

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE DINA HUAPI



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE DINA HUAPI

TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1 - OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

CAPITULO 2 - ORGANISMO DE APLICACIÓN

CAPITULO 3 - ZONIFICACION

CAPITULO 4 - REGLAMENTOS TECNICOS

TITULO II - DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPITULO 5 - REGISTRO DE CONSTRUCTORES, EMPRESAS, PROFESIONALES

De los profesionales y Empresas Constructoras

Responsabilidad del Director Técnico y del Ejecutor

Exigencia de director técnico

Domicilios

Cambio de Directores Técnicos

Retiro del Director Técnico

Obligación de intervención de Ejecutor debidamente autorizado

Alcance de la Firma del Profesional

CAPITULO 6 - CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCION 1 - Carácter de las obras

SECCION 2 - Clasificación de locales

Locales de Primera clase

Locales de Segunda clase

Locales de Tercera clase

Locales de Cuarta clase

Locales de Quinta clase

Altura mínima de Locales

Áreas y lados mínimos de los locales

SECCION 3 - Iluminación y ventilación de locales

SECCION 4 - Medios de egreso

SECCION 5 - Accesibilidad Universal

CAPITULO 7 - SISTEMAS DE CONSTRUCCION

SECCION 1 - Sistemas tradicionales:

Excavaciones

Cimientos

Muros

Solados

Entrepisos

Techos

SECCION 2 - Sistemas constructivos de madera

Muros cortafuegos

Estructura portante de madera

SECCION 3 - Sistemas no tradicionales

Antecedentes del sistema

Documentación

Certificados

SECCION 4 - Construcciones con contenedores marítimos

Definición

Usos

Tramitaciones

Dimensiones mínimas

Anclajes

Especificaciones técnicas

CAPITULO 8 - CARACTER DE LAS OBRAS DE OCUPACION

Fachadas

Aceras

Patios

Balcones, aleros y marquesinas/recovas

CAPITULO 9 - INSTALACIONES TÉCNICAS Y EQUIPAMIENTO ESPECIFICO

Instalaciones de salubridad

Desagües de aguas de lluvia

Pozos de Captación de Agua

Eliminación de Efluentes Cloacales

Cámaras Depuradoras o Biodigestores

Instalaciones Eléctricas

Condiciones Acústicas

Instalaciones Mecánicas

Condiciones de sustentabilidad edilicia

CAPITULO 10 - ESTRUCTURAS SÍSMICAS

Estructura sismo resistente

Clasificación de las obras

De las construcciones de madera

Presentación mínima requerida

Disposiciones complementarias

CAPITULO 11 - TRAMITACIONES

SECCION 1 - Trabajos que requieran permiso de obra

Aviso de Obra

Documentación necesaria para la Tramitación del Permiso

Consulta preliminar de propuesta

Presentación de anteproyecto para verificación técnica

Validez Aprobación Anteproyecto

Expediente para Aprobación de Proyecto

Normas de Presentación

Documentación para Obras de Ingeniería y Medio Ambientales

Documentación para permisos de demolición sin construcciones

Duración de los Permisos de Obras de Ingeniería Medio Ambientales y de Demolición

Plazo para pago de Derechos

Falta de pago de Derechos

Derecho de Obra

Derecho de Inspección
Inexactitud en la documentación
Plazo de otorgamiento del permiso
Permisos provisorios
Entrega Documentos Aprobados
Devolución de Derechos
Iniciación de obra

SECCION 2 – Alteración en la marcha de las obras

Desistimiento de Obra
Comunicación Obras paralizadas
Reanudación obras desistidas o paralizadas
Ampliación de plazos
Iniciación de Expediente
Archivo de Expedientes
Archivo definitivo de Expedientes
De la Aprobación y Visación

SECCION 3 – Inspecciones de obra

Inspección previa
Solicitud Línea Municipal
Inspecciones parciales
Solicitud Inspección Final
Inspecciones de Oficio

SECCION 4 - Conforme de Inspección de Obra

Conformidad de las Inspecciones Parciales
Planos Conforme a Obra
Final de Obra Total
Final de Obra Parcial
Obras en Contravención

CAPITULO 12 - USO DEL DOMINIO PUBLICO DURANTE LA CONSTRUCCION

Vallas provisorias
Letreros al frente de obras

CAPITULO 13 - DEMOLICIONES

Precauciones generales de las demoliciones
Caída y acumulación de escombros
Riego obligatorio
Zanjas, sótanos y pozos
Retiro de materiales y limpieza

CAPITULO 14 - CONDICIONES DE SEGURIDAD

Andamios
Servicio contra incendio
Edificios con peligro derrumbe

CAPITULO 15 - INFRACCIONES Y SANCIONES

De las infracciones y penalidades
Clase de penalidades
Obras sin permiso

Demolición de obras en contravención
Incumplimiento de demolición
Aplicación de apercibimientos
Aplicación de multa y remisión tarifaria
Aplicación de suspensión de firma
Aplicación de clausura
Inhabilitación de firma
Intervención de organismos competentes
Registro de penalidades

TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO 16 - GLOSARIO

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Las disposiciones de este Código establecen los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del Medio Ambiente y rigen para todas las obras que se construyan en cualquier sector del ejido de la Municipalidad de Dina Huapi y a todos los asuntos que se relacionen con:

La construcción, modificación, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o parte de ellas y con todas aquellas que tengan relación con los aspectos edilicios y constructivos en el territorio municipal.

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

La apertura de vías públicas, parcelamientos, mensuras y urbanizaciones.

Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades gubernamentales, públicas, privadas y particulares.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código de cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia y afecte a sus alcances.

Obligación de los propietarios, Usuarios, Profesionales y Empresas: un propietario, usuario o empresa comprendida en los Alcances del Código de Edificación, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

Toda la documentación que se relacione con el Código de Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente a nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, deberán ser acompañados con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

CAPITULO 1

OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

ARTÍCULO 1°: El alcance de este Código tiene por objeto regular la realización de obras de edificación, fueran de construcción, modificación (ampliación o alteración), refacción y/o demolición, de toda obra pública o privada que se construya en cualquier lugar dentro del ejido municipal.

ARTÍCULO 2°: Su ámbito de aplicación se extiende al ejido de la Municipalidad de Dina Huapi.

CAPITULO 2

ORGANISMO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 3°: Actuará como Organismo de Aplicación de este Código la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de Dina Huapi a través de sus oficinas competentes. Corresponderá al Organismo de Aplicación de este Código exigir el cumplimiento de los objetivos y normas sancionando las reglamentaciones que considere necesarias.

CAPITULO 3

ZONIFICACION

ARTÍCULO 4°: Se considera zonificada la localidad de Dina Huapi conforme a las disposiciones del Código Urbano, a los fines de la aplicación de las normas de este Código.

CAPITULO 4

REGLAMENTOS TECNICOS

ARTÍCULO 5°: Los siguientes Reglamentos Técnicos forman parte de este Código:
Reglamento Técnico de Fundaciones.
Reglamento Técnico de Estructuras.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas.
Reglamento del Departamento Provincial de Aguas.
Normas NAG vigentes del ENARGAS (p. ej. NAG 100, 200, 218, 224)".
Reglamento Técnico de Ascensores y Transportadores.
Prevenciones Contra Incendios. Normas IRAM 3517, 3546 y NFPA vigentes.
Sanidad Ambiental. Normas Mínimas de Habitabilidad y Condiciones Higrotérmicas Provinciales (SEDUV o las que las reemplacen)".
Normas IRAM Números 11601, 11603, 11604, 11605 y 11625.
Normas CIRSOC 201 (Hormigón), 301 (Albañilería), 303 (Acero), 401 (Madera), 102/103 (Acciones del viento, nieve y sismo).
Normas IRAM vigentes para materiales y seguridad estructural
Normas Mínimas de Habitabilidad (SEDUV).
Normas Mínimas de Habitabilidad Higrotérmica (SEDUV).

Normas de Edificación establecidas por el Ministerio de Turismo de la Pcia de Río Negro (para la construcción de alojamientos turísticos, Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías, Cabañas, DAT, etc.).

ARTÍCULO 6°: En caso de discrepancia entre este Código y las normas técnicas nacionales o provinciales, prevalecerán las disposiciones más restrictivas en materia de seguridad, salubridad o ambiente.

ARTÍCULO 7°: La Municipalidad adoptará como referencia obligatoria las actualizaciones de las normas IRAM, CIRSOC, DPA, y demás reglamentaciones provinciales en materia constructiva, pudiendo adecuar el presente Código mediante resoluciones técnicas sin necesidad de reforma integral.

CAPITULO 5

REGISTRO DE CONSTRUCTORES, EMPRESAS Y PROFESIONALES

ARTÍCULO 8°: Registro Municipal de Profesionales y Empresas.

Créase el Registro Municipal de Profesionales, Constructores y Empresas Constructoras, a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

En dicho registro deberán inscribirse todos los profesionales, directores técnicos, representantes técnicos y empresas que intervengan en obras dentro del ejido municipal.

La inscripción exigirá acreditar matrícula vigente en el Colegio o Consejo Profesional correspondiente, domicilio real y legal, y antecedentes técnicos.

ARTÍCULO 9°: Responsabilidad Profesional.

El Director Técnico será responsable del fiel cumplimiento de las normas constructivas y de seguridad, de la correcta ejecución de la obra y de la documentación presentada hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

El Ejecutor o Contratista será responsable de la correcta ejecución material, del cumplimiento de las normas laborales y de seguridad en obra, y de los daños que su accionar cause a terceros o a edificios linderos.

El Propietario será solidariamente responsable ante el Municipio por el cumplimiento de las disposiciones del presente Código.

