existentes.
2. La superficie cubierta total (sin incluir en la misma a las galerías y aleros) de los que se pretende construir no supere los doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).
3. Obras cuyo destino sea viviendas individuales, colectivas, depósitos, comercios minoristas o mayoristas o servicios.

4. Como máximo, obras de planta baja y un (1) piso.

Tanto la autoridad comunal como el colegio profesional respectivo podrán, en los casos en que a su criterio y según las características particulares de la obra lo ameriten, solicitar que la obra no se incluya dentro de esta categoría.

### **3.2.0. Atribuciones:**

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

Presencia del Profesional en las Obras:

1. Toda vez que el inspector Comunal la pida, con determinación de hora al efecto, el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra.
2. La notificación será hecha con una anticipación no menos de tres (3) días hábiles por Nota con aviso de recepción; habrá una tolerancia de media hora.

### **3.2.1. Casos de siniestro:**

En caso de siniestros o posibilidad de ocurrencia de los mismos en construcciones existentes o en obras en construcción, la Comuna podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso de que el propietario, el constructor y/o el conductor técnico no efectúen inmediatamente los trabajos, la Comuna podrá realizarlos por cuenta de aquellos. Se pasible de sanción

### **3.2.2. Paralización y/o Demolición de obras en contravención:**

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

## CAPÍTULO IV: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

### 4.1.0. Penalidades:

Se prevén las siguientes clases de penalidades; a saber:

1. Apercibimiento.
2. Multa.
3. Suspensión en el uso de la firma.

### 4.2.0. Registro de penalidades:

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

### 4.3.0. Sanciones a Profesionales:

1. Apercibimiento: Corresponde apercibimiento por:
  - a) No tener en obra los documentos aprobados.
  - b) No concurrir a una citación o no aceptar una orden o intimación de la Comuna.
  - c) Impedir a los inspectores el acceso a la obra.
  - d) No colocar el cartel de obra reglamentario.
  - e) Tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación sin subsanar la o las observaciones
  - f) Por elaborar, depositar y/o descargar materiales o mezclas húmedas en la vía pública.
  - g) El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los supuestos arriba mencionados, en caso de reincidencia se aplicará suspensión en el uso de la firma de un (1) mes a un (1) año.
2. Suspensión en el uso de la firma: La aplicación por primera vez de una suspensión en el uso de la firma, y por cada supuesto, se corresponderá con los mínimos establecidos, incrementándose la pena conforme a las reincidencias en las infracciones. En los siguientes casos, la Comuna aplicará las suspensiones que se anuncian, debiendo comunicar las mismas al profesional actuante, al Colegio Profesional respectivo y al propietario.
  - a) Por iniciar obras sin el permiso comunal correspondiente de seis (6) meses a tres (3) años. la primera vez; De un (1) a cinco (5) años: hasta tres veces; de tres (3) a diez (10) años: más de tres veces.
  - b) Por efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones acordes con las condiciones previstas por este, Reglamento pero sin el permiso correspondiente y siempre que las mismas supere el 10% de la superficie de obra de seis (6) meses a dos (2) años.
  - c) Por efectuar, en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes: de seis (6) meses a dos (2) años.
  - d) Por no acatar una orden de paralización de los trabajos, de seis (6) Meses a dos (2) Años.
  - e) Por no solicitar inspección final: de seis (6) meses a dos (2) años.
  - f) Cuando se hubieren aplicado tres (3) apercibimientos se suspenderá en el uso de la firma durante seis (6) meses; al cuarto apercibimiento: un (1) año; del quinto en adelante hasta tres (3) años.
  - g) Por presentar para su aprobación, planos y documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o falseando la información, de Seis (6) Meses a dos (2) Años. Cuando tales



circunstancia fueran realizadas con el objeto de evadir el cumplimiento del reglamento, la suspensión será de dos (2) a seis (6) años.

- h) Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente y asimismo cuando se produzcan derrumbes totales o parciales por deficiencias en los cálculos, proyectos y/o en la construcción, de (3) a (10) Años.
- i) Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan en la obra de tres (3) a diez (10) años.
- j) Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad comunal sea imputable al profesional: suspensión de hasta dos (2) años.

La suspensión en el uso de la firma significará, para el profesional, la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida. Cuando la suspensión que se aplique sea menor de un año, podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados y con las obras con permiso concedido. Cuando la suspensión que se aplique sea mayor de un (1) año y hasta cinco (5) años, podrá llevar como penalidad accesoria para el profesional suspendido, su eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.

#### **4.4.0. Sanciones a Propietarios: Se aplicarán multas por:**

1. Comenzar la obra sin el correspondiente permiso comunal.
2. Efectuar modificaciones o ampliaciones en obra, que no estén establecidas en los planos aprobados.
3. Por impedir el acceso a los inspectores de obra.
4. Por no concurrir a una citación o acatar una orden o intimación de la Comuna.
5. Por efectuar en obras autorizadas:
  - a) Trabajos en contravención a la presente reglamentación.
  - b) Ampliaciones y/o modificaciones conforme al presente Reglamento, sin el correspondiente permiso Comunal.
6. Por ocupación de la vía pública con materiales, tierra, maquinaria y otros elementos de la construcción.
7. Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública.
8. Por no construir, instalar, reparar y/o conservar la valla de obra correspondiente, elementos de protección, cercos y/o veredas.
9. Por no conservar todo o parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene y/o buen aspecto y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasione un perjuicio público.
10. Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad Comunal sea imputable al propietario.
11. Por no acatar órdenes de paralización de trabajos dispuesta por la Dirección de Edificaciones.

En todos los casos el importe de la multa será hasta el 5% del monto de obra vigente, establecido por el Colegio de Profesionales correspondiente.

La imposición de penalidades o multas, no releva a los afectados del cumplimiento estricto del presente reglamento.

## **CAPÍTULO V: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN, NIVEL Y OCHAVAS**

### **5.1.0. Línea de Edificación:**

Las nuevas construcciones deberán alinearse conforme a la línea oficial establecida por la Comuna, para lo cual el Profesional actuante deberá solicitar la misma a través del reporte catastral. No obstante, el profesional deberá verificar la concordancia de los datos con el plano de mensura y la escritura pública del inmueble en cuestión, asegurándose de las dimensiones exactas y consideraciones particulares.

Para establecer la Línea de Edificación en zonas de Rutas Nacionales o Provinciales, Canales, Ríos, Arroyos o Lagunas, Vías Ferroviarias, regirán las siguientes disposiciones:

1. A ambos márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectoras, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.
2. A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 metros de ancho en las zonas rurales, y 20 metros de ancho en las áreas urbanas, para uso público.
3. A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 20 metros de ancho, para camino de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.
4. Junto a los ríos, arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 50 metros a partir de la línea de ribera, determinada por el organismo estatal correspondiente. Ésta franja será utilizada para forestación, trazado de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.

### **5.3.0. Línea de edificación para sótanos:**

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

### **5.4.0. Indicación de nivel:**

A pedido del interesado, la Comuna indicará la cota de nivel mínimo para la vereda de la futura construcción.

### **5.5.0. Ochavas:**

Fíjese como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes la línea de ochava correspondiente, la que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las líneas comunales concurrentes.- En los predios ubicados en las esquinas, se deberá mantener liberada la superficie del terreno comprendida entre las líneas comunales concurrentes y la línea de ochava.

### **5.6.0. Dimensiones de las Ochavas:**

1. En los predios ubicados en las esquinas, es de interés público, para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre la línea comunal concurrentes otra que se denomina línea de ochava.
2. La autoridad comunal exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente, toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformar, ampliar obras existentes o construir cercos o tapiales.
3. La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la línea comunal de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo.



- a) Ángulos menores a 90°: La distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la línea de Ochava será igual a 4,95m.
  - b) Ángulos de 90° hasta 135°: La Longitud de la Línea de Ochava será de 7m.
  - c) Ángulos mayores de 135°: No existirá línea de Ochava.
4. En caso de proyectos de obras a realizarse en terrenos limitados por afectaciones deberá cumplimentarse con lo establecido en el inciso a. del presente artículo, pudiendo en forma transitoria y hasta que se proceda al ensanche referido, ejecutarse el cerramiento de la misma, con tabiques o carpintería no portantes, debiendo mantenerse la superficie destinada a la Ochava, libre de apoyos estructurales, instalaciones o cualquier otro elemento que permita la liberación de la misma en el momento en que se la requiera.
  5. Cuando un eje divisorio entre predio intercepte una línea de Ochava, los edificios que sobre ellas se erijan no podrán tener voladizos, salvo que se construyan simultáneamente, con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre, que se inscribirá en los títulos de propiedad. La reforma o demolición de las salientes en un predio, obliga a análogas obras en el otro, y tal obligación estará establecida en la servidumbre.
  6. En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la línea comunal o esquinas que no estén ochavadas, solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., en la zona afectada.

#### **5.7.0. Salientes de Ochavas:**

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,60 m. de nivel de vereda y como máximo 1,20 m. desde la Línea de Edificación hacia la vereda. En los edificios que formen esquinas, la autoridad Comunal podrá permitir que los pisos altos avancen sobre la superficie de la ochava, o formen un cuerpo cerrado hasta una saliente máxima igual a la superficie de la ochava misma; vale decir que la construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación. No se admitirá bajo ningún concepto la construcción de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.

#### **5.8.0. Nivel:**

A pedido del interesado, la Oficina de catastro, extenderá una certificación de la cota de nivel oficial que le corresponde al predio, referida al punto fijo más próximo.

En los predios situados en los radios servidos por los sistemas públicos de desagües pluviales y líquidos cloacales, el nivel del terreno, de patios y de locales con instalación de salubridad, puede ser inferior al oficial, siempre que así lo autorice la Oficina de Obras Públicas.

#### **5.9.0. Restricciones:**

De los Retiros Obligatorios, ver Anexo 1, Loteo Las Moras.

#### **5.10.0. Línea de fondo:**

Toda edificación deberá dejar, en el contra frente de la parcela, un fondo libre de edificación delimitado por la Línea de Fondo, que se determina de acuerdo a la siguiente fórmula:  $F = 0,4 \times (L - 20)$  donde F es igual a la distancia de la Línea de Fondo al límite posterior de la parcela, y cuyo valor mínimo será de 3,50 m y el máximo de 10 m, y L la medida desde el último límite mencionado a la Línea Municipal.

En el caso de viviendas familiares, se autorizara la construcción de espacios complementarios a la misma, como por ejemplo: quinchos o depósitos familiares. Tendrán una altura máxima de 3,00m., excluyendo la altura del tanque de agua.



**5.11.0. Retiro de piletas o piscinas de natación domiciliarias:**

Retiro mínimo obligatorio para este tipo de edificaciones será de 1,00 m de la línea medianera y línea municipal. Para la construcción de piletas de natación, sean estas de material, mampostería, hormigón, plástico o fibra de vidrio, deberán solicitar el permiso de obra correspondiente ante la Oficina de Edificaciones Privadas.

Ver Anexo 1, Loteo Las Moras.

**5.12.0. Altura máxima de construcción para construcciones en el distrito:**

Según plano de zonificación ordenanza 1826/17



## CAPITULO VI: CERCOS, VEREDAS Y ESPACIOS VERDES

### 6.1.0. Generalidades:

Los propietarios de fincas o terrenos con frentes a calles públicas, en el área urbana, están obligados a construir y conservar en buen estado los cercos de frente y veredas.

1. Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a vía pública, en el cual la Comuna puede dar la línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente el cerco, si no hubiera fachada sobre la Línea Comunal y la vereda, de acuerdo con este reglamento.
2. 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 Comuna.
3. Los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, pueden ser intimados por la Comuna para que procedan a la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m. sobre el cordón de la acera opuesta.

### 6.2.0. Plazos de ejecución de cercos y veredas:

La construcción o reconstrucción de cercos y veredas y la reparación de cercos, deberá iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la autoridad comunal, no podrá exceder de los cuarenta y cinco (45) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del término establecido, aquellos se ejecutarán por la administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades del caso.

### 6.3.0. Cercos y veredas en los casos de demolición de edificios:

Una vez concluidos los trabajos de demolición a efectos de dejar un predio libre de edificaciones, debe construirse el cerco y la vereda definitivos, no obstante se permite:

1. En caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción del edificio o del cerco y vereda definitivos, se debe colocar en la línea comunal la valla provisoria, con las características previstas en este reglamento, y ejecutar sobre la vereda un solado transitable.
2. En caso de no existir expedientes de permiso de edificación en trámite, la valla y la vereda provisorias no podrán permanecer más de sesenta (60) días.
3. En caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción del cerco y la vereda definitivos se extenderá hasta la conclusión de la obra, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado.

### 6.4.0. Cercos al frente:

1. Características generales de los cercos al frente:
  - a) Materiales: Los cercos al frente pueden ser de:
    - Albañilería (ancho mínimo: 0,15 m.).
    - Hormigón simple o armado.
    - Verja de caño, hierro trabajado o madera dura.
    - Marco de alambre tejido artístico.
    - Alambre tejido.
    - La combinación de los tipos precedentes.