ARTÍCULO 10°: Dirección Técnica Obligatoria.

Toda obra deberá contar con la dirección técnica de un profesional habilitado. El Departamento de Obras Particulares podrá exigir un profesional de categoría superior cuando la complejidad técnica, la magnitud o el riesgo de la obra lo justifiquen.

ARTÍCULO 11°: Domicilios y Notificaciones.

Los profesionales, ejecutores y representantes técnicos deberán constituir domicilio legal y correo electrónico oficial a los efectos de notificaciones electrónicas. Estos datos deberán asentarse en el registro de profesionales y en expedientes o tramitaciones en el Departamento de Obras.

ARTÍCULO 12°: Cambio de Profesionales Intervinientes.

El cambio de Director Técnico, Representante Técnico o Empresa Constructora deberá ser indicado por escrito (o por vía digital) por el Propietario y el profesional saliente y entrante, debiendo quedar constancia en el expediente electrónico de obra.

La obra quedará paralizada hasta tanto se apruebe el cambio.

El profesional saliente conservará su responsabilidad por los actos realizados hasta la fecha de su renuncia, sin perjuicio de aplicar las sanciones que establece éste reglamento en caso de existir infracciones comprobadas.

ARTÍCULO 13°: Retiro o Renuncia del Director Técnico.

El profesional podrá renunciar a la dirección de una obra mediante notificación fehaciente al Municipio y al Propietario, sellada por Colegio o Consejo pertinente, indicando avance de obra a su cargo al momento de la renuncia.

En caso de retiro sin reemplazo, la obra quedará automáticamente paralizada.

ARTÍCULO 14°: Ejecutor o Empresa Constructora.

Las obras de más de 300 m² cubiertos o aquellas que el Departamento de Obras Particulares determine por su complejidad, deberán contar con un Ejecutor debidamente habilitado, inscrito en el Registro Municipal.

El Ejecutor deberá designar un Representante Técnico de igual categoría profesional que el Director de Obra, debiendo firmar en planos (casillero “Ejecución”)

El Ejecutor será responsable de:

- la seguridad de los trabajadores
- los daños a terceros o a linderos
- el cumplimiento de normas ambientales, laborales y de calidad de materiales

ARTÍCULO 15°: Alcance de la Firma Profesional.

La firma del Director Técnico, Representante Técnico o Ejecutor implica la aceptación de la responsabilidad profesional sobre los documentos y obras que suscriben.

Ningún profesional podrá limitar su responsabilidad a la mera presentación de planos o documentos, siendo pasible de sanciones conforme el presente Código y las leyes vigentes.

ARTÍCULO 16°: Coordinación Interinstitucional.

El Municipio podrá establecer convenios de cooperación y fiscalización con los Colegios y Consejos Profesionales para intercambio de información, verificación de matrículas y control de desempeño profesional.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCION 1

CARACTER DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 17°: Las obras destinadas a habitación o uso permanente deberán ejecutarse con carácter definitivo, cumpliendo con todas las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y estabilidad estructural establecidas en este Código.

Se consideran obras de carácter transitorio aquellas cuya instalación o uso esté previsto por un período determinado, tales como obradores, casillas de obra, módulos habitacionales móviles, instalaciones provisorias, contenedores temporales, refugios o similares.

Estas obras deberán:

- a- Contar con autorización expresa de la Municipalidad
- b- Cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad y saneamiento que establezca la autoridad de aplicación
- c- Estar sujetas a un plazo máximo de permanencia, renovable por única vez mediante justificación fundada
- d- Ser retiradas o desmanteladas una vez vencido el plazo autorizado, sin generar derecho alguno de radicación, ampliación ni subdivisión.

La Municipalidad podrá exigir garantía de remoción o restitución del terreno al estado original, cuando las características de la obra o del entorno ambiental así lo requieran.

SECCION 2

CLASIFICACIÓN DE LOCALES

ARTÍCULO 18°: A los efectos de este Código, los locales se clasifican de acuerdo con su destino y las condiciones de habitabilidad, ventilación y seguridad que requieren, en las siguientes categorías:

- 1. Locales de Primera Clase
- 2. Locales de Segunda Clase
- 3. Locales de Tercera Clase
- 4. Locales de Cuarta Clase
- 5. Locales de Quinta Clase

La clasificación de los locales tendrá carácter enunciativo, no taxativo. La autoridad de aplicación podrá asimilar usos no contemplados expresamente a la clase que mejor se adecue a sus condiciones, debiendo fundar dicha decisión en el expediente técnico correspondiente.

ARTÍCULO 19°: Locales de Primera Clase:

Son los destinados a la permanencia habitual de personas y aquellos que requieren condiciones de confort térmico, acústico y lumínico adecuadas.

Se incluyen, entre otros:

- a- Dormitorios, comedores, salas de estar y estudios.
- b- Consultorios médicos, odontológicos, terapéuticos y oficinas administrativas.
- c- Aulas o salas de capacitación con hasta 30 personas.
- d- Coworkings, bibliotecas, salas de lectura y dependencias similares.
- e- Viviendas unifamiliares o colectivas y unidades de alojamiento turístico (cabañas, DAT, dormis).

ARTÍCULO 20°: Locales de Segunda Clase:

Son aquellos destinados a servicios complementarios o de apoyo, con permanencia temporal de personas.

Incluyen:

- a- Cocinas, lavaderos, baños, vestuarios y sanitarios.
- b- Cocinas industriales de hasta 15 m².

- c- Baños accesibles para personas con movilidad reducida.
- d- Cuartos técnicos (calderas, bombas, tableros, racks).
- e- Áreas de mantenimiento o depósito anexo a locales principales.

Condiciones mínimas: además de alturas y ventilación mínima; terminaciones impermeables y lavables en pisos y paredes.

ARTÍCULO 21°: Locales de Tercera Clase:

Son los destinados a actividades comerciales, productivas, de servicios o de trabajo, con presencia variable de personas, donde predominan requisitos funcionales y de seguridad sobre los habitacionales.

Comprenden:

- a- Locales comerciales minoristas o de atención al público.
- b- Oficinas abiertas o coworkings de uso general.
- c- Establecimientos gastronómicos (bares, confiterías, restaurantes, cervecerías, rotiserías).
- d- Talleres de oficios, carpinterías, herrerías, depósitos y microindustrias.
- e- Salas de fitness, gimnasios, estudios de danza o similares.
- f- Invernaderos o viveros productivos (estructuras fijas o desmontables).

Condiciones mínimas: además de alturas y ventilación mínima; en el caso de invernaderos, deberán garantizar condiciones de seguridad, estabilidad estructural, y sistemas de drenaje adecuados.

ARTÍCULO 22°: Locales de Cuarta Clase:

Son los espacios accesorios, de circulación o de servicio, no destinados a permanencia de personas.

Comprenden:

- a- Pasillos, vestíbulos, escaleras secundarias, antecámaras y despensas.
- b- Cocheras y garajes.
- c- Depósitos o salas de mantenimiento.
- d- Espacios para cocinar integrados menores de 2,25m².
- e- Cuartos de máquinas, tableros o cámaras técnicas.

Condiciones mínimas: además de alturas y ventilación mínima; materiales no combustibles cuando existan fuentes de calor.

ARTÍCULO 23°: Locales de Quinta clase:

Se consideran de quinta clase los espacios de reunión, públicos o privados, destinados a concentración de personas por actividades culturales, recreativas, deportivas, educativas o religiosas.

Comprenden:

- a- Salones de eventos, auditorios, templos, teatros, cines, escuelas, clubes, gimnasios cubiertos, centros culturales o comunitarios.
- b- Centros de exposición, ferias, mercados, coworkings de alta densidad o similares.

Condiciones mínimas: además de alturas y ventilación mínima; medios de egreso y sistemas de emergencia conforme reglamentaciones de seguridad e incendios.

Se deberá prever accesibilidad universal (Ley 24.314 y normas IRAM 13910-13912).

ARTÍCULO 24°: Correspondencia con usos definidos en Ordenanza Tarifaria y Código Urbano.

La clasificación de cada local será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

A los efectos de interpretación y control, la Municipalidad elaborará un cuadro de equivalencias entre las categorías de locales establecidas en el presente Código y los rubros o actividades definidos en la Ordenanza Tarifaria y el Código Urbano, actualizable por resolución de la autoridad de aplicación.

ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 25°: Generalidades

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, de la parte inferior de estas al piso deberá haber una altura libre no menor de 2,10m.

ARTÍCULO 26°: Altura mínima de los locales con cielorraso plano

Las alturas mínimas en este caso serán las siguientes:

- Locales de Primera Clase: 2,40m.
- Locales de Segunda Clase: 2,20m.
- Locales de Tercera Clase: hasta 30m²: 2,60m
hasta 50m²: 2,80m
hasta 100m²: 3,00m
más de 100m²: 3,20m
- Locales de Cuarta Clase: hasta 16m²: 2,40m
hasta 30m²: 2,60m
hasta 50m²: 2,80m
más de 50m²: 3,00m
- Locales de Quinta Clase: hasta 100m²: 3,00m
Más de 100m² proporcional al espacio propuesto

ARTÍCULO 27°: Locales en Dúplex y Entrepisos de Comercios

En locales tipo dúplex destinados a vivienda u oficina, la altura mínima libre podrá reducirse a 2,26 m, siempre que el ambiente inferior posea una altura sobre la pared vidriada no menor de 4,00 m y que el entrepiso no cubra más de dos tercios ($\frac{2}{3}$) de la profundidad total del local.

En todos los casos deberán cumplirse las exigencias de iluminación y ventilación natural establecidas en este Código.

ARTÍCULO 28°: En locales con entrepisos, cuando éstos ocupen la totalidad del ancho del local, la altura libre mínima será de 2,20 m, y su profundidad no podrá superar la mitad ($\frac{1}{2}$) de la profundidad total del ambiente.

Si el entrepiso ocupa sólo parte del ancho o profundidad, su superficie no podrá exceder el 50 % del local principal.

ARTÍCULO 29°: En todos los casos, los entrepisos deberán cumplir con:

- Estructura resistente al fuego conforme normas CIRSOC e IRAM vigentes.
- Aislamiento acústico adecuado según IRAM.
- Ventilación y luz natural o mecánica equivalente, conforme a normativa.

ARTÍCULO 30°: Locales en Subsuelos

Los locales ubicados en subsuelos solo podrán destinarse a usos técnicos, de servicio o estacionamiento, tales como depósitos, garajes, salas de máquinas, bauleras o similares.

Se prohíbe destinar subsuelos a locales habitables o de permanencia prolongada de personas (primera o segunda clase).

Excepcionalmente, se admitirán semisótanos parcialmente enterrados, destinados a locales de tercera clase (comerciales, de trabajo o recreativos), siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- El piso terminado no se encuentre a más de 1,20 m bajo el nivel del terreno natural.
- Posean iluminación y ventilación natural directa a fachada o patio de primera categoría.
- Se garantice impermeabilidad total del cerramiento y un despeje mínimo de 0,50m respecto de la napa freática máxima.
- Cuenten con desagüe pluvial y cloacal aprobado por el DPA.

ARTÍCULO 31°: Relación de Altura con Profundidad

Cuando el lado que contenga el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad del local, la altura mínima se incrementará conforme la siguiente relación:
Altura mínima = 2,40 m + 0,10 x (excedente de profundidad en metros).

En ningún caso la relación profundidad/altura podrá superar 2,5: 1.

ARTÍCULO 32°: Altura Mínima de Locales con Techos Inclinados

En locales con techos inclinados, la superficie útil se computará únicamente a partir de una altura libre mínima de 1,60 m, medida al borde inferior de la estructura.

Todo ambiente deberá contar con al menos un sector cuya altura libre sea igual o superior a 2,20 m.

ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES**ARTÍCULO 33°: Generalidades**

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

ARTÍCULO 34°: Cuando la unidad locativa posea un solo local tendrá lado mínimo 3,00m y área mínima 16,00m²,

Cuando la unidad locativa posea varios locales, por lo menos un local tendrá lado mínimo 3,00m y área mínima 12,00m². En casos de oficinas o escritorios, los locales individuales tendrán lado mínimo 3,00m y área mínima 15,00m². Unidades de uso de dos o más locales lado mínimo de 2,50m y área mínima de 9,00m².

ARTÍCULO 35°: Otros Locales

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

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

Habitaciones de servicios: lado mínimo 2,00m y área mínima si tienen roperos embutidos 4,80m² de superficie libre y 6,00m² si no lo tiene

Baños: área mínima 3,00m² y lado mínimo 1,10m

Retretes: área mínima 1,00m² y lado mínimo 0,80m

ARTÍCULO 36°: Locales de tercera clase tendrán una superficie mínima de 16,00m² y lado mínimo 3,00m.

ARTÍCULO 37°: Servicios Mínimos de Salubridad

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

Un retrete con solado y paredes impermeables, dotados de inodoro.

Una pileta de lavar.

Una ducha o bañera.

Cámara séptica y zanja drenante o lecho nitrificante y demás exigencias que imponga el reglamento particular del Departamento Provincial de Aguas.

ARTÍCULO 38°: En locales o edificios públicos, comerciales e industriales o local destinado a estos fines se dispondrá de locales de servicios de salubridad de acuerdo al siguiente criterio y sin perjuicio de lo que establezcan las reglamentaciones de los organismos pertinentes:

Hasta 5 personas: 1 retrete - 1 lavabo

Más de 5 personas: habrá servicios, separados por sexo, en la siguiente proporción:

HOMBRES

Hasta 10: 1 retrete 1 mingitorio

Hasta 20: 1 retrete 2 mingitorios

Hasta 40: 2 retretes 2 mingitorios

Más de 40: 1 retrete 1 mingitorios
por c/30 hombres o fracción

Hasta 60: 1 lavabo c/20 personas.

Más de 60: 1 lavabo c/20 personas o fracción

MUJERES

Hasta 30: 2 retretes

Más de 30: 1 retrete c/20 personas adicionales

Hasta 60: 1 lavabo c/10 personas.

Más de 60: 1 lavabo c/20 personas o fracción

ARTÍCULO 39°: Instalaciones en Zonas sin Servicios Públicos de Salubridad

Las fincas ubicadas en las zonas del ejido no servidas por las redes de agua corriente, deberán tramitar ante el DPA, el uso de aguas subterráneas.

ARTÍCULO 40°: Servicio de Sanidad

La Municipalidad podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para Primeros Auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

ARTÍCULO 41°: Locales con Artefactos para Gas.

Deberán cumplir todos los requisitos establecidos en las reglamentaciones de la empresa competente.

ARTÍCULO 42°: Conductos para Aire Acondicionado.

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna otra tubería.

ARTÍCULO 43°: Depósitos para Combustibles.

Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos no podrán ubicarse a menos de 1,50 m. de los muros divisorios tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.

ARTÍCULO 44°: Hornos, Chimeneas y Conductos de Humo.

La construcción de los mismos deberá efectuarse de tal manera que no cause perjuicio a los vecinos.

ARTÍCULO 45°: Piso delante de Hogares.

Delante del hogar de toda chimenea de calefacción o alrededor de una estufa o calorífico, el piso se hará en material incombustible hasta una distancia de 0,40 m. de perímetro del hogar.

ARTÍCULO 46°: Altura de Conductos de Humo.

Todo conducto de humo se elevará por lo menos 0,60m sobre el nivel más alto del techo de la edificación no transitable, cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25 %.

SECCION 3

ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL Y AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LOCALES

- Iluminación y ventilación natural IRAM 11603
- Aislamiento acústico IRAM 4062
- Confort térmico IRAM 11630

ARTÍCULO 47°: Condiciones generales

Toda edificación deberá asegurar en sus locales condiciones adecuadas de iluminación y ventilación natural o artificial, garantizando el confort higrotérmico, la salubridad y la eficiencia energética de los espacios habitables.

Se entenderá por:

- Iluminación natural: la proveniente directamente del exterior a través de aberturas, lucernarios o patios de aire y luz.
- Ventilación natural: la obtenida mediante aberturas practicables hacia el exterior o hacia patios ventilados.
- Iluminación y ventilación equivalentes: aquellas que se logren por medios mecánicos o tecnológicos que aseguren prestaciones iguales o superiores a las naturales, certificadas conforme a normas IRAM.

ARTÍCULO 48°: Locales habitables

Se consideran locales habitables los destinados a ocupación permanente de personas, tales como dormitorios, salas de estar, comedores, oficinas, aulas, talleres, locales de atención al público, etc.

Los locales habitables deberán contar con:

- a- Iluminación natural directa o equivalente, conforme al Artículo 47.
- b- Ventilación directa o equivalente, conforme al Artículo 51.
- c- Altura mínima libre de 2,40 m, salvo disposiciones especiales.

ARTÍCULO 49°: Iluminación natural mínima

La superficie iluminante (ventanas, lucernarios, paños vidriados) no será inferior a 1/8 de la superficie del piso del local (12,5%) cuando la fuente de luz sea vertical, ni inferior a 1/10 (10%) si es cenital.

Podrá admitirse iluminación artificial equivalente cuando se acredite un nivel de iluminancia mínimo de 300 lux en zonas habitables y 150 lux en zonas de circulación o servicio, conforme a la norma vigente.

ARTÍCULO 50°: Profundidad de locales y relación con aberturas

La profundidad máxima de un local medido desde la abertura iluminante no excederá 2,5 veces la altura de la parte superior del vano respecto al nivel del piso.

Cuando la relación exceda ese valor, deberá preverse iluminación artificial o patios intermedios.

ARTÍCULO 51°: Patios de iluminación y ventilación

Los patios que suministren iluminación o ventilación deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de local	Superficie mínima del patio	Lado mínimo
Locales de primera clase	12 m ²	3,00 m
Locales de segunda clase	9 m ²	2,50 m
Locales de tercera clase o servicios	6 m ²	2,00 m

Los patios podrán ventilar locales de distintas unidades siempre que cumplan con las condiciones de superficie y libre acceso al cielo.

ARTÍCULO 52°: Iluminación y ventilación en subsuelos

Solo se permitirán locales en subsuelo destinados a usos complementarios o públicos (cocheras, depósitos, locales comerciales, servicios, gimnasios, etc.) siempre que:

- Se garantice iluminación y ventilación natural mediante patios ingleses o ductos equivalentes, o
- Se disponga de ventilación e iluminación mecánica continua conforme a las Normas IRAM.

ARTÍCULO 53°: Locales de primera clase

Son los destinados a vivienda, habitación, trabajo, enseñanza o reunión donde las personas permanecen en forma continua.

Condiciones mínimas:

- Superficie iluminante: 1/8 del piso.
- Ventilación directa o mecánica con 3 renovaciones/hora.

ARTÍCULO 54°: Locales de segunda clase

Son los locales de ocupación temporal o auxiliar (cocinas, comedores, consultorios, talleres, locales comerciales, salas de atención, etc.).

Condiciones mínimas:

- Superficie iluminante: 1/10 del piso.
- Ventilación natural o mecánica con renovaciones/4/hora.
- En locales gastronómicos, deberá disponerse de extracción forzada independiente.