2. Altura: la altura máxima del cerco será:
  - a) El predio edificado o con jardines, huertas o viveros de plantas: 1,80 m. Esta altura puede ser disminuida acorde a lo que aconseje la autoridad comunal.
  - b) En predio baldío: 1,80 m. El cerco será de albañilería u hormigón y contendrá: Un vano cerrado con elemento no vidriado que tenga no menos de 0,70 x 2,00 m.
3. Veredas y Cercos en Loteo "Las Moras" Ver anexo 1.
4. Cercos existentes sin terminar:

Características generales de los cercos al frente: 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.
5. Cercado de medianeras:

Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular linderos con los parques o plazas municipales, mediante cercos de tipos uniformes cuyas características fijará la Dirección de Obras Privadas.

Deberán estar totalmente pintadas o revocadas, deberán construirse o completarse muros de 1.80m de altura.
6. En predios baldíos sobre calles de tierra y en zonas carentes de edificación, los terrenos deberán cercarse con alambres adecuados. En zonas edificadas, los frentes baldíos o los edificados dentro de la línea municipal deberán cercarse, por lo menos, con alambre tejido hasta una altura mínima de un metro cuarenta, pudiendo no tener zócalo, emparejándose uniformemente las veredas y cortando los yuyos y malezas.
7. En predios baldíos, sobre calles pavimentadas, los frentes deberán contar con tapias de 1.80 m. de altura y espesor necesario para resistir el empuje de las distintas presiones a que pudieran estar sometidos. La Dirección de Obras Privadas, cuando lo estime necesario, podrá obligar a levantar, sobre la línea municipal, muros de la altura necesaria para impedir que se vean desde la vereda de enfrente, estructuras de aspecto antiestético, como ser cobertizos, estibas de materiales, etc.
8. Altura de cercos limitativos de cada propiedad. Queda establecido que la altura obligatoria de las paredes o muros destinados al cerramiento y división de heredades contiguas será para las ubicadas dentro de los límites del Municipio, de 1.80 m. desde el nivel de terreno de mayor cota.

#### 6.5.0. Veredas:

1. Las veredas reglamentarias tendrán un ancho de 1,50 mts. medidos desde la Línea de Edificación, podrán construirse en hormigón alisado de 12 cm. de espesor, en paños de 2,50 mts. con juntas transversales de dilatación de 1,5 cm., rellenas con material elástico.

Podrán utilizarse materiales para el recubrimiento como ser: losetas, mosaicos u otro material anti-resbaladizo.
2. La pendiente transversal será, para:
  - Veredas de losetas u hormigón.....2%
  - Entrada de vehículos: hasta ..... 10%.
  - Rampa de transición y enlace: hasta ..... 10%
  - a) Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos de 1/5 de los valores indicados.
  - b) Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando la autoridad comunal lo juzgue imprescindible, por escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias.
  - c) Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté al nivel definitivo.

#### **6.6.0. Nivel de veredas:**

El nivel de vereda deberá estar en relación con el de las veredas pre-existentes lindantes, mediando una continuación normal; evitando así que la desproporción de la altura pudiese llegar a ser peligroso para el normal tránsito de las personas, y su pendiente transversal será en principio del 2%, salvo en la entrada de vehículos, donde se permitirá una transición plana entre la calzada y el cordón exterior de la vereda. Cuando hubiese diferencia entre el nivel de una vereda y el de la anterior, se unirán por medio de un plano inclinado cuya extensión será la necesaria para que la pendiente no sea mayor de 15°, y la diferencia entre ellas no deberá superar los 5 cm.

#### **6.7.0. Conservación de veredas:**

Los propietarios estarán obligados a conservar las veredas en un buen estado y a reconstruirlas en el término que fije la Comuna, cuando su mal estado no permita una reparación conveniente.

#### **6.8.0. Niveles en calles con cordón cuneta:**

El nivel de vereda no puede ser inferior al nivel del cordón existente, y no podrá ser mayor a 25cm.

#### **6.9.0. Niveles en calles sin pavimento:**

En las calles sin pavimento el nivel de acera será fijado por el organismo comunal.

#### **6.10.0. Cinta Verde:**

Esta cinta colabora con la regulación hídrica de la Comuna y será exigible en los casos de veredas cuya distancia entre la L.E. y la línea del cordón sea igual o mayor a 2,00 m. La franja de piso de circulación peatonal, será de 1,50 m de ancho y la distancia restante será destinada a Cinta Verde (césped y arborización).

La misma debe constar al menos con un ejemplar arbóreo, ver Anexo III (especificaciones técnicas arbolado de calles y parquización de áreas destinadas a espacios verdes) Ord. N°1.712 /16.

La persona propietaria es el custodio directo de la arborización y el césped que se dispongan frente a su domicilio, deberá mantenerlo en buenas condiciones.

La cinta verde podrá ser interrumpida por los accesos vehiculares, dársenas y la senda peatonal enfrentada al acceso principal del inmueble y/o en esquinas.

La Dirección de Obras Públicas podrá en veredas de inmuebles con concurrencia masiva de personas, autorizar el reemplazo de la franja cinta verde por materiales que permitan una transitabilidad y accesibilidad adecuada y contribuyan a la filtración de agua pluvial.

#### **6.11.0. Entrada de vehículos y rebaje de cordones:**

Queda prohibido el rebaje en los cordones en todos los pavimentos de la Comuna, a excepción de las entradas para vehículos, dársenas de estacionamiento temporal y rampas. Cuyo trabajo será realizado exclusivamente por personal comunal.

El solado que sirve de entrada vehicular, cubrirá totalmente el área comprendida entre el cordón y la vereda teniendo un ancho máximo de 3,00m por cada vehículo y nunca deberá superar el 60% del ancho del lote.



#### **6.11.1. Dársena de estacionamiento temporal:**

En lotes de uso residencial queda terminantemente prohibida su construcción sobre los espacios verdes, salvo autorización expresa de la Comuna.

En los casos donde se desarrollen actividades comerciales, sociales o de otra índole con gran concurrencia es optativa y se podrá solicitar la autorización formal. Aquellos casos que dispongan de la autorización, el/los propietarios y profesionales intervinientes deberán hacerse cargo de administrar, controlar y costear la obra.

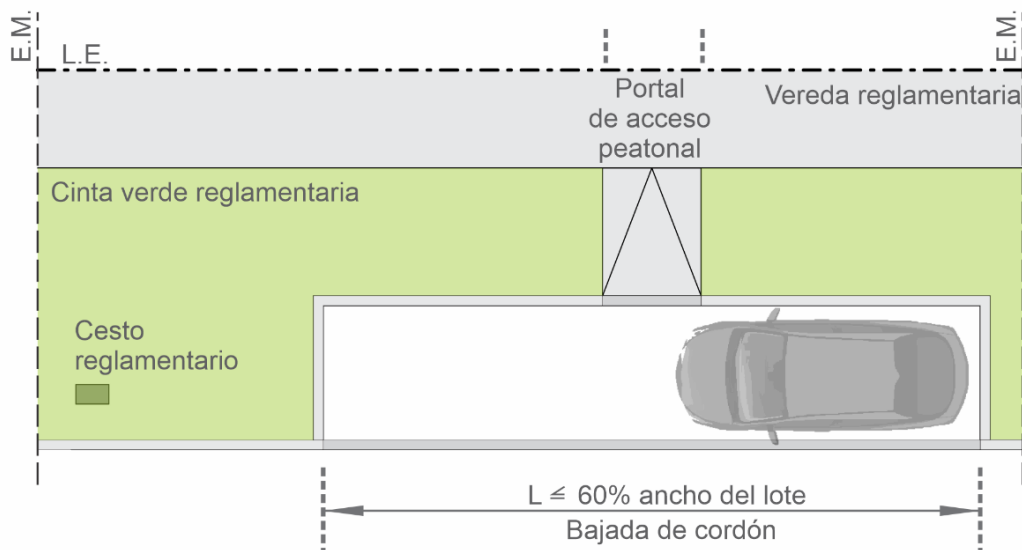
Su correcta ejecución será condición para el otorgamiento del certificado final de obra.

#### **6.11.2. Características de las dársenas:**

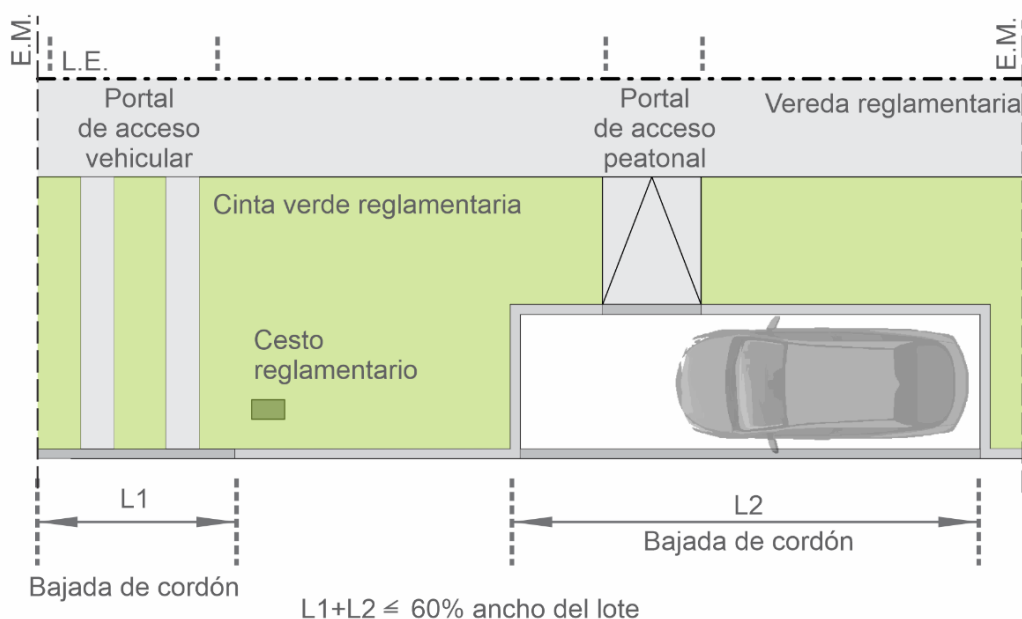
Las mismas están destinadas para uso espontáneo y temporal corto con el objetivo de facilitar la concurrencia de clientes a los locales comerciales, la construcción queda bajo la responsabilidad del profesional actuante y el mantenimiento queda a cargo del propietario.

##### 1. Dimensiones:

- a) Ancho de la dársena 2,20m. medidos perpendicularmente a partir del cordón cuneta.
- b) Largo caso 1: mínimo 6,00m. debe ser igual o menor al 60% del ancho del lote.
- c) Largo caso 2: mínimo 6,00m., El largo del ingreso vehicular (L1) sumado al largo de la dársena (L2) debe ser igual o menor al 60% del ancho del lote.
- d) Para lotes en esquina, el ancho del lote será la suma de sus dos lados paralelos a la L.E. y la dársena deberá retirarse como mínimo 7,00m medidos desde la intersección de las mismas, dejando libre de obstáculos visuales la línea de ochava.



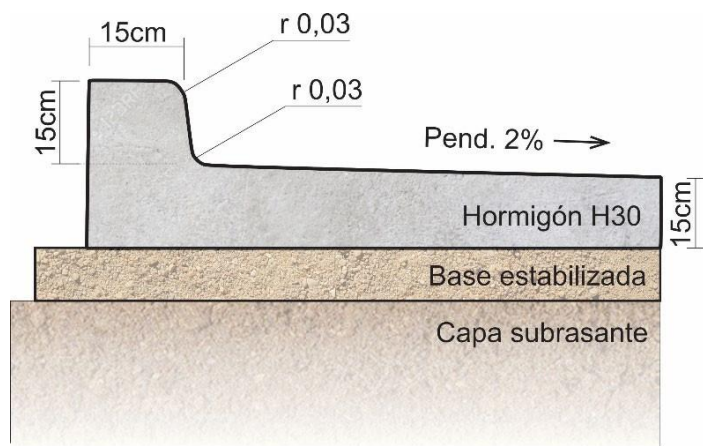
**Caso 1**



**Caso 2**

2. Las tareas de movimiento de suelo en espacio público se deben hacer una vez que la Dirección de obras públicas realice el trabajo de bajada de cordón.
3. Tanto los cordones internos como el solado de la dársena deben materializarse en su totalidad con hormigón elaborado industrialmente en planta homologada, de alta prestación tipo H30 o superior cumpliendo las siguientes especificaciones:
  - a) Resistencia característica mínima:  $\sigma'_{bk} = 300 \text{ kg/cm}^2$ .
  - b) Cemento puzolánico.
  - c) Contenido mínimo de cemento:  $420 \text{ kg/cm}^3$ .