ARTÍCULO 55°: Locales de tercera clase o de servicio (Locales de cuarta clase)

Son los destinados a actividades de corta permanencia o sin ocupación continua (baños, lavaderos, depósitos, pasillos, vestidores, cámaras, etc.).

Condiciones mínimas:

- No requiere Iluminación natural.
- Ventilación natural o mecánica con 6 renovaciones/hora.
- En caso de ventilación mecánica, el aire extraído deberá descargarse al exterior mediante conducto exclusivo.

ARTÍCULO 56°: Locales no habitables

Los locales sin permanencia humana (tanques, salas de máquinas, depósitos de materiales, tableros eléctricos, etc.) no requerirán iluminación natural, pero deberán garantizar ventilación mínima para evitar condensaciones y sobrecalentamiento.

La iluminación artificial deberá asegurar una intensidad mínima de 100 lux.

ARTÍCULO 57°: Iluminación cenital

Podrá emplearse iluminación cenital mediante lucernarios, claraboyas o techos vidriados, siempre que:

- a- La superficie vidriada no exceda el 15% del área del techo.
- b- Se utilicen vidrios de seguridad o paneles equivalentes.
- c- Se disponga de control solar o difusores en cubiertas expuestas.

ARTÍCULO 58°: Ventilación cruzada y natural inducida

En toda vivienda o local habitable se favorecerá la ventilación cruzada natural, mediante aberturas ubicadas en muros opuestos o adyacentes.

Cuando esto no sea posible, podrá recurrirse a conductos de ventilación inducida con ventiladores mecánicos de bajo consumo, conforme a la Norma IRAM.

ARTÍCULO 59°: Ventilación e iluminación artificiales equivalentes

Podrán admitirse sistemas de ventilación e iluminación artificial que sustituyan a los naturales siempre que:

- a- Cumplan con las normas IRAM aplicables.
- b- Garanticen igual o mejor nivel de confort ambiental.
- c- Posean respaldo eléctrico y mantenimiento documentado.
- d- Cuenten con certificación de eficiencia energética (Clase A o B) conforme a Ley 13059 o norma provincial vigente.

ARTÍCULO 60°: Eficiencia energética y acondicionamiento ambiental

Toda nueva edificación o ampliación deberá diseñarse considerando criterios de eficiencia energética y confort térmico, conforme a las normas IRAM y CIRSOC.

Se deberá prever:

- a- Orientación adecuada para el aprovechamiento solar pasivo.
- b- Iluminación natural controlada y ventilación cruzada.
- c- Materiales con resistencia térmica acorde a la Zona.
- d- Incorporación de energías renovables o sistemas de recuperación de aire cuando sea posible.

SECCION 4

MEDIOS DE EGRESO

ESCALERAS, RAMPAS

ARTÍCULO 61°: Disposiciones Generales

- Todo edificio deberá disponer de medios de egreso suficientes y adecuados, que aseguren la evacuación segura y rápida de sus ocupantes ante una emergencia.
- Los medios de egreso comprenden puertas, pasillos, rampas, escaleras y salidas al exterior.
- La cantidad, ancho y ubicación de los medios de egreso dependerán del uso, ocupación, superficie y altura del edificio, conforme lo determine la autoridad de aplicación.
- En ningún caso podrá existir recorrido mayor a 30 m sin acceso a una salida protegida o 60 m hasta una salida al exterior, salvo justificación técnica.
- Toda obra deberá respetar las Normas IRAM aplicables, o las que las reemplacen.

ARTÍCULO 62°: Escaleras Principales

Aplicación: Unen pisos en edificios con locales de primera y tercera categoría, viviendas colectivas y unidades de vivienda.

Medidas y características:

Concepto	Viviendas / Uso público	Otros usos
Alzada máxima (a)	0,18 m	0,20 m
Pedada mínima (p)	0,26 m	0,26 m
Número máximo de escalones corridos sin descanso	18	18
Ancho libre mínimo	1,10 m (general)	Ver excepciones: • Comercio escalera de conexión entre local ppal. y local anexo ≤ 50 m ² : 0,70 m • Comercio > 50 m ² : 0,90 m • Viviendas colectivas (esc. interna ≤ 2 pisos): 0,80 m • Unidad vivienda acceso: 1,00 m; si es de comunicación interna de la misma vivienda: 0,80 m
Altura de paso mínima	2,20 m	2,20 m
Descanso mínimo	Ancho de la escalera	Ancho de la escalera
Fórmula de ergonomía	$2a + p = 61$ a 64 cm	$2a + p = 61$ a 64 cm

Otras indicaciones:

- Todos los escalones de un mismo tramo deben tener medidas idénticas.
- Escaleras principales no pueden ser compensadas.
- Material incombustible obligatorio.
- Deben contar con barandas o pasamanos: mínimo uno, dos si ancho $> 1,40$ m.

ARTÍCULO 63°: Escaleras secundarias

Aplicación: Locales de menor uso o auxiliares exteriores.

Medidas y características:

Concepto	Valor
Alzada máxima	0,20 m
Pedada mínima	0,20 m
Número máximo de escalones corridos	18
Ancho libre mínimo	0,70 m
Altura de paso mínima	2,00 m
Descanso mínimo	Igual al ancho de la escalera

Acceso exclusivo permitido para:

- Locales de 1° o 3° categoría $\leq 20 \text{ m}^2$
- Locales de 2ª y 4ª clase
- Escaleras auxiliares exteriores

ARTÍCULO 64°: Escaleras Helicoidales (Caracol)

Aplicación:

- Viviendas colectivas tipo dúplex
- Conexión a locales únicos de entretecho (uso privado)

Medidas:

- Ojo mínimo: 0,60 m
- No más de 12 pedadas por círculo
- Siempre debe existir una escalera general reglamentaria en el edificio

ARTÍCULO 65°: Rampas

Aplicación:

- Uso habitacional y obligatorio en edificios públicos o comunitarios

Medidas y características:

Tipo de uso	Ancho libre mínimo	Pendiente máxima	Requisitos adicionales
Habitacional	Igual que escaleras	15%	Solado antideslizante
Público / comunitario	Según ancho de paso	10%	Solado antideslizante; ubicación adecuada como medio de egreso

ARTÍCULO 66°: Medios de Salida y Puertas

Concepto	Medida
Ancho mínimo de puertas en unidades independientes	0,90 m hasta 30 personas
Altura mínima de puertas	2,00 m
Puertas de locales con público	Abrir hacia afuera; no reducir ancho mínimo

Concepto	Medida
Ancho libre de pasajes, corredores o similares	≥ 1,20 m
Pasajes comerciales de uso público	≥ 3,00 m
Ancho de escaleras públicas	≥ 1,10 m (huella ≥0,26 m; alzada ≤0,18 m)
Altura máxima sin descanso	3,00 m

Cálculo de ancho de salida para concentración de público:

- 0,01 m por persona
- Nunca < 1,50 m

Distancias máximas entre circulaciones verticales:

- Residenciales / instituciones: 30 m
- Comercial / industrial / depósitos: 43 m

SECCION 5

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

ARTÍCULO 67°: Toda obra pública o privada de acceso público, deberá garantizar condiciones de accesibilidad universal, incluyendo rampas, circulaciones, sanitarios adaptados y señalización, conforme Ley 24.314 y normas IRAM aplicables.

CAPITULO 7

SISTEMAS DE CONSTRUCCION

SECCION 1

SISTEMAS TRADICIONALES

EXCAVACIONES:

ARTÍCULO 68°: Excavaciones inferiores al plano de basamentos:

Por debajo del plano de basamento podrán ejecutarse excavaciones hasta 3,20m, de profundidad, para destinar dichos espacios, exclusivamente a:

- a- Cocheras o estacionamientos.
- b- Salas de máquinas, calderas, cisternas, tanques de bombeo, cámaras depuradoras, depósitos o instalaciones técnicas.

Toda excavación inferior a dicha cota requerirá estudio geotécnico y de napa freática aprobado por profesional habilitado y visado por la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 69°: Excavaciones en Espacios Abiertos

En los espacios abiertos (jardines, playas de estacionamientos, espacios remanentes del interior de los predios, etc.) la altura de escalonamiento no podrá ser mayor de 1,50 metros, tomada esta altura siempre desde la superficie natural del suelo.

ARTÍCULO 70°: Movimientos Excesivos de Suelo

La Municipalidad se reserva el derecho de rechazar todo diseño que innecesariamente recurra a excesivos movimientos de tierras y excavaciones.

ARTÍCULO 71°: Rellenos de Costa de Lago, Río y Terrenos

Rellenos de costa de lago y río. Se prohíbe toda clase de rellenos de costas y como única excepción a esta norma, la Municipalidad podrá autorizar la realización de relleno de costa de lago o río, cuando con ello se definiera una plataforma que sirva para: Dar continuidad a la circulación a orilla de lago o río. Muelle o arranque de muelle sostenida en pilotes. En estos casos los rellenos deberán sostenerse sobre lechos drenantes en toda la altura de variación entre cotas mínimas y máximas.

ARTÍCULO 72°: Rellenos de Terrenos anegadizos

Excepcionalmente se podrá autorizar la realización de obras sobre plataforma de rellenos, practicadas en suelos anegadizos.

La justificación de estas autorizaciones debe quedar asentada en principios técnicos de factibilidad de creación de plataformas estables y salubres. Permitiendo que estas condiciones de estabilidad y salubridad puedan ser conseguidas en detrimentos de: la calidad ecológica. la calidad geomorfológica. la composición medio ambiental.