- d) Razón agua – cemento máxima: 0.45
  - e) Asentamiento: 5 cm (Tolerancia  $\pm$  1 cm).
  - f) Tamaño máximo del agregado grueso: 32 mm
  - g) Espesor del hormigón 15cm.
4. Se deberá asegurar la correcta humedad del hormigón durante todo el proceso de fragüe. Se realizarán juntas de dilatación cada 3,00m de largo, ancho de 10mm rellena con material elástico específico para ese fin.
  5. Antes y durante el colado del hormigón se deberá solicitar inspección para autorizar dicho trabajo. El/los remitos del hormigón deberán ser adjuntados al expediente de obra.
  6. Los cordones internos deberán estar confeccionados con moldes específicos según el siguiente croquis:



En caso de no realizar alguno de los requisitos anteriores y si existen dudas de sus características constructivas la autoridad comunal tendrá derecho a solicitar la demolición inmediata de la misma.

### 6.11.3. Corrimiento de columnas de Alumbrado Público/Arbolado:

Se recomienda a cada profesional, replantear y verificar la existencia de columnas de alumbrado y arbolado público en zona de veredas, a los efectos de evitar interferencias en los accesos proyectados a la vivienda, ya sea por ingresos de vehículos a cocheras o ingreso principal.

En caso de ser necesario el desplazamiento, debe ser justificado por el profesional a cargo, los factores por los que decide realizar el ingreso proyectado sobre la superficie ocupada.

Se deberá tener en cuenta que en el caso de ser permitido el corrimiento, la misma tendrá un costo asignado por la Ordenanza tributaria vigente. La nueva ubicación será asignada por la Dirección de Obras Publicas donde se crea más factible.

### 6.12.0. Fijación de elementos a espacio verdes:

La fijación de elementos de cualquier naturaleza en los espacios verdes podrá contar exclusivamente con autorización de orden temporal, pudiendo ser removidas por la autoridad comunal con costas al frentista.

#### **6.13.0. Cestos de Residuos Domiciliarios:**

El o los propietarios de inmuebles, existentes o con permiso de construcción aprobados con anterioridad o posterior a la sanción de la presente norma, destinados a viviendas o a cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario, están obligados a instalar recintos o depósitos en altura para alojar transitoriamente bolsas de residuos.

#### **6.13.1. Instalación:**

Los cestos en altura no deben afectar el tránsito peatonal, no pueden invadir la franja de circulación y deben tener una distancia de al menos 0,60 m. del cordón de la vereda.

#### **6.13.2. Características:**

La dimensión de los depósitos estará en relación a la producción de residuos de las unidades a las que estos sirvan, pudiendo su base o sección horizontal ser circular, oval o poligonal (de por lo menos cuatro lados), siempre que permita inscribir una circunferencia de 0,30 m. de diámetro mínimo. La profundidad mínima del recipiente contenedor será de 0,30 m.

#### **6.13.3. Diseño:**

Su diseño deberá asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas e impedir que los residuos allí depositados sean alcanzados por animales que deambulen por la vía pública.

Su diseño debe contar con la aprobación de la Dirección de Edificaciones Privadas, debiendo incluir en el plano municipal que acompaña cada expediente de solicitud de permiso de edificación el correspondiente detalle del depósito.

Su correcta ejecución será condición para el otorgamiento del certificado final de obra.

## **CAPITULO VII: TOLDOS, PARASOLES, BARANDAS, SOLADOS, ELEMENTOS PUBLICITARIOS O CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VEREDA O ESPACIO PÚBLICO**

### **7.1.0. Generalidades:**

1. Todos aquellos que se encuentren en Rutas Provinciales o Nacionales, deberán contar además, con la autorización de la entidad vial correspondiente.
2. En todos los casos es de total responsabilidad de los solicitantes, los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros.
3. La Sección de Edificaciones Privadas, extenderá los permisos para su colocación, previa evaluación de la documentación técnica correspondiente y requerirá la intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano, para obtener la factibilidad en los casos que los emplazamientos de dicha instalación afecten espacios urbanos de valor histórico, patrimonial y/o paisajístico.
4. Tratándose de un espacio público se hará especial atención a los materiales y terminaciones estéticas, quedando esto último a criterio de la oficina de edificaciones privadas, teniendo así la potestad de exigir un cambio o renovación de lo que crea pertinente.
5. En los casos de esquina, se tendrá especial cuidado de no obstaculizar la visión de los conductores ni peatones.
6. En todos los casos, de cumplir con la normativa establecida, la autorización tendrá carácter precario.
7. Para los casos no contemplados se hará una solicitud similar a la de los casos estipulados y analizada la situación particular, se responderá formalmente con las exigencias y requisitos particulares.
8. Además de la documentación detallada, la Comuna se reserva el derecho a requerir documentación adicional que estime oportuna en orden a la resolución del presente trámite.

### **7.2.0. Toldos, estructuras y parasoles.**

1. Clasificación:
  - a) Tipo A: Quedan comprendidos dentro de esta categoría aquellos elementos de menor porte, que su uso no sea de estancia permanente. La superficie máxima de proyección en el suelo será 4,5m<sup>2</sup> y su metodología constructiva será en voladizo, sin columnas o cualquier elemento vertical sujetado al suelo.
  - b) Tipo B: Quedan comprendidos dentro de esta categoría aquellos elementos de mayor porte con 4,5m<sup>2</sup> en adelante o que tengan elementos verticales sujetos al suelo.

### **7.2.1. Reglamentación:**

1. Condiciones generales de los toldos, parasoles y estructuras en espacio público que se coloquen sobre la fachada de los edificios como saliente de la línea de edificaciones. Deben:
  - a) El punto más bajo de la estructura o soporte de todo elemento que se constituya sea de caño, chapa, lona, etc. distará no menos de 2,50 m del nivel del cordón cuando éste no exista de vereda o en su defecto de calle.
  - b) No deberán poseer ningún tipo de cerramiento vertical.
  - c) El saliente máximo de la línea de edificación no podrá superar los 4,00 m. No pudiendo superar una línea distante de 1,00 m del filo del cordón.
  - d) La colocación de estos elementos no deberá impedir la visibilidad vehicular, la identificación de chapas señalizadoras, paradas de pasajeros u otro elemento que haga al equipamiento urbano de la comuna.
  - e) Los elementos resistentes o estructurales y dispositivos mecánicos a utilizar, no podrán superar los 15 cm del límite de la línea de edificación o bien estar ubicados en la cinta verde.





- f) 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.
  - g) En todos los casos la estructura será del tipo “temporal”, teniendo así los elementos constructivos necesarios para poder desmontar o desarmar sin necesidad de romper ni cortar ningún elemento estructural.
2. En caso de producirse la retirada del elemento, deberá dejarse la vereda en el mismo estado en que se encontraba antes de su instalación.
  3. Con el solo requerimiento de la comuna, el retiro deberá producirse en un plazo no mayor de 15 días de la notificación, y a cargo del frentista.
  4. El haber sido autorizado a la instalación, no le otorga al frentista derecho a reclamar resarcimiento alguno, debiendo desmontar y retirar la estructura en su totalidad en cuanto le sea requerido, en el plazo establecido.

### 7.2.2. Documentación básica:

1. Tipo A

#### **Croquis/ Plano de lo que se pretende construir donde se indiquen:**

- Elementos estructurales a utilizar, espesores, medidas de ancho y largo, especificar superficie, material de cerramiento superior, alturas y todo lo que crea conveniente.
- 2 Fotos del estado actual de la propiedad en el sector donde se desea montar.

2. Tipo B

#### **Plano realizado por un profesional de la construcción.**

- Indicar en planta y vista, todos sus componentes: tipo de columnas, vigas, tensores, articulaciones, método de vínculo entre los elementos estructurales, espesores, medidas de ancho y lago, especificar superficie, material de cerramiento superior, alturas, mecanismo de desmontaje, representar mobiliario transitorio en línea fina (mesas, sillas etc) acotando los lugares de paso sin restringir el ancho mínimo de vereda.
- 2 Fotos del estado actual de la propiedad en el sector donde se desea montar.

### 7.3.0. Elementos Publicitarios (E.P.)

Está prohibida la colocación de E.P. que, a criterio del departamento de Edificaciones Privadas, imiten, se asemejen o confundan el señalamiento urbano o vial u otra información prioritaria o interrumpan su visualización, especialmente los que puedan provocar confusión en el tránsito. Asimismo, está prohibida su colocación en los casos que, por su ubicación, dimensiones o características, impidan una clara visibilidad o atención de los conductores configurando un factor de peligro para la seguridad pública.

Está prohibida la colocación de E.P. sobre árboles o plantas; sobre cualquier tipo de columnas incluidas las de servicios públicos; sobre brazos de extensión y parantes de toldos; sobre veredas, calzadas, cordones, y demás construcciones del dominio público.

Está prohibida la colocación de E.P. en aquellos emplazamientos que puedan impedir o dificultar la contemplación de perspectivas urbanas importantes, edificios o conjuntos de valor histórico, arquitectónico y/o paisajístico.

En los casos de E.P. que posean iluminación, interna y/o externa, no deben producir intermitencia o destellos que confundan y/o imiten la socialización vial y/o provoquen molestias a los transeúntes o al tránsito.

Los artefactos eléctricos que iluminen el E.P. y sus accesorios deben estar a una altura adecuada, de modo de no ser accesible por las personas sin asistencia de medios mecánicos y con descarga a tierra.

Los E.P. instalados en la vía pública deberán ser colocados, respecto de los elementos constitutivos y/o afectados a la prestación de cualquier tipo de servicio público (líneas, cables, cajas, caños, puentes, redes, etc.), o que sean parte integrante, principal y/o accesorio de cualquier obra pública a una distancia que evite daños, riesgos o interferencias de cualquier tipo en los mismos y acorde a las especificaciones que para cada caso establezca el organismo competente.

Los E.P. no pueden superponerse; tampoco pueden colocarse de forma que obstruyan total o parcialmente salidas de emergencia, accesos o ventilaciones, aberturas de los edificios, balcones y/o elementos arquitectónicos relevantes, o cualquier hecho constructivo materializado en virtud de las exigencias establecidas en el Reglamento de Edificación de los edificios que se adosen, pendan o se sitúen, ni afectar las condiciones estructurales y de estabilidad de los mismos, ni entorpecer ni afectar de modo alguno cualquier dispositivo de seguridad.

Todo E.P. debe estar realizado con materiales nobles, resistentes y técnicas apropiadas de acuerdo a las reglas del arte, a fin de garantizar su perdurabilidad y estabilidad por el tiempo de vigencia del permiso, sin riesgo o peligro para personas o cosas.

Es obligación de los titulares del permiso de publicidad y/o titulares del establecimiento industrial, comercial o de servicio donde se hubieren colocado los E.P. mantenerlos en perfecto estado de conservación por el tiempo que estos permanezcan expuestos, tanto en los aspectos técnicos como estéticos.

Todo E.P. (incluyendo todas sus partes constitutivas e instalaciones) debe ser retirado inmediatamente al momento de cierre o traslado del establecimiento o cuando opere la extinción del permiso.

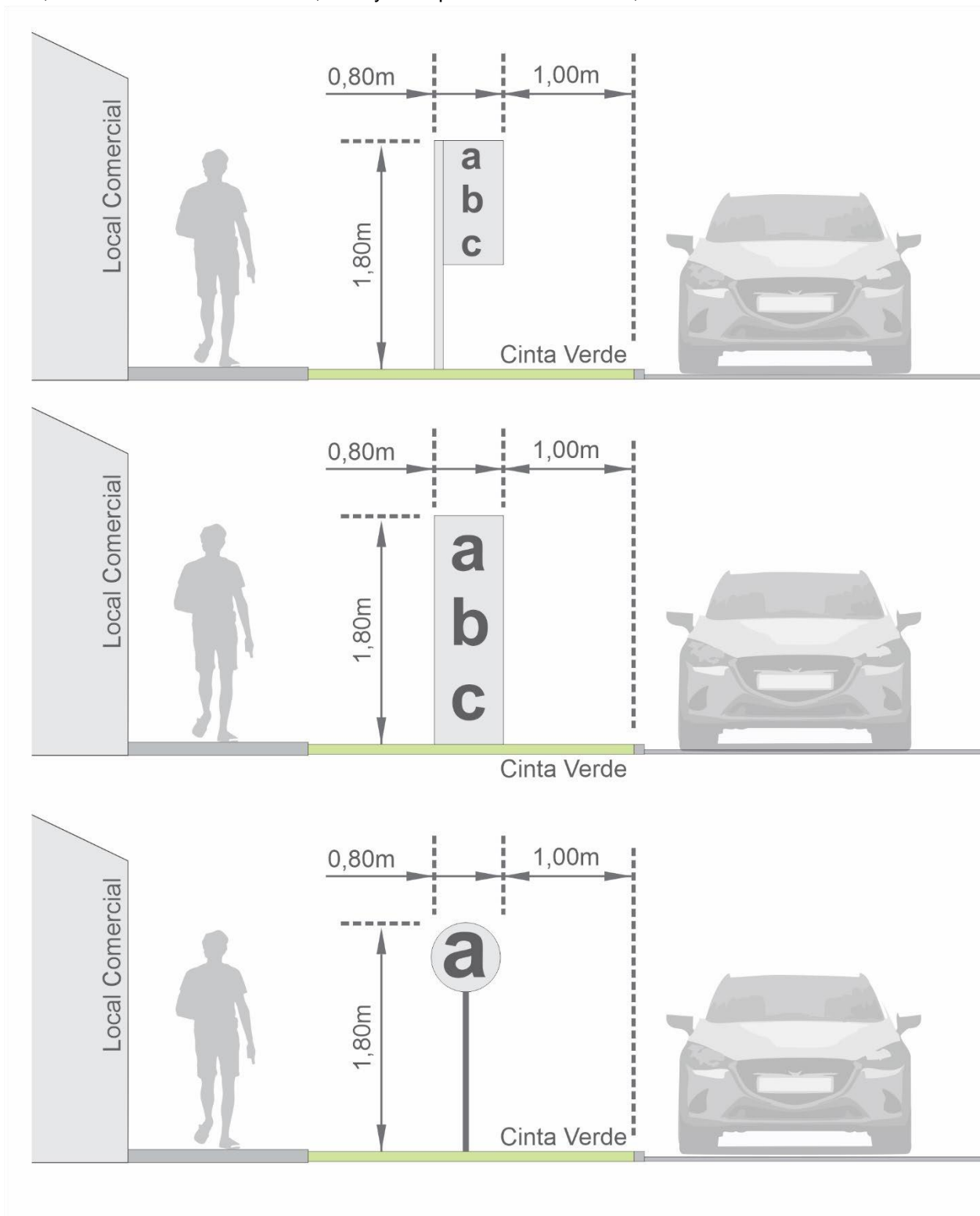
### 7.3.1. Normas generales para cada E.P.:

1. E.P. frontales, paralelos en relación a la fachada:
  - a) No pueden superar los límites del edificio en el que se adosen.
  - b) No podrán sobresalir de la L.E. más de 0,30 m.
  - c) Los E.P. deben colocarse a una altura igual o superior a los 2,50 m.
  - d) Altura máxima del E.P. 1,50 m teniendo en cuenta su marco estructural.
2. Perpendiculares o salientes a la L.E.:
  - a) Deben distar a 3,00m de cualquier E.M.
  - b) Saliente máxima total permitida (incluidas las ménsulas) no sea superior a 1,50 m y no se vean afectadas cuestiones de seguridad para las personas o bienes, y que no diste a menos de 1,00 metro del cordón de la vereda. En el caso que exista más de un comercio en un lote, los E.P. perpendiculares deberán tener una separación mínima de 3,00m.
  - c) Altura máxima del E.P. 1,50 m teniendo en cuenta su marco estructural.
  - d) Los E.P. deben colocarse a una altura igual o superior a los 2,50 m.
3. E.P. adosados o fijados a toldos o parasoles:
  - a) No pueden superar los límites del elemento en el que se adosen o fijen.
  - b) No podrán sobresalir del mismo más de 0,15 m.
  - c) Los E.P. deben colocarse a una altura igual o superior a los 2,50 m.
  - d) Altura máxima del E.P. 0,50 m teniendo en cuenta su marco estructural.
4. Columnas publicitarias y tótem:

Son aquellos soportes verticales constituidos por una estructura de acero o armazón metálico que sostiene avisos publicitarios, de característica aislada (sin arrimar a los muros), ubicados en frente de la fachada, sobre la cinta verde.

  - a) Deben distar a 3,00m de cualquier E.M.

- b) Debe separarse 1,00 m. de distancia del cordón o borde de la calle, la altura máxima total permitida es 1,80 m. su ancho máximo es 0,80m. y su espesor deberá tener 0,15m como máximo.



### 7.3.2. Documentación básica general:

1. Croquis de perfil y frontal del E.P

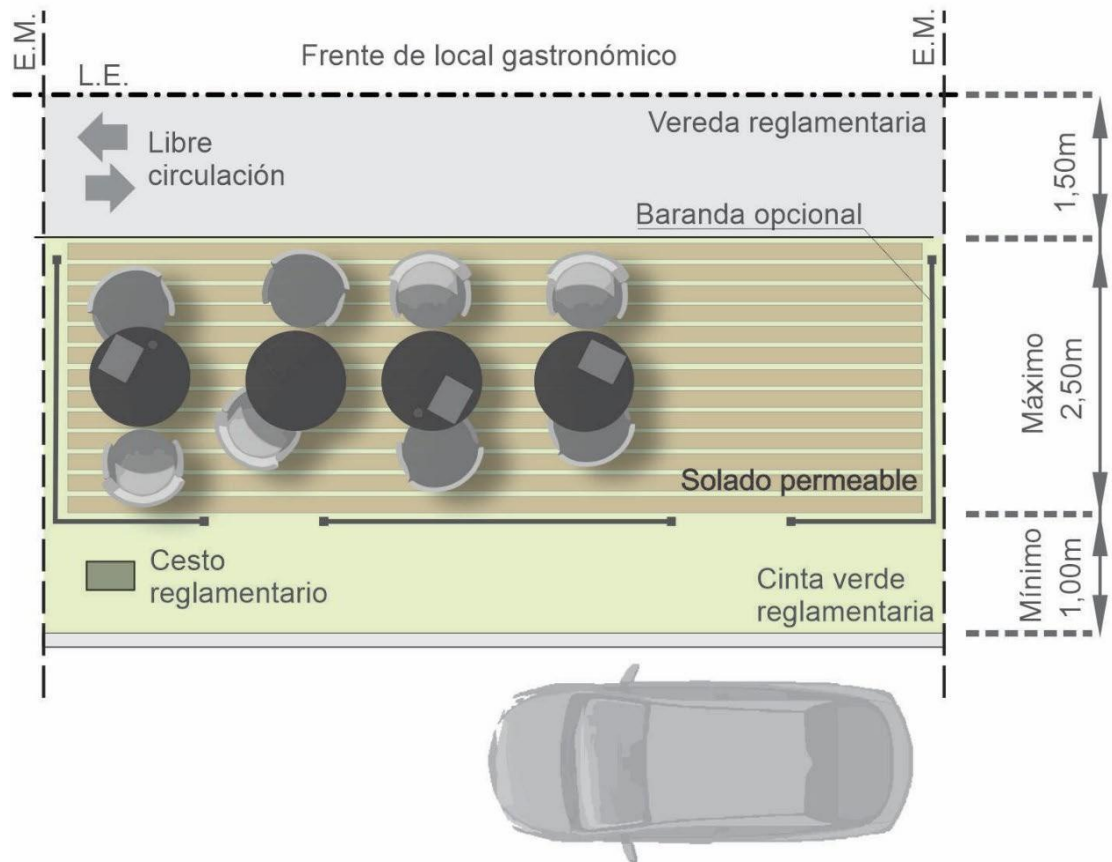


- a) En caso que el E.P. posea iluminación, informe detallado de la instalación eléctrica, artefactos y accesorios utilizados, altura desde el nivel de acera, descarga a tierra firmado por profesional matriculado.
- b) Breve memoria descriptiva de su composición y del texto o logotipo que desee publicitar.
- c) 2 Fotografías actuales de distintos ángulos de la propiedad donde se localizará el elemento.
- d) Autorización del Propietario o Administrador del Consorcio, en caso de que el inmueble afectado se encuentre sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- e) En caso de tratarse de anuncios en elementos autoportantes deberá presentar, además:
- f) Plano con detalle estructural y de sujeción, firmado por un profesional.
- g) Póliza de seguro de responsabilidad civil contratado, con cobertura financiera por el periodo que regirá la autorización.

#### **7.4.0 Solados gastronómicos y barandas en vereda.**

Solados en vereda: Es la instalación de una plataforma, adosada a la vereda como extensión de la misma, y tiene como finalidad principal, brindarles mayor capacidad a los distintos locales gastronómicos y liberar así el paso peatonal.

1. Deberá ser de madera semidura o dura de 1" de espesor con terminación buena o bien un material similar que permita la absorción de agua de lluvia mediante la separación de sus elementos (tipo deck). Ancho máximo será de 2,50m y deberá distar como mínimo a 1,00m del cordón o calzada.
2. Baranda en vereda: Deberá ser materializada bajo las reglas del buen arte y acorde al entorno urbano en el que se encuentra. Se prestará especial atención a la buena terminación estética y estructural de los elementos que la componen.
3. Altura máxima 0,90m y su ubicación debe respetar los mismos límites que el solado gastronómico por más que el mismo no este materializado. Cada 3,00 metros de largo debe haber una discontinuidad de 1,00m. Opacidad máxima 30%.



#### 7.4.1. Documentación básica:

1. Croquis/Plano del solado gastronómico y/o baranda donde se indiquen:
2. Espacio libre de circulación peatonal, cinta verde, cesto de basura y todos aquellos elementos que se encuentren en el espacio público como toldos, entrada vehicular o elementos publicitarios.
3. Elementos estructurales a utilizar, espesores, medidas de ancho, largo y alto, especificar superficie, de fijación (temporal), alturas, diámetros, terminaciones (acabado y color) y todo lo que crea conveniente.
4. 2 Fotos del estado actual de la propiedad en el sector donde se desea montar.
5. Si se pretende colocar barandas, podría adjuntar fotografías tentativas de ejemplos a modo de referencia.

## CAPITULO VIII: CLASIFICACIÓN, ALTURA, ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES

### 8.1.0. Generalidades:

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán de la siguiente manera:

1. Locales de primera clase: oficinas, salas de juegos, dormitorios, comedores, salas de estar, etc.
2. Locales de segunda clase: cocinas, habitaciones de servicios, etc.
3. Locales de tercera clase: baños completos, cuartos de máquinas, despensas, espacios mínimos para preparar alimentos (office), garajes, sótanos y lavaderos.
4. Locales de cuarta clase: bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales, etc.
5. Locales de quinta categoría: Pabellón Sanitario.

### 8.2.0. Clasificación de los Edificios según su destino:

Todo edificio nuevo, existente, o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación del presente reglamento, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

#### 1. Edificios Residenciales:

Comprende a este grupo todo edificio destinado a la vivienda individual o colectiva. Incluye, entre otros, los siguientes:

- a) Viviendas individuales y colectivas.
- b) Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes.

#### 2. Edificios institucionales:

Comprende a este grupo edificios destinados a albergar personas con fines de atención médica, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones; incluye, entre otros, los siguientes:

- a) Asilos en sus distintos tipos.
- b) Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, cárceles, comisarías, destacamentos, etc.

#### 3. Edificios para oficinas:

Se clasifican dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental. Incluye entre otros:

- a) Edificios de la Administración Pública.
- b) Sedes o sucursales bancarias.
- c) Estación de radio o televisión.
- d) Oficina de distinta naturaleza.

#### 4. Edificios Industriales:

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos. Incluye, entre otros:

- a) Planta de montaje.
- b) Fábricas en general.
- c) Usinas.



- d) Molinos.
- e) Frigoríficos.

5. Edificios para Depósitos:

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado especialmente al estacionamiento de vehículos, artículos, alimentos o mercaderías, excepto los establecidos como, peligrosos. Comprende entre otros:

- a) Depósitos en general.
- b) Guardacoches.
- c) Guarda de colectivos.
- d) Frigoríficos para conservación.

6. Edificios para Usos Públicos:

- a) Bibliotecas, Centro Cultural, Polideportivos, clubes.

7. Edificios Educativos:

Se clasificarán dentro de este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria especial o superior. Comprende entre otros los siguientes:

- a) Jardines de infantes.
- b) Escuelas primarias.
- c) Escuelas secundarias.
- d) Escuelas especializadas.
- e) Academia de música o de danza.
- f) Escuela de bellas Artes.
- g) Guarderías.

**8.3.0. Locales de dudosa clasificación:**

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

**8.4.0. Alturas, áreas y lados mínimos de los locales:**

1) Locales	Altura mínima de los locales	Lado mínimo (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
Primera clase	2,60	2,40	7,00
Segunda clase	2,50	1,60	3,00
Tercera clase	2,40	1,20	3,00

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

Los locales de cuarta y quinta clase así como aquellos no contemplados específicamente, serán analizados en particular y se verificara que sus dimensiones sean acordes entre si y permitan una correcta habitabilidad.

#### **8.5.0. Iluminación y ventilación de los locales:**

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido, que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean susceptibles de apertura, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. De igual modo, los medios de ventilación podrán ser independientes de los de Iluminación.

Ningún punto del local podrá distar más de cinco (5) metros de la jamba más próxima del vano de iluminación y/o ventilación más cercano al mismo.

Las dimensiones de los patios y vacíos de iluminación y ventilación serán tomadas en proyección horizontal, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros; voladizos, etc., tanto los patios como los vacíos de iluminación y ventilación serán accesibles para su limpieza.

Establéese en ambos casos que para casas o departamentos interiores por lo menos dos locales de 1ª clase deberán iluminar y ventilar a un patio cuya superficie se haya incrementado un 30 % de su superficie mínima original.

1. De primera y segunda clase: Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, de la calle o centro de la manzana. Sus ventanas tendrán una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie del local. Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alfeizar del vano no podrá estar a menos de 1,20 m. sobre el nivel de vereda. En estos casos las cocinas deberán además ventilar por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o piso más alto.
2. Locales de tercera clase: Cuando estos locales den sobre la vía pública, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 1,20 m. sobre el nivel de la vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos. Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados con la superficie interna perfectamente lisa y en su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° respecto de la vertical. Estos locales también podrán ventilarse e iluminarse por medio de claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,50 m<sup>2</sup> y dispondrán de ventilación regulable.
3. Locales de cuarta clase: En este caso se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/6 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.