ARTÍCULO 73°: Documentación Técnica Requerida para Autorización de Excavaciones, Rellenos y Terraplenes

Documentación requerida para autorización de excavaciones:

La autorización para la realización de excavaciones, requerida adicionalmente a la solicitada para permiso de obras, requerirá la presentación de la siguiente documentación:

- Estudio geológico sobre las características, composición y perfiles de componentes naturales.
- Estudio de napas freáticas, su nodo de organización durante obra y en obra terminada.
- Estudios de suelos en su capacidad portante y de auto sostenimiento.
- Programa de excavaciones y medidas de seguridad.
- Cronograma da realización de los trabajos.

Si la Secretaría de Obras y Servicios Públicos estima que el programa de excavaciones se inicia en su momento crítico en los meses de mayor nivel pluviométricos (mayo a octubre) podrá postergar a fecha conveniente el otorgamiento del permiso de iniciación de obras o suspenderlo por atraso del programa propuesto y aprobarlo inicialmente cuando tal atraso implicare la iniciación de obras en época crítica.

ARTÍCULO 74°: Documentación Requerida para Relleno de Mallines y Costa de Lagos

La autorización para estos rellenos requerirá adicionalmente a la solicitud para permiso de obra la presentación de la siguiente documentación:

- Estudio geomorfológico del suelo con especial acento en la descripción de niveles de aguas subterráneas y de superficie en sus distintas variaciones.
- Sistemas de drenes sobre los cuales se asentará el relleno.
- Estudio en corte de la composición de los rellenos.
- Memoria justificativa de la estabilidad de los rellenos.

ARTÍCULO 75°: Cimientos Distribución de las cargas de cimientos

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

ARTÍCULO 76°: Ensayos de Suelos para Cimentar:

Cuando la Secretaría de Obras y Servicios Públicos lo considere necesario y conveniente exigirá un estudio técnico de suelos para cimentar.

ARTÍCULO 77°: Bases de Diferentes Cotas

Cuando las bases o zapatas estén en terreno en declive, cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

ARTÍCULO 78°: Bases Próximas a Sótanos o Excavaciones:

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la cimentación en predios linderos, la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos o sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no puede distar del muro o paramento de la excavación, menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje cuando no tengan suficiente solides a juicio de la Municipalidad o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora a las disposiciones de este Código.

MUROS

ARTÍCULO 79°: Protección de los Muros contra la Humedad

En todo muro es obligación colocar por lo menos una capa aisladora hidrófuga horizontal para preservarlo de la humedad de la tierra y que sirva para aislar el muro de cimentación de parte elevada. La capa hidrófuga se situará uno a dos hiladas más arriba del nivel del suelo, dicha capa se unirá en cada parante con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso. Cuando un muro se arrime a cantero o jardín, se colocará aislante hidrófugo vertical rebasando en 0,20m los bordes del cantero y jardinero bajando 0,20m desde la capa aisladora horizontal. Un muro de contención donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o en terrenos y solado contiguos exceda de 1,00m, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada o un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

ARTÍCULO 80°: Trabas de Muros

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas columnas, losas y entrepisos, se anclarán a la columna mediante grampas flejes o barras metálicas distanciadas entre sí de no más de 0,50m.

ARTÍCULO 81°: Encadenados de Muros

A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines, entramados de madera y no se apoyen directamente sobre el suelo, se lo dotará de un encadenamiento de viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenamiento de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

ARTÍCULO 82°: Sostén de los Muros durante su Construcción

Un muro durante su construcción no debe erigirse aisladamente y sin sostenes, a más de 6,00m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente por lo menos a 15,00m.

ARTÍCULO 83°: Pilares y Pilastras

Un pilar y pilastras serán construidos en albañilería maciza y cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada en las proporciones que se establecen en las reglas del arte. Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas. No debe efectuarse canalizaciones, huecos o recortes en un pilar de sostén.

ARTÍCULO 84°: Dinteles

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por dintel y sus apoyos penetrarán 20 cm en los pies derechos de las aberturas.

ARTÍCULO 85°: Recalce de Muros

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramas de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos, no menos que el espesor del muro a recalzar. Estos tramos tendrán un frente no mayor de 1,50 m y serán ejecutados con mezcla de cemento portland de las proporciones establecidas.

ARTÍCULO 86°: Muros Existentes

No se permitirá la sobre elevación en alturas de muros existentes, para construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez a juicio del Departamento de Obras Particulares o cuando se ajusten en sus dimensiones, cimiento y capa aisladora a las disposiciones de este Código.

SOLADOS

ARTÍCULO 87°: Contrapiso

Contrapisos sobre suelo: Bajo los pisos de todo edificio, que se construya modificado o refaccionado deben construirse, sobre suelo firme contrapiso mínimo de 10 cm. de espesor. Este contrapiso debe poseer la cualidad de aislación hidrófuga en base a capas plásticas o de cemento o estar debidamente aislada de la humedad por capilaridad. El tendido de contrapiso se hará sobre suelo limpio libre de tierra negra o sobrecargada de materias orgánicas, todo ello en busca de suelo adecuado para practicar una fundación firme tanto en lo que se refiere a resistencia cuanto en la búsqueda de una base de suficiente capacidad absorbente y menor expansividad. Se cegarán hormigueros o cuevas de roedores. Los pozos negros que se encuentran deberán ser desinfectados y rellenados.

ARTÍCULO 88°: Contrapiso sobre losa

Sobre losa de hormigón y como base de asiento de piso de local de cualquier categoría, se hará tendido de contrapiso de 10 cm. de espesor mínimo cuando fuere realizado en base a materiales naturales y con ligantes de cal y cemento. Este contrapiso deberá responder por una apreciable calidad en su capacidad de aislación y acústica. Se podrá aprobar contrapisos de espesor menor cuando para ello se utilizasen materiales especiales garantizados por su capacidad de sostén y por mayor capacidad de aislación acústica.

ARTÍCULO 89°: Pisos

No hay restricciones particulares sobre el proyecto, siendo exigencia para los mismos satisfacer un mínimo de dureza y acabado terso.

ARTÍCULO 90°: Entrepisos

Cuando los entrepisos separen unidades locativas independientes, los mismos deberán tener un espesor mínimo de 0,15 m. y aislados acústicamente.

ARTÍCULO 91°: Especificaciones en Planos

En planos y en escala no mayor de 1:50 se especificará corte que tome piso, contrapiso, asiento, sobre suelo natural o sobre losa de hormigón, según fuera el caso. Se especificará en todo detalle la composición de materiales de contrapiso, rellenos y principios utilizado de aislación hidrófuga.

TECHOS**ARTÍCULO 92°: Composición de los Techos**

El sentido de composición de techos tiene el mismo fundamento que se observa en la composición de fachadas respecto a su acatamiento a principios de estética pública. En este sentido se podrá rechazar propuestas de composición de techos que fueren diferentes en forma y color en las formas de composición que se observen en el entorno.

ARTÍCULO 93°: Forma de Techo y Conducción del Viento

La forma de techos, en general al igual que la composición volumétrica, debe cuidar como norma aplicable a todas las áreas del ejido, la necesaria observación de perfiles innecesarios de vientos. Aceleraciones innecesarias de vientos. Torbellinos. Para evaluar las perturbaciones que una forma edilicia puede ejercer en las líneas de presiones de los vientos, la Municipalidad podrá ante cualquier solicitud de permiso de obra, solicitar estudio técnico respectivo.

ARTÍCULO 94°: Desagües de Techos

En un techo, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando la caída a predios linderos. En caso de que un plano de agua de techo descendiera para interceptarse en muro divisorio, deberá colocarse canaleta de desagües paralela a línea divisoria del predio distante de ésta por lo menos 0,60 m. medido desde el eje divisorio.

ARTÍCULO 95°: Material de Cubierta

La cubierta de un techo, sobre locales habitables, será ejecutada en material impermeable, incombustibles y buenos conductores térmicos.

SECCION 2**SISTEMAS CONSTRUCTIVOS EN MADERA**

ARTÍCULO 96°: Las construcciones realizadas total o parcialmente en madera deberán respetar todas las exigencias emanadas del presente Código y del Código Urbano vigentes.

ARTÍCULO 97°: Se deberá cumplir con idénticos permisos, trámites, y/o requerimientos exigidos a quien efectúe una edificación realizada con sistema de construcción tradicional.

ARTÍCULO 98°: Muro cortafuegos

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

Si se optara por apoyar la construcción de madera contra un eje medianero o a una distancia menor que dos metros (2.00 m), se deberá ejecutar muro cortafuegos en total correspondencia con el perfil proyectado, tal cual lo expuesto en el punto anterior.

Si se proyectara un espacio semicubierto a continuación de una construcción de madera y dicha cubierta se contactara con el eje medianero o se encontrara a menos de dos metros (2.00 m), se deberá construir muro cortafuegos en dicha cara de contacto.

ARTÍCULO 99°: Estructura portante de madera:

Se ajustará a las siguientes condiciones: Se utilizará madera de conífera de 1º calidad con un contenido de humedad menor al 12%.

Los elementos portantes serán paneles formados por montantes y soleras con revestimiento en ambas caras. Los montantes no estarán separados más de 40 cm. En los extremos de paneles se disponen diagonales que abarcan dos vanos entre tres montantes. En una de las caras el panel estará rigidizado con placas de fibra de madera de 10mm de espesor de calidad estructural (OSB o terciado) En los tercios de la altura se ubican cortafuegos horizontales. Los paneles no tendrán más de 4m de longitud sin interponer otro panel transversal o un contrafuerte de 60 cm de longitud mínima. Los vanos no tendrán más de 2m de ancho.

Se utilizarán piezas de sección rectangular mínima de 40 cm²

Las uniones se harán con clavos espiralados. La unión a fundación de hormigón se hará con tornillos de acero de \varnothing 9,5mm (3/8") cada 60 cm.