#### **8.6.0. Clasificación de los patios Internos o Aire-Luz:**

1. Áreas mínimas de los patios según su categoría:
  - a) Patios de primera categoría o patios principales: son aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase. Estos patios tendrán una superficie mínima de 12.00 m<sup>2</sup> y el lado mínimo no será inferior a 3.00 m. Para el caso de patios de edificios de varias plantas, se agregará 0,20 m. por lado, por cada piso de altura hasta los 12m.
  - b) Patios de segunda categoría: Se consideran aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación a locales de tercera clase. Tendrán un área mínima de 10 m<sup>2</sup> y ningún lado podrá ser inferior a 2.50 m.
2. Patios en edificaciones que se amplíen o refaccionen:
  - a) En viviendas con planos aprobados en vigencias de anteriores reglamentaciones, cuya obra haya sido materializada de acuerdo a dichos planos, podrán efectuarse ampliaciones, sin exigir adecuación de las dimensiones mínimas de los patios a las normas vigentes. En tales casos la ampliación no podrá superar las superficies determinadas por los índices edilicios máximos, según el distrito que comprenda al lote referido.



3. Ventilación por conducto proporcional a la superficie del local:

- a) El conducto de ventilación tendrá una sección mínima transversal equivalente a 1/400 de la superficie del local, siendo la sección mínima de cada tubo de 300 cm<sup>2</sup> y la sección máxima de 2.000 cm<sup>2</sup>. En el caso de que la superficie del local exigiere mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuidos de manera tal que la ventilación resulte uniforme.
- b) La relación entre los lados del tubo no podrá pasar de 3.
- c) El conducto será vertical y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45° con respecto a la vertical.
- d) La boca del conducto en el local, será regulable y de sección no inferior a la del mismo.
- e) El remate del conducto en la azotea distará más de 1,50 m; el solado de ésta o de cualquier paramento y/o eje medianero, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo de tiraje automático.
- f) Se aceptarán tramos horizontales o inclinados en más de 45°, en el conducto, siempre que no superen el 1/10 de la altura propia del mismo.

4. Ventilación e iluminación en casos especiales:

- a) En los casos no contemplados en este Reglamento, la Dirección de Edificaciones Privadas resolverá los sistemas a adoptar.

**8.7.0. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):**

En ningún caso el área edificable, tomada desde el nivel de parcela, podrá superar el 80% de la superficie de la misma, inclusive en los lotes en que no sea exigible el fondo libre de edificación (menores de 20.00 m. de fondo) y parcelas internas.

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

- Regirán para zonas Urbanas: 0,80.
- Regirán para zonas Sub-Urbanas: 0,50.

**8.8.0. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):**

El factor de ocupación total que determina la máxima superficie cubierta edificable y por extensión el máximo volumen edificable considerando una altura genérica de 3m y es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación existente en la parcela.

Para el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta cuando esté destinada a módulos de estacionamientos incluyendo los accesos a los mismos y el área de maniobra.
2. No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.):



- Regirá para zonas Urbanas: 2,00
- Regirá para zonas Sub-Urbanas: 0,65

#### **8.9.0. FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

Es de aplicación en la totalidad de las parcelas urbanas. Representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0,00 del terreno, de la superficie cubierta construida más la superficie de solados o pavimentos y la superficie de la parcela. En el caso de parcelas con mejoras existentes o con proyectos aprobados se podrá compensar la falta o insuficiencia de superficie absorbente generada por la aplicación del FIS con la instalación de dispositivos hidráulicos ubicados en el interior de la parcela, cuya función será regular la evacuación de excedentes pluviales de manera tal de aminorar el impacto en el sistema de desagües pluviales urbanos. Los dispositivos de compensación se podrán aplicar asimismo en proyectos de obras nuevas siempre que se demuestre la imposibilidad o inconveniencia de dejar superficies absorbentes.

Factor de impermeabilización del suelo (F.I.S.)

- Regirá para zonas Urbanas: 0,80.
- Regirá para zonas Sub-Urbanas: 0,65.

## CAPÍTULO IX: DE LAS CIRCULACIONES

### 9.1.0. Generalidades:

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

### 9.2.0. Anchos mínimos de pasillos:

Para pasillos exteriores de una casa habitación, se determina un ancho mínimo de 1,50m.; para pasillos de comunicación interna de una misma casa habitación se considerará un ancho mínimo de 0,90 m. El ancho mínimo de los pasillos se tomará libre de muros.

### 9.3.0. Escaleras y rampas – Generalidades:

Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada ámbito o circulación a que correspondan. La altura de paso en escaleras será de por lo menos 2,00 m. medidos desde el solado de un descanso o escalón, al cielorraso.

1. Las escaleras y rampas de salida deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con su capacidad de evacuación.
2. Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m, medidos desde el centro de la huella o solado del descanso.
3. Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.
4. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí, donde la alzada no será mayor a 0,18 m y la pedada no menos a 0,25 m.
5. Se admitirán escaleras compensadas o helicoidales, siempre y cuando el centro del escalón deberá tener una huella de 25cm y su aprobación quedara a revisión de cada caso.
6. Se considera rampa toda circulación horizontal, cuya pendiente oscile entre el 5 % y el 12 %, debiendo contar con piso antideslizante.

### 9.4.0. Ancho mínimo de escaleras y rampas:

Las escaleras principales y/o como medio de salida tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.; las escaleras secundarias podrán tener un ancho de 0,80m. en la medida que exista una escalera principal que vincule los locales de primera clase. Las medidas mínimas para los anchos se entienden libre, entre paredes y pasamanos.

## CAPÍTULO X: DE LAS FACHADAS

### 10.1.0. Generalidades:

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de una población. Las partes exteriores de un edificio corresponderán, en sus conceptos y lineamientos, a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar. Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y todo elemento de la construcción que dé a los mismos (fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares), ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico.

Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

### 10.2.0. Fachadas secundarias:

Tanques, Chimeneas, Ventilaciones, Torres y construcciones auxiliares:

1. Una fachada secundaria conectada con la fachada principal o que dé a un hueco de aire y luz y sea visible desde la vía pública, será tratada con la jerarquía de fachada.
2. 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 de la fachada principal.

### 10.3.0. Salientes en fachadas:

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizo, que a cualquier altura del edificio sobrepasen en su proyección horizontal la línea comunal o plano de fachada.

Para molduras, zócalos, guardapolvo, antepechos u ornamentos podrá sobresalir un máximo de 10cm.

### 10.4.0. Balcones, Ménsulas y salientes superiores a 10cm:

Cualquier saliente como ménsulas, balcones entre otros incluyendo los acondicionadores de aire se instalarán en forma tal que entre su parte baja y el solado de vereda, exista a una altura no menor a 2,60m. En ningún caso podrán exceder más de 1,20 m. de la línea comunal.

### 10.5.0. Aberturas al exterior:

No se permitirá que puertas o ventanas abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones. Quedan exceptuadas las ventanas o celosías colocadas en el piso alto, y aún las ubicadas en planta baja, siempre que abiertas no sobresalgan de la línea municipal.

### 10.6.0. Balcones abiertos:

Los balcones abiertos en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente que abarque hasta los ejes medianeros siempre y cuando exista un cerramiento perpendicular de 60cm o bien deberá retirarse 60cm antes de los ejes medianeros. En ningún caso los balcones o aleros podrán exceder más de 1,20 m. de la línea comunal.



#### **10.7.0. Conductos visibles desde la vía pública:**

Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y sus terminaciones no deberán ser visibles desde la vía pública. En el caso de requerirse la sobreelevación de conductos frente a un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisional, siempre que esté situada como mínimo a 3 m. del plano de fachada. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma.

#### **10.8.0. Tipos de andamios:**

1. Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios suspendidos.
2. Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones, se podrán también utilizar andamios livianos suspendidos, autorizados por este reglamento.

## **CAPÍTULO XI: DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS**

### **11.1.0. Instalaciones arrimadas a muros divisorios:**

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

1. Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.
2. Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes.

### **11.2.0. Instalaciones que transmitan calor o frío:**

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará 0,30 m. del eje divisorio, a fin de evitar la transmisión térmica a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño.

### **11.3.0. Instalaciones que produzcan humedad:**

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

1. Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
2. En caso de colocarse enredaderas, estas deberán retirarse del muro divisorio un (1) metro por lo menos.
3. Canaletas de desagües de los techos, si no se retiran 0,60 m. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

## **CAPÍTULO XII: DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS**

### **12.1.0. Servicio mínimo de salubridad en casa habitación:**

En todo predio edificado existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

1. Baño: un inodoro con descarga de agua, ducha y pileta de patio.
2. Cocina: Una pileta de cocina con canilla y desagüe.

Cámara de Inspección, biodigestor, pozo absorbente / lecho de infiltración o conexión a cloacas comunitarias según corresponda y tanque de agua de 600 litros como mínimo según Ordenanza 2077/19 y Ord. 1918/18.

### **12.2.0. Servicio mínimo de salubridad en otros edificios:**

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

### **12.3.0. Desagües de las instalaciones de salubridad:**

Todas las construcciones deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a biodigestor y pozo absorbente o campo de infiltración o bien cloacas comunitarias, según corresponda. Queda prohibido arrojar a la vía pública, como así también a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas. Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo a lo determinado en este Reglamento y en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a las redes (agua o cloaca) sin modificar las instalaciones internas.

### **12.4.0. Biodigestores, pozos absorbentes y campos de infiltración:**

Los desagües cloacales se efectuarán a la red cloacal comunitaria, en la medida que la localización del predio cuente con el servicio, o a biodigestores con pozos absorbentes o lechos de infiltración en aquellos lugares donde no cuenten con el tendido de red cloacal.

En situaciones en las cuales la disposición de la edificación se ubique en la parte frontal del lote y exista insuficiente espacio para la implementación del sistema de biodigestión, se permite la colocación del mismo en la cinta verde correspondiente. En estos casos, se excluye la utilización de un campo de infiltración y se establece como requisito ineludible la provisión de un pozo absorbente. La planificación y especificación técnica de estos componentes deben estar integralmente reflejadas en el plano de desagües, su ubicación definitiva, quedará sujeta a la aprobación por parte de la autoridad comunal.

Ver anexo 2 “INSTALACIÓN DE BIODIGESTORES”.

Debe cumplimentar Ord. 2318/2023.

### **12.5.0. Autorizaciones a colocación:**

Antes de la realización de pozos absorbentes y biodigestores en la cinta verde, se deberá realizar la correspondiente solicitud a la autoridad comunal. La que deberá contar con los siguientes requisitos y dimensiones mínimas que se detallan a continuación:



Los pozos absorbentes deberán tener un diámetro mínimo de 1,50 metros y una profundidad que permita una correcta filtración. Para su construcción, se utilizarán ladrillos comunes, dejando intersticios, dispuestos como "panal de abejas", los cuales se asentarán en una mezcla reforzada con un acabado en forma de bóveda.

Ambos elementos, es decir, tanto el biodigestor como el pozo absorbente, deberán situarse a una distancia de 1,50 metros desde la línea de edificación y extenderse hasta un mínimo de 2,00 metros hasta el eje medianero de la propiedad.

Durante la ejecución de las obras, se implementarán medidas de seguridad rigurosas para prevenir accidentes. Esto incluirá la colocación de vallas perimetrales, cintas de peligro y cualquier otro dispositivo considerado necesario. En ningún caso se permitirá dejar el pozo al descubierto, siendo obligatoria la instalación de una tapa de seguridad provisional.

#### **12.6.0. Agua Servida:**

Queda estrictamente prohibido el arrojado de agua servida en cunetas y calles públicas, proveniente de lavaderos, cocinas, piscinas etc. en todo en distrito Monte Vera.

Quienes arrojen agua servida a la vía pública serán pasibles de multa, cuyo valor será determinado por la ordenanza Tributaria Anual.

#### **12.7.0. Desagües pluviales:**

Cualquier edificio y su terreno circundante serán convenientemente preparados de modo tal que permita el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública, por medio de rejillas y caños de bajadas que no sobrepasen la línea de edificación. En todos los casos, incluyendo balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües internos que eviten la caída del agua sobre la vía pública y llegaran hasta el cordón cuneta o cuneta a cielo abierto por medio de canalizaciones subterráneas.



## **CAPÍTULO XIII: DE LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS, PREFABRICADAS Y OTRAS**

### **13.1.0. Construcciones precarias:**

No se permitirá la construcción de viviendas con muros de barro, permitiéndose los muros de ladrillos, asentados en barro, se permitirá solo cuando los mismos lleven un revoque reforzado (cal, cemento y arena), en toda la superficie exterior. Tampoco se permitirá la construcción de techos de paja, salvo casos de lugares de sombra destinados a la recreación ubicados en terrenos amplios y debidamente apartados de las medianeras, a fin de evitar la propagación de incendios.

### **13.2.0. Construcciones existentes en barro:**

Las construcciones ejecutadas en barro, con anterioridad a la sanción de esta Reglamentación, podrán ser mejoradas, siempre que no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los muros.

### **13.3.0. Construcciones prefabricadas:**

Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados de materiales no tradicionales (madera, hormigón premoldeado, etc.) se exigirá además de lo establecido en este Reglamento, la aprobación del sistema de prefabricación pertinente expedida por entes oficiales nacionales o provinciales.

### **13.4.0. Construcciones en madera:**

No se permitirá el uso de tirantes o columnas de madera para sostenes de muros y losas. Cuando un techo sea realizado con estructura de madera, su cubierta deberá ser de materiales incombustibles ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos y aprobados por las normas de calidad más exigentes que se encuentren en vigencia.

### **13.5.0. Construcciones con techos o terrazas verdes:**

Para obras nuevas, ampliaciones y/o reformas se podrán incorporar cubiertas verdes.

Se entiende por Terrazas Verdes, al sistema constructivo que posibilita el crecimiento de vegetación en la parte superior de los techos o azoteas de los edificios, resguardando protegida su estructura, que está parcial o totalmente cubierta de vegetación, ya sea en suelo o en un medio de cultivo apropiado, capturando el agua de lluvia, mejorando la aislación térmica de los edificios, produciendo ahorro en el consumo de energía, mejorando la calidad del hábitat, además de cumplir una función ecológica.

#### **13.5.1. Ubicación:**

Se permitirá este tipo de construcciones en las zonas determinados por el Plan Urbano como RU-1 y Zona de La Costa Ribereña de la Laguna Setúbal, determinada como R-3.

#### **13.5.2. Material de la Cubierta de los Techos Verdes:**

La cubierta de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una membrana aislante hidrófuga, carpeta de protección y recubrimiento previa a la capa de grava de drenaje. El espesor mínimo necesario de tierra para que la vegetación prospere debe estar en función a las especies que conformen la cubierta vegetal, no pudiendo exceder los 18 cm.

La Cubierta se ejecuta según las reglas del arte, aplicándose las mejoras técnicas y materiales disponibles.

Las pendientes de escurrimiento deben responder a las normativas vigentes y el conjunto debe poseer un sistema de retención para evitar el escurrimiento de tierra.

#### **13.5.3. Impermeabilización de los desagües de los techos:**

El método de desagüe a utilizar en las cubiertas de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una correcta IMPERMEABILIZACIÓN, la cual debe ser ejecutada con la mejor tecnología disponible.

#### **13.5.4. Separación de Predios Linderos:**

Los Techos o Terrazas Verdes, en todos los casos, deben estar separados de los muros divisorios o en muros privativos contiguos o predios linderos a los efectos de evitar molestias a las edificaciones colindantes. La Autoridad Comunal establece las medidas mínimas de separación en estos casos.

#### **13.5.5. Cálculo Estructural de las Edificaciones:**

Todas las edificaciones que implementen los denominados Techos o Terrazas Verdes deben contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que generen las cubiertas verdes.

#### **13.5.6. Facultades de la Autoridad de Aplicación:**

La Autoridad de Aplicación podrá adecuar los aspectos técnicos que considere conveniente para la correcta implementación, seguimiento y control de los denominados Techos o Terrazas Verdes.

#### **13.6.0. Construcciones de galpones y tinglados:**

Los galpones y tinglados con frente a la línea de edificación, o sus costados sobre medianeras, deberán estar contruidos en su totalidad conforme a lo estipulado en el presente Reglamento. Además en caso de estar alejados de las paredes medianeras deberán guardar una distancia mínima de 1,50 m. de aquellos.

#### **13.7.0. Construcciones con materiales reutilizados: Contenedores marítimos y similares.**

Se llevará a cabo un análisis exhaustivo de cada caso, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las normativas establecidas en el presente reglamento. En situaciones donde la morfología original de un espacio no permita alcanzar las dimensiones requeridas en términos de ancho o alto, se realizará un estudio de viabilidad con un enfoque en asegurar su habitabilidad. Durante este proceso, se prestará especial atención a las condiciones de los materiales utilizados, incluyendo espesores, corrosión, soldaduras, aislación, hermeticidad entre otros, con el fin de prevenir la creación de situaciones peligrosas o insalubres para los ocupantes.

Además, se exigirá el acondicionamiento térmico y acústico de acuerdo con el uso previsto de los espacios, garantizando así un ambiente habitable. Los módulos y estructuras deberán estar instalados y anclados sobre una base que garantice su estabilidad y seguridad. Esto puede lograrse mediante el uso de plateas de fundación, pilotes u otros sistemas técnicos que estén diseñados y especificados para asegurar la inmovilidad de la estructura.

## **CAPÍTULO XIV: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE LOS TERRAPLENAMIENTOS RELLENO Y EXCAVACIONES**

### **14.1.0. Terraplenamientos y rellenos:**

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado por capas, hasta una altura tal que, teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos a los predios vecinos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas.-

Cuando el proyecto requiera elevar la cota de terreno natural, el relleno deberá cumplir con el artículo 14.1.0 y además se deberá asegurar la contención estructural del mismo sin causar perjuicio a linderos. La altura final quedara a revisión de cada caso según la Oficina de Edificaciones Privadas.

### **14.2.0. Excavaciones:**

Se refiere al proceso de remover tierra, rocas u otros materiales del suelo para crear una depresión o espacio en la superficie terrestre.

#### **14.2.1. Desmante:**

El suelo del desmante se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas.

Excavación que afecte a predios linderos: Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios vecinos o de la vía pública caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos o los costados de la excavación.

#### **14.2.2. Estructuras adyacentes:**

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado, siendo la Comuna la encargada de evaluar tal necesidad.

#### **14.2.3. Daños o peligros:**

Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias, para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni entrañen un peligro para las personas o los predios linderos.

#### **14.2.4. Protección contra accidentes:**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación que sea de fácil acceso al público, deben colocarse barandas o vallas. En las excavaciones deberá contarse con un medio de salida.

## **CAPÍTULO XV: DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR**

### **15.1.0. Suelos aptos para cimentar:**

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajonada y forma capas no menores de 1,00 m. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autorizará a hacerlo en terraplenamientos de arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra. La Comuna queda facultada para exigir en cualquier caso, los ensayos de terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

### **15.2.0. De los cimientos: Generalidades:**

1. Las bases, pozos de fundación, pilotes perforados o pilotes hincados que constituyen las cimentaciones de las estructuras, incluido los muros de sostenimiento, deberán apoyarse o ser elevados hasta alcanzar los estratos satisfactorios, de manera que la totalidad de la carga transmitida se distribuya en profundidad al suelo, con tensiones unitarias que estén dentro de los valores admisibles o previstos en un estudio de suelo. Además se tomarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas, durante o después de la construcción.
2. La presencia de estratos arenosos a escasa profundidad, en coincidencia con niveles freáticos o surgentes, hace necesario adoptar especiales precauciones durante la excavación y ejecución de las bases, para prevenir los efectos del flujo hidráulico. Del mismo modo, cuando otras situaciones, como excavaciones rellenas y saturadas, determinen iguales situaciones de flujo, inconvenientes para las excavaciones y/o bases.
3. Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc. tendrán las dimensiones necesarias para que la presión por ellos transmitida al suelo, no exceda las tensiones máximas permitidas por el terreno. Para la tierra de tercer horizonte se admitirá un coeficiente de trabajo de 2 Kg./cm<sup>2</sup>, salvo que se proceda a un estudio de suelo correspondiente al predio y éste determine que puede soportar cargas superiores. Toda base deberá aislarse convenientemente, para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

### **15.3.0. Bases o Zapatas de Fundación:**

1. Las bases o zapatas de fundación, se calcularán de modo que la tensión máxima transmitida al terreno sea igual o menor que la tensión admisible, y los asientos provocados por la deformación del suelo, resultan compatibles con la función a que está destinada la estructura.
2. Cuando la función admisible se determine en función de los parámetros que definen la resistencia o rotura de los suelos para las cargas principales (pesos propios, sobrecargas), las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor de tres. Este valor podrá disminuirse hasta 2,5 siempre que la determinación de la tensión máxima que solicita el suelo, se sume a la acción del viento.
3. En fundaciones sometidas a cargas normales excéntricas, las tensiones máximas de borde en el terreno no deben sobrepasar las admisibles, tanto para cargas permanentes como para permanente con ocasionales cargas transitorias, que deben ser fijadas por el respectivo estudio de suelos. Para cargas inclinadas o zapata inclinadas, se tomará en cuenta el efecto reductor de la capacidad de carga resultante de la inclinación.
4. Sólo podrán disminuirse los coeficientes de seguridad especificados, cuando el estudio de los suelos se complemente con un análisis detallado de asentamiento o de un programa adecuado de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso, podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más la acción del viento, ser menor de 2.

#### **15.4.0. Continuidad de los Cimientos:**

En caso de discontinuidad de los cimientos, debe asegurarse que los estados de tensión y deformación del terreno, no produzcan efectos incompatibles con la naturaleza de la obra o propiedades linderas.

#### **15.5.0. Profundidad:**

Las profundidades mínimas que deberán darse a los cimientos, cuando no medien factores que obliguen a profundizarlos más, serán las siguientes:

1. Muro interior que no sea de sostén: 0,60 m. Medidos desde el nivel de suelo natural; un tabique de espesor no mayor de 0,10 m., podrá apoyarse directamente sobre el contrapiso.
2. Muro de interior de sostén, muro de fachada secundaria y bases interiores de estructuras: 0,90 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
3. Muro y bases de estructuras ubicadas en línea divisoria entre predios: 1,00 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
4. Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la Línea comunal: 1,20 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
5. Muro de cerca de espesor a 0,15 m.: 0,60 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
6. Muro de sótano: 0,30 m., medidos desde el fondo de la excavación. Estas profundidades se medirán de igual modo que lo establecido en los incisos correspondientes.
7. Pilares: Tendrá una profundidad mínima de 0,80 m. y un ancho que supere 15cm hacia cada lado.

## CAPÍTULO XVI: DE LOS MUROS

### 16.1.0. Generalidades:

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado, de acuerdo a las reglas del arte. Las juntas deben ser rellenadas perfectamente con mezclas y el espesor promedio, en 1,00 m. de altura, no deberá exceder de 0,015 m. El ladrillo debe ser perfectamente mojado antes de colocarse. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

### 16.2.0. Traba:

1. La traba entre ladrillos o sillería debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan, en la misma plomada, en dos hiladas sucesivas.
2. La traba entre muros y refuerzos o contrafrentes, debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto.
3. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

### 16.3.0. Anclaje:

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 si no más de 0,50 m.

### 16.4.0. Encadenado:

Todo muro portante que no tenga estructura independiente llevará un encadenado en su parte superior, de hormigón o doble hilada de hierros en hiladas consecutivas, asentadas en concreto.

### 16.5.0. Sostén de muros de construcción:

Un muro durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 6,00 m. de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente a 5,00 m., salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

### 16.6.0. Pilares y Pilastra:

1. Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza, cuidadosamente ejecutada.
2. Cuando reciban cargas concentradas, deberá verificarse su esbeltez.
3. No se podrán efectuar canalizaciones, huecos y recortes en un pilar y en una pilastra de sostén.

### 16.7.0. Dinteles y arcos:

1. La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán, por lo menos, 0,15 m., en los pies derechos de la abertura.
2. Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínimo de 1/20 de la luz libre y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.

**16.8.0. Recalce de muros:**

1. Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.
2. Los pilares o tramo de recalce que se ejecuten simultaneamente, distarán entre pies derechos, no menos de (10) diez veces el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor de 1,50 m.

**16.9.0. Muro de material no cerámico:**

Un muro puede construirse en hormigón o con bloques y/o paneles huecos o macizos de hormigón.

**16.10.0. Muro de piedra:**

1. Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones prescriptas en éste reglamento para los muros.
2. Las piedras podrán unirse, en cuyo caso las cargas de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a las reglas del arte.
3. Los muros de piedra, que sean de sostén o de fachadas, tendrán espesores en ningún caso inferiores a lo que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

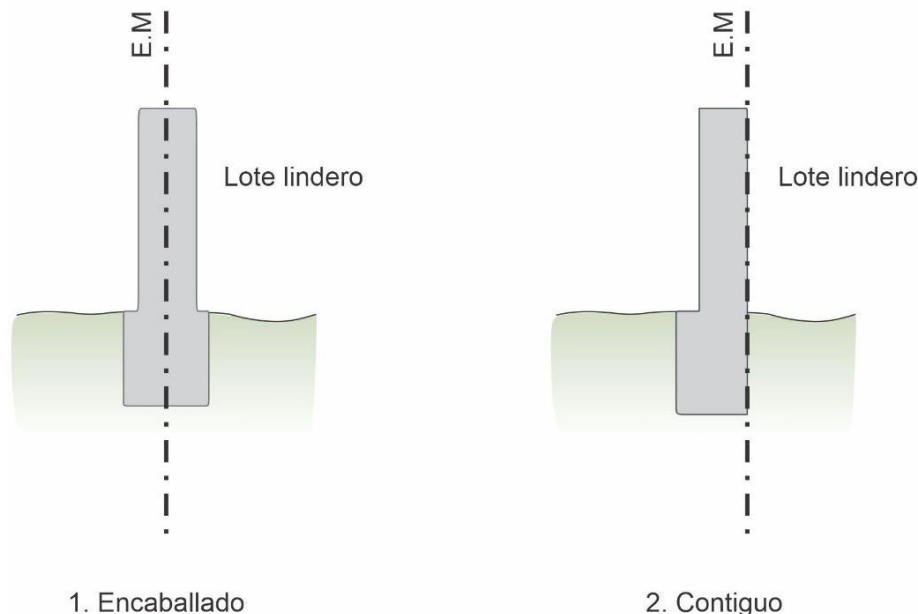
**16.11.0. Muro de ladrillos no cerámicos:**

Podrá construirse con bloques o ladrillos de hormigón de mezclas de cemento portland o sílico-calcáreos, debiendo ofrecer una resistencia y una aislación térmica equivalente a la de los ladrillos macizos comunes.