En esquinas se deberá además disponer de planchuelas finas (2" x 1/8") de sujeción de uno de los montantes a las soleras de piso y a su vez con la platea por medio de tornillos de acero.

SECCION 3

SISTEMAS NO TRADICIONALES

Todos los sistemas no tradicionales deberán contar con Certificado de Aptitud Técnica actualizado al momento de la presentación de la documentación requerida por el Departamento de Obras Particulares.

ARTÍCULO 100°: Se deberá cumplir con idénticos permisos, trámites, y/o requerimientos exigidos a quien efectúe una edificación realizada con sistema de construcción tradicional.

SECCION 4

CONTENEDORES MARÍTIMOS

ARTÍCULO 101°: Definición: Contenedor “tipo marítimo” es un recipiente de carga para el transporte marítimo o fluvial, transporte terrestre o transporte multimodal. Se trata de unidades estancas de metal, que protegen las mercancías de la climatología y que están fabricadas de acuerdo a las normas ISO (International Organization for Standardization).

ARTÍCULO 102°: Se autoriza el destino de los Contenedores de «tipo marítimo», para los siguientes casos:

- Como construcción de viviendas.
- Como viviendas de uso turístico.
- Como oficinas.
- Como comercios.
- Como depósitos.
- Todo otro destino no previsto en la presente, siempre que se efectúe previa evaluación técnica por la Oficina de Obras Particulares, y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

ARTÍCULO 103°: Se deberá cumplir con idénticos permisos, trámites, y/o requerimientos exigidos a quien efectúe una edificación realizada con sistema de construcción tradicional.

ARTÍCULO 104°: Para realizar una ampliación de una obra preexistente con este tipo de construcción deberán presentar la documentación obligatoria de ampliación según lo estipulado en este Código.

ARTÍCULO 105°: Toda presentación referida a obras con contenedores marítimos reciclados, deberán cumplir con la normativa prevista en el Código Urbano. En caso de implantarse en loteos con reglamento interno o en propiedad horizontal, los mismos deberán estar autorizados por estos.

ARTÍCULO 106°: Atento las características de este sistema constructivo, se autoriza un ancho mínimo de 2,20m y una altura mínima de cielorraso a 2,25m, para todos los tipos de locales, previendo que los módulos a ser utilizados poseen un ancho interior estándar de 2.50m y una altura total libre de 2,50m, debiéndosele restar la aislación térmica y panelado de paredes y cielorraso.

ARTÍCULO 107°: Los módulos deberán estar dispuestos y anclados sobre una base que asegure la estabilidad y seguridad del mismo. Podrán disponerse sobre: plateas de fundación, pilotes o cualquier otro sistema que en sus especificaciones técnicas asegure su inmovilidad. El cálculo del mismo deberá ser presentado y firmado por profesional habilitado.

ARTÍCULO 108°: La cantidad máxima de contenedores apilados deberá respetar las especificaciones técnicas de los mismos como así también las alturas máximas permitidas según el área estipulada en el Código Urbano.

CAPÍTULO 8

CARACTER DE LAS OBRAS Y OCUPACION

FACHADAS

ARTÍCULO 109°: En toda nueva edificación se deberá dar un adecuado tratamiento arquitectónico a las fachadas y a los muros divisorios que queden a la vista desde la vía pública.

Es obligatorio el revoque y pintado de las fachadas en la zona urbana, salvo que el estilo arquitectónico o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello (como ser ladrillos a la vista, piedras lajas, revestimientos, etc.).

En este caso los materiales empleados deberán proteger al muro de fachada contra los agentes atmosféricos.

ACERAS

ARTÍCULO 110°: Todo terreno frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo a las especificaciones que se dan a continuación y ser mantenidas en buenas condiciones a cargo del propietario del terreno.

Se dispone que todas las veredas del ejido Municipal deben tener un ancho de tres metros (3,00m) desde la Línea Municipal de los predios hasta el borde externo del cordón cuneta.

El mejoramiento y mantenimiento de las veredas es exclusiva responsabilidad de los frentistas.

Toda vereda deberá contar con un mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20m) de solado libre para el tránsito de peatones, deberá ser de material antideslizante, (baldosa, piedra, cemento, etc.) medido desde la Línea Municipal. En todas las esquinas la Municipalidad ejecutará rampas de acceso a la calzada de un metro de ancho, que favorezcan el tránsito cómodo de todos los peatones y de las personas con movilidad reducida. Las veredas deberán estar libres de obstáculos a una altura mínima de dos metros (2,00m).

ARTÍCULO 111°: Las entradas de vehículos serán optativas con huellas o construcción total. No se autoriza acceso vehicular por ochavas. La cantidad de accesos vehiculares a la parcela será como máximo 1 (uno) en parcelas hasta 30m de frente. En parcelas con frentes mayores a 30m se autorizará una entrada vehicular desde la vía pública cada 25m.

ARTÍCULO 112°: La línea de alumbrado público y postes de servicios, estará ubicada a dos metros (2,00m) de la Línea Municipal de los predios hacia la calle.

Las especies arbóreas podrán ubicarse, en la línea delimitada a partir de dos metros (2,00 m) de la Línea Municipal de frente quedando un metro (1,00m) libre de todo obstáculo.

ARTÍCULO 113°: El nivel de vereda será determinado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. La Municipalidad oportunamente ejecutará la construcción del cordón cuneta (respetando dicho nivel) en todas las calles urbanas del ejido Municipal. El frentista podrá solicitar el nivel de su vereda con anterioridad a la construcción del cordón cuneta.

ARTÍCULO 114°: Es responsabilidad del propietario, colocar en su frente el número de domicilio correspondiente, otorgado por la Municipalidad.

ARTÍCULO 115°: La pendiente transversal de las veredas será del 2% al 10%.

ARTÍCULO 116°: Toda obra que solicite el Final de Obra correspondiente, deberá contar con la vereda reglamentaria. En caso de no haberla construido, se otorgará Final de Obra Parcial. Los terrenos baldíos y las construcciones que ya tengan el Final de Obra contarán con un plazo de un (1) año calendario a contar desde la colocación del cordón cuneta.

PATIOS

ARTÍCULO 117°: Los patios que sirvan para proveer iluminación y ventilación a los locales se clasifican, según sus dimensiones y funciones.

ARTÍCULO 118°: Patios de 1° Categoría:

El que sirve a locales de primera, tercera y quinta clase. Deberán ser de dimensiones tales que:

- a) Permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro $D = 1/5H$
Siendo H la distancia entre el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el nivel del techo.
- b) No tendrá un valor D inferior a 3,00m
- c) El área del patio no será inferior a 12m²

ARTÍCULO 119°: Patios de 2° Categoría:

El que sirve a locales de segunda clase. Tendrán un área mínima de 8,00 m² y en ningún caso su ancho será inferior a 2,00m.

ARTÍCULO 120°: A los fines de efectuar la medición de los patios, los mismos se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc. En todos los casos estos patios, deberán ser accesibles para su limpieza y no podrán ser techados, salvo con toldos móviles.

BALCONES, ALEROS, RECOVAS

ARTÍCULO 121°: Balcones

En los balcones se podrán ejecutar cerramientos opacos que no superen los 0,90 m de altura, medidos desde el solado de los mismos. En los balcones que tengan tres lados libres, se permitirá la colocación de pantallas móviles traslúcidas, cribadas o similares que produzcan oscurecimiento parcial, siempre que este cerramiento cubra como máximo el 50 % del perímetro libre. Los balcones y aleros podrán estar ubicados fuera de la superficie del AIM, siempre que no supere los 0,70m de ancho.

ARTÍCULO 122°: Aleros

Los aleros mayores a 0,90m (en proyección) deberán ser computados al 50% de la superficie para el FOT reglamentario.

ARTÍCULO 123°: Recovas

Toda obra construida para local comercial podrá contar con una recova sobre el retiro de frente, (5,00m en calles y 6,00m en avenidas) con un ancho máximo de 2,00m y

altura mínima libre de 2,50m. La misma podrá constar de columnas que no interfieran el o los accesos al o los comercios. Se prohíbe cualquier tipo de cerramiento de la misma. La recova construida en el retiro de frente no podrá superar los 2,50m de altura.

CAPITULO 9

INSTALACIONES TECNICAS

ARTÍCULO 124°: Instalaciones de Salubridad

Tanques de reserva de agua

Todo edificio que cuente con instalaciones sanitarias deberá disponer de tanque de reserva, individual o común, que garantice el abastecimiento mínimo de agua potable por 24 horas de autonomía.

- Capacidad mínima: 850 litros por unidad habitacional (según convenio con DPA) o 200 litros por persona prevista, lo que resulte mayor.
- En conjuntos habitacionales o construcciones colectivas, podrá disponerse un tanque común siempre que el sistema hidráulico asegure presión y caudal adecuados en cada unidad.
- Los tanques de reserva se ubicarán preferentemente elevados, con bandeja de contención y materiales aprobados por la autoridad sanitaria.
- Su ubicación deberá distar al menos 0,70 m de los ejes divisorios y su base no podrá ubicarse a menos de 0,60 m sobre la bandeja impermeable de protección.

ARTÍCULO 125°: Desagües de aguas de lluvia

Cualquier edificio y su terreno serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas de lluvia hacia la vía pública o redes o canales colectores.

ARTÍCULO 126°: Pozos de Captación de Agua

El pozo captador de agua, deberá distar no menos de 1,5 m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado sobre suelo firme ejecutado en albañilería u hormigón. El pozo destinado a agua para beber o para la preparación de alimentos, deberá llegar a la primera napa semisurgente. El agua se extraerá por bomba. Se deberá presentar un análisis realizado por laboratorio habilitado, de la calidad y potabilidad del agua.