**16.12.0. Muros divisorios:**

Material, espesor y rebajes de muros divisorios entre predios:

1. Un muro divisorio entre predios, aunque estos fueren del mismo propietario, que, en cualquier nivel, cierre partes cubiertas, debe ser estable y aislante, construido en albañilería de ladrillos o bloques macizos.
2. El espesor mínimo:
  - a) Encaballado: Debe tener un mínimo de 0,30m y sobrepasara el eje medianero en 0,15cm sobre el lindero.
  - b) Contiguo: Debe tener un mínimo de 0,20m de modo que el filo exterior sea coincidente con el eje medianero. Posteriormente, al momento de la ocupación, el lindero deberá materializar su propio muro contiguo adosado al existente, el segundo podrá tener 0,15cm de espesor, sumando en total 0,35cm. Se deberá prestar especial atención al sellado e impermeabilidad entre los mismos.
3. Cortes y rebajes para instalaciones u otros usos:
  - a) Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.
  - b) Canales de no más de 0,05 m. de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.



#### 16.13.0. Apoyo de estructuras en muros medianeros:

En los muros medianeros se verificará que cualquier tipo de estructura no sobrepase el eje medianero.

#### 16.14.0. Conductos en muros medianeros:

Los conductos verticales y horizontales, ya sean de ventilación, descargas y desagües, no podrán sobrepasar del eje medianero. En caso de conductos para agua, luz, gas, etc. solo podrán embutirse en una profundidad máxima de 0,07 m. del muro medianero.

#### 16.15.0. Construcciones sin apoyar en muros medianeros:

Cuando se quiera construir sin apoyarse en el muro medianero existente, podrá levantarse un muro nuevo adosado y sin trabar con él. En caso de que el nuevo muro no quede perfectamente adosado, se cuidará que el espacio entre ambos sea hermético. Si se lo separa del muro divisorio, la distancia mínima será de 1,50 m.

Un cerco divisorio entre predios debe construirse en albañilería u hormigón estable y firme, encaballado o contiguo, debe tener:

1. 1,80 m., de altura mínima, medido desde el predio más elevado;
2. Casos especiales: En los sectores donde es obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín de frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la línea comunal en dicha área. Esta cerca puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles.

#### 16.16.0. Reparación de muros medianeros:

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 a las reglas del arte, inmediatamente después de producido.





**16.17.0. Preservación de los muros de albañilería contra la humedad:**

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y la otra una o dos hiladas por debajo del piso y se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.

Cuando un muro tenga un paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique de panderete siempre que el desnivel entre los pisos sea mayor de 1,00 m. En igual forma se procederá en casos de jardines o canteros adosados a los muros.

Los muros de mampostería de 0,15 m. de espesor, cuando den al exterior, llevarán en su cara exterior un azotado impermeable de arena y cemento previo al revoque de terminación. Los baños llevarán en todo su perímetro interior y hasta una altura de 1,80m. un revestimiento de azulejos o, en su defecto, un revoque impermeable terminado con alisado de cemento puro.

## **CAPÍTULO XVII: DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS**

### **17.1.0. Obligación de revocar muros existentes:**

Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos u otra terminación con pinturas o materiales elastómeros aprobados por la Comuna.

### **17.2.0. Revoques exteriores:**

El revoque exterior de un muro se ejecutará aplicando al paramento una lechada de hidrófugo, una capa gruesa jaharro y terminado con un enlucido resistente a la intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se aplique sobre una aislación hidrófuga o se utilicen materiales elastómeros aprobados.

### **17.3.0. Revoques interiores:**

Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas de los ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

### **17.4.0. Muros revestidos:**

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras mediante anclajes inoxidable. Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

### **17.5.0. Obligación de ejecutar contrapiso:**

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse en un contrapiso.

### **17.6.0. Limpieza del suelo:**

1. Antes de ejecutar un contrapiso, se limpiará el suelo, quitando toda la tierra negra o cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios; además se cegarán hormigueros y cuevas de roedores;
2. Los pozos negros que se hallasen, se desinfectarán y rellenarán según lo disponga la autoridad comunal.

### **17.7.0. Espesor del contrapiso:**

El contrapiso exigido en "Obligación de ejecutar contrapiso", se realizará en hormigón, con un espesor mínimo de 0,08 m., después de apisonado.

## CAPÍTULO XVIII: DE LOS TECHOS

### 18.1.0. Cercados de techos transitables:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardo de todo peligro.

### 18.2.0. Acceso a techos transitables:

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la autoridad comunal pueda exigir la colocación de grapas, ganchos y otros puntos fijos de apoyo, o, alternativamente, escaleras de tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

### 18.3.0. Desagües de techos, azoteas y terrazas:

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada será capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente, sin que sufran detención ni estancamientos hacia la red correspondiente.

Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,60 m., medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo al canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

### 18.4.0. Características de la cubierta:

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usen materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta debe buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m. de espesor de mampostería común.

Para el caso de locales de primera categoría se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica al techo. Cuando los techos fueran de chapa de hierro o aluminio, la aislación podrá colocarse sobre el cielorraso, o se colocará directamente como cielorraso un material adecuado a tal finalidad. Cuando se trate de losas de hormigón armado o viguetas cerámicas, se obligará a la colocación sobre el mismo de un material con propiedades térmicas adecuadas. Los materiales a utilizarse podrán ser entre otros: telgopor, isopor, vermiculita, leca, lana de vidrio, etc.

## CAPÍTULO XIX: DE LAS DEMOLICIONES

### 19.1.0. Generalidades – Cumplimiento de disposiciones:

Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición de edificios será imprescindible contar con la autorización correspondiente de la Comuna, adjuntando el plano de demolición.

### 19.2.0. Medidas de protección:

Como dispositivo de seguridad no se pondrá fuera de uso conexión alguna de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otros servicios, sin emplear los dispositivos que se requieren en cada caso. El propietario o profesional a cargo de la demolición requerirá la intervención que corresponda a las empresas o entidades que presten los servicios enumerados anteriormente.

### 19.3.0. Mamparas protectoras:

Antes de demoler un muro, entre predios paralelos a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. El material de las mamparas será de madera machiembrada y la altura de la misma, en caso de dar a un patio, será de 2,50m.

### 19.4.0. Peligros para el tránsito:

En caso de que una demolición ofrezca peligros para el tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos, colocando cercos que permitan el paso de transeúntes y vehículos con seguridad y sin interrumpir el recorrido de la vereda ni invadir la calzada con los elementos de protección.

### 19.5.0. Obras de defensa:

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que a juicio de la Comuna aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente y de la vía pública. En todos los casos, dicho responsable deberá informar por medio fehaciente a los linderos afectados, con una antelación de 15 días, a fin que éstos tomen las medidas precautorias que correspondan.

### 19.6.0. Limpieza de la vía pública:

Si la producción de polvos o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

### 19.7.0. Procedimiento para la demolición:

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que no se obstaculice el tránsito.



**19.8.0. Demolición de paredes y estructuras:**

1. Las paredes, estructuras, conductos, etc. nunca podrán ser derribadas como grandes masas aisladas.
2. La demolición se hará parte por parte y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligros para trabajar sobre ellas a los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado.
3. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de inestabilidad.
4. Toda clase de cornisa y saledizos, será atado o apuntalado antes de removerse.
5. Las columnas, vigas y tirantes no deberán dejarse caer por volteo.
6. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o seccionadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

**19.9.0. Demoliciones paralizadas:**

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obras de albañilería, de modo que garantice la estabilidad del resto de la construcción.

**19.10.0. Limpieza del terreno, cercos y veredas:**

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno; sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

## **CAPÍTULO XX: DE LOS EDIFICIOS O LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO**

### **20.1.0. Registro de edificios o lugares históricos:**

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

## **CAPÍTULO XXI: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **21.1.0. Modificación de medidas mínimas en casos justificados:**

Todas las dimensiones máximas y mínimas establecidas en el presente Reglamento son recomendadas y de aplicación prioritaria. A pedido del interesado y como excepción, el, a través de la Autoridad Comunal, podrá autorizar modificaciones a las mismas cuando razones constructivas u otras debidamente justificadas así lo determinen.

### **21.2.0. Construcciones no contempladas:**

Para toda construcción de edificios no contemplados en la presente reglamentación, quedará a consideración de la autoridad Comunal resolver de acuerdo a la que sea más conveniente para el bien común.

## ANEXO 1 BARRIO LAS MORAS

### **22.1.0. Limitaciones de los usos:**

Serán destinados únicamente a la construcción de viviendas individuales unifamiliares, no aceptándose bajo ningún concepto la construcción de fábricas u otras actividades que generen cualquier tipo de contaminación ya sea esta sonora, visual, atmosférica, de aguas superficiales o subterráneas. Sobre los lotes con frente a la Avda. San Martín y calle Entre Ríos, puedan ser destinados a la construcción de locales comerciales con sus frentes completamente vidriados con actividades no contaminantes ni de riesgos.

### **22.2.0. De la ocupación:**

Sobre las parcelas que conforman el loteo no se permitirá subdivisión alguna a los fines de mantener las mismas una superficie no inferior a los seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>).

### **22.3.0. Retiro de frente:**

Determinase para inmuebles con frente al Bvard. Santiago del Estero un retiro de 4,00 metros, y para el resto de las calles internas y colectora un retiro de 3,00 m., a partir de la Línea Municipal establecida por el Departamento Técnico Comunal.

### **22.4.0. Cerramiento de frente:**

No se autorizará ningún cerramiento de muro opaco. Se deberá trabajar con elementos livianos como rejas o setos vivos que permitan la visual.

### **22.5.0. De la velocidad máxima en el barrio:**

La velocidad máxima permitida dentro del loteo no podrá ser superior a los 20 km. por hora a los efectos de proteger la integridad física de los peatones y/o niños que circulen en bicicleta dentro del loteo.

## ANEXO 2 INSTALACIÓN DE BIODIGESTORES

### 23.1.0. Definición y componentes:

Los biodigestores son tanques herméticos, en los que se desarrolla un tratamiento primario de efluentes cloacales domiciliarios, para la posterior conexión a la red cloacal (en caso de contar con ella) o descarga en el suelo a través de campo de infiltración o de pozos de absorción.

La instalación de biodigestores como tratamiento primario de efluentes será obligatorio para quienes pretendan realizar construcciones y no se encuentren en el radio servido de cloacas.



Figura 1: Componentes de un Biodigestor. Manual del Biodigestor Autolimpiable Rotoplas. Pag. 5. [www.rotoplas.com.ar](http://www.rotoplas.com.ar)



### 23.2.0. Procesos desarrollados en el interior de un biodigestor:

Es un tanque hermético que funciona siempre lleno, por rebalse, a medida que entra agua residual desde la casa, una cantidad igual sale por el otro extremo.

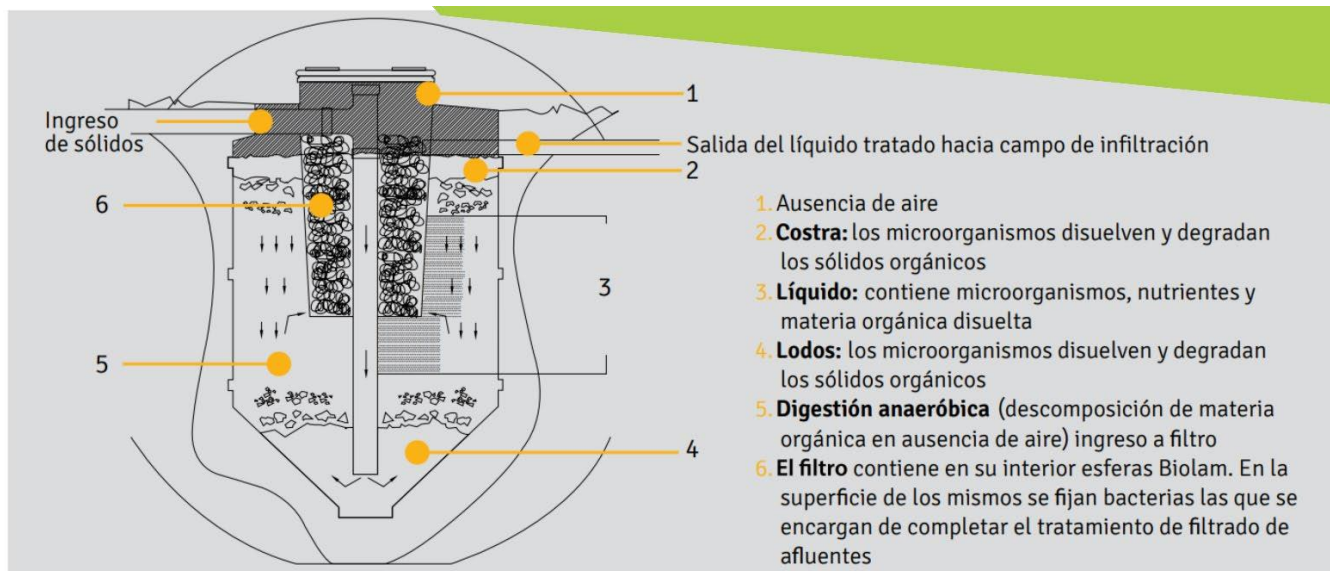


Figura 2: Procesos desarrollados en el interior de un biodigestor. Manual del Biodigestor Autolimpiable Rotoplas. Pag. 10.

[www.rotoplas.com.ar](http://www.rotoplas.com.ar)

### 23.3.0. Dimensiones:

Las dimensiones y capacidades de los equipos a ser instalados deben estar acorde con la población y la densidad habitacional. Con el objetivo de establecer criterios uniformes, las dimensiones a adoptar se basarán en la categoría "zona urbana" y se supondrá que cada vivienda albergue a 4 o más habitantes (lo que implica que la capacidad del biodigestor debe superar los 1000 litros). En el caso de construcciones especiales, como conjuntos residenciales, instalaciones comunitarias o clubes, será necesario obtener la aprobación de la autoridad comunal para la instalación de los equipos correspondientes.

Es importante destacar que las dimensiones de los equipos deben ajustarse a las recomendaciones del fabricante del biodigestor que se instalará. Además, cualquier equipo adicional, incluyendo los biodigestores autolimpiables, debe recibir la aprobación previa de la autoridad comunal antes de su instalación.

### 23.4.0. Elementos que constituyen el sistema:

El sistema completo a instalar se compone de los siguientes elementos:

- Cámara de inspección
- Biodigestor
- Registro de lodos
- Campo de infiltración o pozo absorbente.



Figura 3: Elementos que constituyen el sistema.

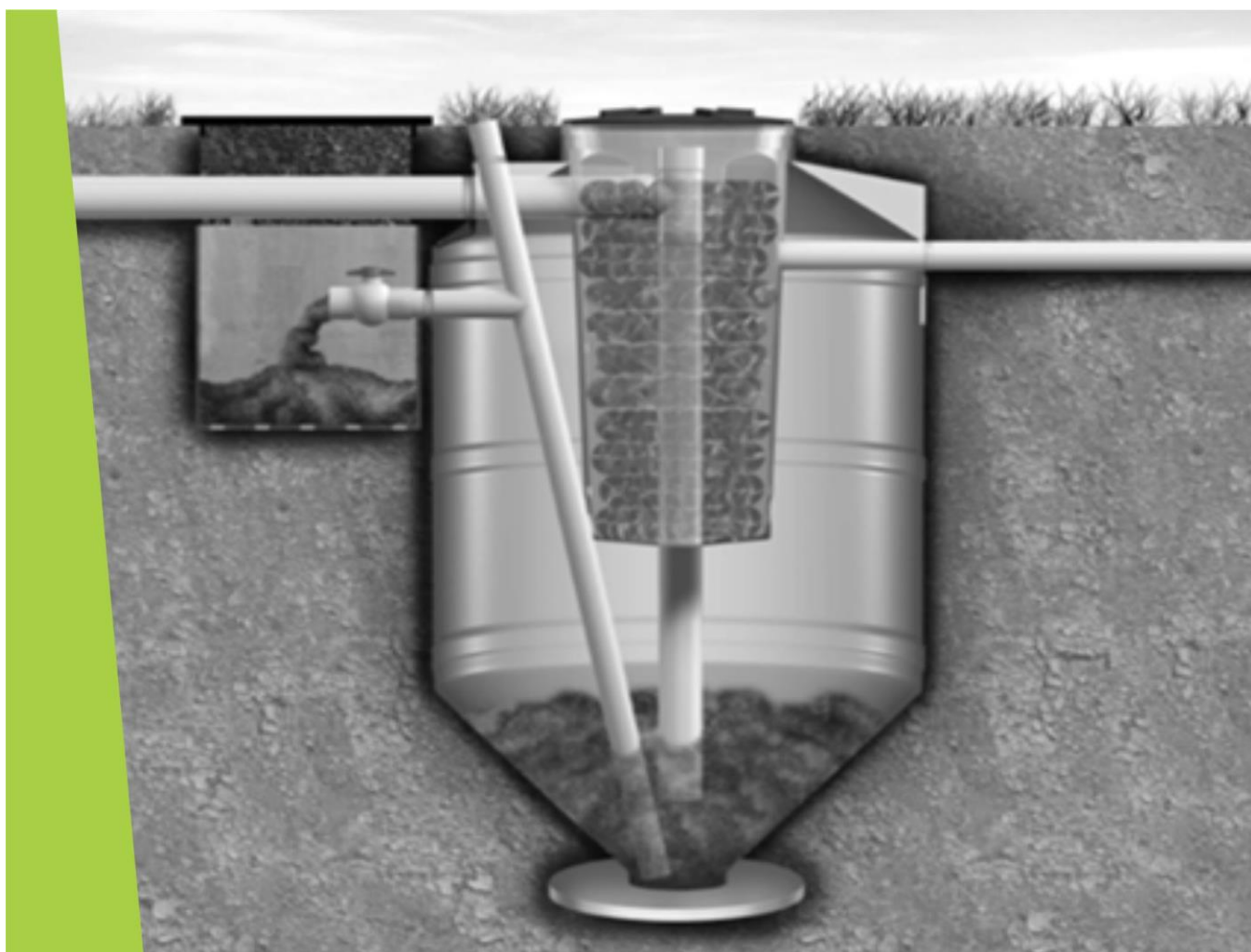


Figura 4: Biodigestor con cámara de lodos. Manual del Biodigestor Autolimpiable Rotoplas. Pag. 15. [www.rotoplas.com.ar](http://www.rotoplas.com.ar)

**23.5.0. Campos de infiltración:**

Los campos de infiltración deberán tener un desarrollo total de caño de diámetro 110mm perforado de 30m, y se deberán ejecutar tal como se indica en la figura 5.

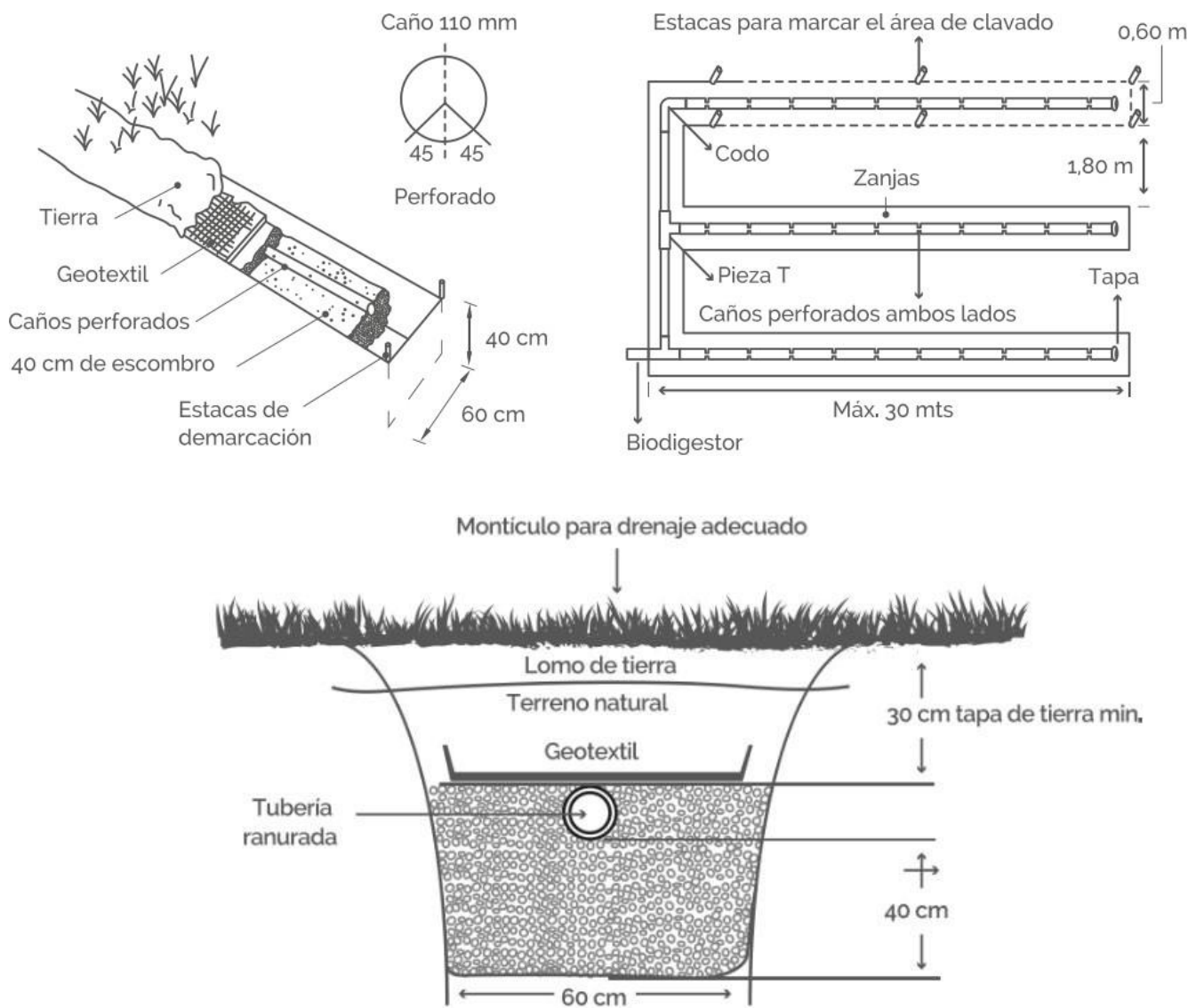


Figura 5: Campo de infiltración.

**23.6.0. Instalación:**

La profundidad de excavación será determinada por la altura del equipo y la profundidad alcanzada por la tubería proveniente del domicilio, esta tubería deberá estar sobre la tubería de entrada del equipo o igual profundidad.

Excavar primero la parte cilíndrica aumentada como mínimo 20 cm al diámetro del equipo, de esa forma tendremos una excavación con un mínimo de 10 cm alrededor del equipo.

La base deberá ser excavada aproximadamente con el mismo formato cónico del equipo, estar compactada y libre de elementos rocosos que pudiesen dañar las paredes del equipo. Deberá hacerse en el fondo una plana platea de 60 cm de diámetro de hormigón con un espesor de 5 cm con una malla sima en su interior.

Al bajar el equipo dentro de la excavación asegurar la parte inferior cónica que esté bien apoyada.

Llenar la parte cónica solamente con agua antes de comenzar la compactación. Para ello instale la válvula de extracción de los mantenga la cerrada, el agua debe permanecer en el equipo incluso después de realizar la instalación completamente.

Para el entierro y compactación, primero llenar con arena mezclando con cemento seco, la parte cónica del equipo para lograr que no queden huecos y el apoyo sea perfecto. Luego prepare suelo cemento en porción de cinco partes de tierra y una parte de cemento, libre de elementos rocosos que pueden dañar el equipo compactar en forma manual cada 20 cm hasta llegar a superficie.

La posición de la cámara extracción de los es determinada por la posición de la válvula de extracción de estos. Se deberá excavar el volumen requerido por la cámara dependiendo del tamaño del equipo. La cámara se puede realizar con mampostería tradicional, anillos premoldeados de cemento o plástico disponible en el mercado, la cámara no debe tener habitación en el fondo.

Los gases provenientes del proceso de digestión biológica serán eliminados por la tubería del sistema de ventilación de la vivienda. Si la vivienda no posee ventilación, será necesario instalar un conducto de ventilación entre el Equipo y la vivienda que ventilar a los cuatro vientos.

No se deben retirar las esferas de Biolam que estén en el interior del tanque, estos son el material filtrante y soporte biológico fundamental para el buen funcionamiento del filtro anaeróbico.

Para iniciar su uso, instale el tubo sanitario de la vivienda a la entrada del biodigestor, conecte la salida del agua al pozo infiltración y mantenga la válvula extracción de lodos cerrado.

Cualquier instalación que presente alternativas al presente anexo deberá ser aprobada por parte de la autoridad comunal competente.