ARTÍCULO 127°: Eliminación de Efluentes Cloacales

La eliminación de efluentes domiciliarios se realizará mediante cámara séptica o biodigestor, seguidos de lecho nitrificante o zanja drenante, conforme a las normas del Departamento Provincial de Aguas (DPA) y las Normas IRAM 7218 y 7229.

- Volumen mínimo de cámara séptica: 1 m³ hasta 5 personas + 0,2 m³ por persona adicional.
- Lecho nitrificante o zanja drenante: superficie mínima de 1 m² por persona, longitud mínima de 6 m por ramal y anchos de zanja 0.50m/0.90m.
- Distancias mínimas:
 - 10 m a pozos de captación de agua,
 - 2 m a linderos,
 - 3 m a árboles,
 - 10 m a edificaciones o estructuras enterradas.
- Los materiales deberán ser impermeables y resistentes a la corrosión.

- Toda instalación deberá ser inspeccionada antes del relleno y registrada en el plano sanitario de obra.
- Para obras mayores a 500m² de superficie, turísticos, comerciales o industriales, se deberá realizar una planta de tratamiento modular.

ARTÍCULO 128°: Freatímetros

En toda parcela con costa de lago o ríos, o sobre cualquier curso de agua superficial o subsuperficial, que presente un proyecto de construcción de más de 300m² o 4 edificaciones o unidades funcionales, deberá construir freáticos, ubicados aguas abajo del sistema de tratamiento.

ARTÍCULO 129°: Estudio de Infiltración

En proyectos igual o mayor a 300m² o 4 edificaciones o unidades funcionales y/o habitacionales comerciales/turísticas, será obligatorio la presentación de un Estudio de infiltración del suelo.

ARTÍCULO 130°: Cámaras Depuradoras o Biodigestores

Cuando esté especificado en el Código Urbano de Dina Huapi, o cuando lo determine el departamento de Obras Particulares, será obligatoria la instalación de cámaras depuradoras. Si éstas fuesen construidas “in situ” no podrán ser globalmente de superficie menor que la que resultaría de definir un módulo de 1 m² por habitante. Se admitirán modelos industriales de cámaras depuradoras o biodigestores previo análisis de sus especificaciones. Sobre este último particular se podrá solicitar ampliación de información de sus características funcionales especialmente en lo referente a contenido de fosfato y nitratos de los líquidos salientes.

ARTÍCULO 131°: Las cámaras depuradoras de ningún tipo podrán tener derrame directo sobre cursos de aguas naturales o artificiales que vuelquen sobre las cuencas regionales. Será necesario eliminarlas por absorción progresiva en lechos drenantes a fin de evitar la contaminación de las napas de agua. Respecto a esto último, será necesario tomar debidos recaudos técnicos y darse debido fundamento para la aprobación de sistemas depuradores.

ARTÍCULO 132°: Evaluación de impacto ambiental y Estudios complementarios

Deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental (EIA) ante la autoridad competente las obras o emprendimientos que, por su naturaleza o escala, puedan generar alteraciones significativas en el medio ambiente.

Se considerarán alcanzadas, entre otras:

- Emprendimientos turísticos, comerciales o industriales mayores a 500 m² de superficie cubierta o semicubierta.
- Proyectos ubicados a menos de 100 m de cuerpos de agua, cursos o drenajes naturales.
- Obras que incluyan planta de tratamiento de efluentes o manipulación de residuos especiales.
- Urbanizaciones, loteos o conjuntos habitacionales de más de 4 unidades funcionales y/o habitacionales.

El EIA deberá incluir al menos: descripción del entorno, evaluación de impactos sobre suelo, aire, agua y vegetación, medidas de mitigación, y plan de gestión ambiental.

ARTÍCULO 133°: Declaración Jurada Ambiental Simplificada

En proyectos de menor escala, la Municipalidad podrá requerir una Declaración Jurada Ambiental Simplificada, conforme al reglamento que se establezca.

ARTÍCULO 134°: Instalaciones Eléctricas

La ejecución responderá a las normas generales en vigencia. El cableado interno se colocará en forma ordenada, utilizando canaletas que permitan una rápida individualización y al mismo tiempo evitar que los conductores estén sometidos a esfuerzos mecánicos. Ninguna parte eléctrica (reactancia, conductores, condensadores, etc.) deberá apoyarse en materiales combustibles o estar a menos de 5 cm de éstos. Todo letrero o cartelera luminosa, deberá contar con una llave interruptora independiente y de fácil acceso, con protección termo magnética y diferencial. La colocación de todos los tipos de carteles estará sujeta al dictamen Técnico de la Municipalidad.

Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores, capacidad de carga, aislaciones, artefactos, ejecución de canalizaciones según sea el uso para la Ley, fuerza motriz, calefacción, prescripciones sobre máquinas transformadoras, acumuladores y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas, son las que se establecen en los Reglamentos Técnicos de la CEB.

ARTÍCULO 135°: Condiciones Acústicas

A fin de asegurar buenas condiciones acústicas en los locales, se adoptarán las siguientes normas:

- a- Perturbaciones: Cuando las instalaciones de máquinas y artefactos guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten bombas de fluido, instalaciones climáticas y sanitarias, canchas de juegos y otras actividades que puedan producir choques, golpes o ruidos deberán tomarse las prevenciones para aislar los factores de perturbación colocándose aquellos elementos que eviten su transmisión a otros locales del edificio o edificios vecinos.
- b- Paredes y Losas: Las paredes divisorias de dos unidades locativas diferentes y los entresijos que separen distintas unidades locativas, deberán ser tales que aseguren una aislación acústica igual a 41dB(A). Los locales contarán con cerramientos perimetrales que aseguren la aislación acústica establecida precedentemente. Cuando se deba realizar la aislación de un entresijo, dicha aislación deberá continuar por la pared, hasta el espesor del entresijo terminado, a los efectos de evitar la transmisión del sonido o vibraciones a las paredes del local.

ARTÍCULO 136°: Instalaciones mecánicas.

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación y funcionamiento de maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y demás elementos que intervengan debidamente especificados responderán estrictamente a las reglas del arte de construcción.

ARTÍCULO 137°: Condiciones de sustentabilidad edilicia.

- a- Cumplimiento IRAM (aislación térmica y ventilación).
- b- Incentivo a sistemas solares pasivos o paneles fotovoltaicos.
- c- Uso de carpinterías con DVH.
- d- Colecta de aguas pluviales o reutilización de aguas grises (opcional).

ARTÍCULO 138°: Las edificaciones podrán incorporar sistemas solares térmicos o fotovoltaicos, los cuales deberán cumplir con normas IRAM e instalaciones seguras aprobadas por el organismo competente. En edificaciones nuevas de más de 300 m² será obligatorio prever la preinstalación para energía renovable.

CAPITULO 10

ESTRUCTURAS SÍSMICAS

ARTÍCULO 139°: Estructura sismo resistente

Será obligatorio en todo el ejido municipal el proyecto y cálculo de estructura sismo resistente, firmado por profesional habilitado. Para ello será de aplicación lo dispuesto por las Normas CONCARD 70.

ARTÍCULO 140°: Clasificación de las obras:

Se cumplirá con la siguiente implementación:

a) Nuevas: Contarán con estructura sismo-resistente y responderán según las categorías siguientes:

- Con altura máxima según estructura de muros portantes
- Con estructura independiente

b) Ampliación y/o Modificación:

- Cuando esta ampliación sea en altura adicionando otra planta igual o de menor superficie que la inferior, se tendrá que verificar el estado de la construcción, tipo de suelo, y si tiene estructura sismo-resistente. En caso de no tener ese tipo de prevención se propondrá la inclusión de elementos de refuerzos verticales aparte de los encadenados superiores a la planta baja logrando de esta manera la rigidez necesaria para la nueva masa de construcción que se ajustará a las normas de OBRA NUEVA
- Cuando se amplíe en otro cuerpo éste cumplirá las condiciones de OBRA NUEVA y deberá dejar junta de unión o dilatación entre ambos.
- Cuando las modificaciones sean sólo internas para una construcción de dos plantas y no supere el 20% de superficie de la misma, no será exigible la previsión de estructura sismo-resistente.
- Cuando las ampliaciones sean a obras de más de dos plantas existentes deberán demostrar por una memoria de cálculo la resistencia al sismo de las plantas inferiores, como así también los detalles de los refuerzos que se le sumarán.
- Cuando no se pueda demostrar fehacientemente la capacidad de la estructura de las plantas inferiores, esa construcción NO SE AMPLIARÁ.
- Cuando en una obra en ejecución se modifique su planta, deberá presentarse nueva verificación de estructura sismo-resistente, salvo que estuviera ejecutada la totalidad de la estructura y obra gruesa.
- Cualquier cambio de proyecto que implique variaciones en la estructura sismo-resistente deberá ser aprobada por la inspección del Departamento de Obras Particulares.

c) Existentes

- Cuando se pueda comprobar que en un relevamiento hay estructura para resistir al mismo, deberá figurar en planos.

d) Especiales

- Se consideran obras especiales todas aquellas que se encuentren en el punto 4.2. de las normas CONCAR 70.

ARTÍCULO 141°: Presentación mínima requerida

La presentación mínima requerida para los puntos a) y b) será:

- Planta de fundaciones con encadenados o columnas de enmarcado, indicando espesores de muros y encuentros.
- Planta de encadenado superiores y dinteles.
- Planta de losas.
- Elevaciones esquemáticas de la estructura.
- Detalles de encuentro de encadenados y columnas de enmarcado.
- Cuando las aberturas superen 1 m² o uno de sus lados sea superior a 1,5 metros se deberá indicar en los cortes las armaduras de los antepechos y la forma en que superan esa dimensión.
- Memoria de Cálculo.
- Graficar en vista.

ARTÍCULO 142°: De las Construcciones de Madera:

Son construcciones de madera aquellas obras construidas íntegramente de madera y construcciones mixtas.

Determinar:

- Especie a utilizar
- Especificaciones de protección
- Tensiones admisibles a flexión y corte
- Contenido de humedad límite
- Control de calidad.

Detalles constructivos: En toda construcción de madera se deberán presentar los detalles constructivos de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

- Las uniones: El esfuerzo de dimensionamiento será el máximo esfuerzo que puede soportar la pieza unida (Esfuerzo a transmitir según cálculo estático).
- Muros: Deben construirse muros de rigidización de madera. La solución más tradicional para resistir las fuerzas horizontales es en el que en un entramado triangulado de madera se recubre con maderas en forma de tablas, tingladillos o machimbre. Se puede reemplazar buena parte del entramado si las tablas se clavan en diagonal, pero siempre habrá que colocar los rigidizadores de borde y algunos internos para impedir deformaciones de las tablas. También puede utilizarse aglomerados de madera como rigidizadores condicionados solo por las tensiones tangenciales.
- Columnas: En cualquier caso, la madera debe ser dura o semidura y siempre debe dársele un tratamiento protector adecuada. Los dados de apoyo se dimensionan en función de los esfuerzos de arrancamiento producido por acción eólica; y debe cuidarse en la columna y sus fijaciones el detalle para transmitir eficazmente esas tracciones.
- Piezas de vínculo: Generalmente estas piezas son metálicas: bulones, pernos y chapas deben dimensionarse para fuerzas 50% mayores que las determinadas

en el cálculo de la estructura y deberán asegurar la rigidez necesaria para impedir movimientos indeseables.

- Se especificarán todas las medidas de protección necesaria: pinturas, recubrimientos, galvanizados, etc.

ARTÍCULO 143°: Disposiciones Complementarias:

Los profesionales en toda documentación que presenten, en el lugar destinado a cálculo deberán incorporar la leyenda: TIENE ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE o NO TIENE ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE; según sea el caso y llevará firma.

- a. La memoria de cálculo se presentará de manera tal que se pueda seguir detalladamente el procedimiento realizado para su ejecución.
- b. En los casos que no estén encuadrados dentro de esta implementación se tomarán las disposiciones que dicta la NORMA CONCARD 70 origen de la misma.
- c. El incumplimiento de los puntos anteriores, no excluye de la presentación del cálculo estático correspondiente.

CAPÍTULO 11

SECCION 1

TRÁMITACIONES

ARTÍCULO 144°: Trabajos que requieran Permiso de Obra.

Los siguientes trabajos requieren solicitar permiso de obra ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos:

- a. Construcción de nuevos edificios.
- b. Ampliación, refacción o modificación de edificios ya construidos.
- c. Modificación de fachadas con cierre, apertura o modificación de vanos.
- d. Construcción de recovas u obras externas.
- e. Cambio de techados con inclusión de estructura y cubierta.
- f. Apertura de caminos.
- g. Desmonte, excavación de terrenos y apertura de drenajes e igualmente terraplenamiento y relleno de terrenos.
- h. Realización instalaciones mecánicas, eléctricas térmicas y de cualquier sistema mecánico o eléctrico inflamable. La exigencia de permiso de obra para instalaciones eléctricas tendrá vigor en edificios industriales de más de 200 m², o comerciales de más de 300 m², o de servicio para implementaciones humanas de más de 10 unidades de vivienda.
- i. Demoliciones.

ARTÍCULO 145°: Avisos de Obra.

Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá únicamente dar aviso de obra y con la sola firma del propietario:

- a. Ejecución de solados.
- b. Ejecución o refacción de aceras o modificación o cambio de cordón de pavimento cuando éste fuere definido en nivel cierto.
- c. Cambio de material de cubierta de techos cuando ello no implicare aumento de sobrecarga estructural.
- d. Elevación de muros de cercos de las propiedades.

- e. Revoque o cambio de revoque de cercos de frente o laterales.
- f. Apertura cierre o modificación de vanos en paredes que no sean fachadas principales.
- g. Otros trabajos que, a juicio del Departamento de Obras Particulares revistan escasa importancia.

ARTÍCULO 146°: Documentación necesaria para la Tramitación del Permiso.

Presentación de permisos de obra.

Las obras de construcción, ampliación, refacciones señaladas en el Artículo 144, se ajustarán a las siguientes normas de solicitud de permiso de obra.

ARTÍCULO 147°: Consulta preliminar de propuesta

Se presentará ante el Departamento de Obras Particulares, en el caso de ser necesaria la consulta preliminar de propuestas para obras de Arquitectura

A) Deberán presentarse los siguientes elementos:

1. Datos catastrales
2. Caracterización del proyecto y destino del mismo
3. Datos de ubicación general indicando:
 - carga poblacional prevista en la obra
 - superficie a construir
 - superficie del terreno
 - ubicación del terreno
 - retiros de línea municipal y ejes linderos
 - medidas generales del predio
4. La información topográfica y ecológica que a continuación se detalla:
 - a. Plano de cotas de niveles con discriminación de diferencias altimétricas de 0,50m en un área de implantación (AIM) de la edificación
 - b. Plano ecológico en la cual conste nombre de especies arbóreas autóctonas o foráneas y su diámetro de copa con inclusión de las piezas de renoval, en el área que se denomina área de implantación (AIM)
 - c. Plano de cotas en los vértices del predio o de una superficie cuadrada ideal cuatro veces mayor que la superficie del área de implantación o áreas de implantación si fuere el caso. Plano ecológico de masas arbóreas del predio total, o de una superficie igual a cuatro veces la superficie del área de implantación
 - d. Descripción de los perfiles en plantas de las obras a realizar, (incluidos senderos) en todos los planos citados precedentemente
 - e. Las exigencias definidas en los puntos a.- b.- c.- y d.- dan lugar a las siguientes observaciones:
 - En caso de que el predio se caracterizara por pendientes inferiores al 15% en sus ejes longitudinales y transversales, no será exigida la información requerida en el punto a.- y c.-.
 - En caso de que el predio estuviera libre de piezas arbóreas y de piezas de renoval, autóctonas o foráneas en un área dos veces mayor que el área de implantación no será exigida la información requerida en el punto b.-.
 - En caso de que el predio estuviere libre de especies arbóreas y de renovales. autóctonas o foráneas, en una superficie cuadrada ideal

cuatro veces mayor que el área de implantación no será exigida la información requerida en el punto b.-.

5. Plantas, cortes y frentes esquemáticos de donde a través de su partido y medidas generales más importantes, surja claramente en alturas de frentes la altura máxima de edificación y los perfiles de terrenos y excavaciones.

Igualmente, de la información presentada deben surgir claramente los principios de tratamiento ecológico tanto en lo que se refiera a conservación de masa boscosa, cuidado de suelo y tratamiento de efluentes. En los casos de obras de ingeniería o medio ambientales las exigencias anteriores se aplicarán por analogía.

B) Bastará con la presentación de una copia y la escala a adoptar será libre quedando únicamente supeditadas a la claridad de comprensión de la presentación.

C) La aprobación que surge de esta consulta sólo se referirá a los rasgos generales de implantación y volumetría del proyecto y a todo otro elemento que en este nivel de presentación surja claramente acotada y comprensible.

D) Dado que en esta presentación no se exige la verificación catastral a fin de agilizar la tramitación, los proponentes se hacen responsables de la fidelidad del dato catastral presentado en esta etapa.

E) La validez de esta consulta será de treinta días corridos

ARTÍCULO 148°: Presentación del anteproyecto para verificación previa

Esta presentación es obligatoria y previa a la presentación del Expediente definitivo y se podrá realizar digitalmente vía correo electrónico o como lo determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

- a) Presentación en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

La documentación requerida para anteproyecto en verificación previa debe presentarse a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos acompañada de los elementos probatorios del dominio, datos catastrales, medidas del predio, etc.-

- b) Elementos de la presentación:

1. Los mismos elementos solicitados en el artículo anterior.
2. Certificado de Libre Deuda Municipal
3. Certificado de habilitación Profesional del Colegio de Arquitectos o sellado del Concejo Profesional de Ingenieros y Técnicos.
4. Certificado de Amojonamiento firmado por profesional habilitado.
5. Plano con indicación de plantas, cortes y fachadas acotados, indicando niveles, destino de los locales más otras indicaciones que hagan a una cabal interpretación de los planos. Se presentarán todas las plantas, mínimo dos (2) cortes, fachadas de frente, fondo y laterales incluso para el caso de edificios entre medianeras. Las plantas llevarán indicaciones de giros de puertas. Estacionamiento vehicular dentro del AIM, de acuerdo a lo establecido en el Código Urbano (Artículo 68).

- c) Formato de la presentación:

Todos los planos deberán contar con la carátula reglamentaria.

- d) Escalas de presentación:

Las escalas de presentación serán las necesarias a fin de corroborar la legibilidad de las presentaciones.

e) Correcciones de anteproyecto:

Si en esta presentación se efectuaran correcciones tales que impliquen reformas de proyecto, sean estas mayores o menores, antes de efectuar la presentación definitiva del proyecto, el Departamento de Obras Particulares podrá solicitar una nueva verificación previa. Cuando la verificación previa no merezca observaciones, se hará constar en la misma: "Puede efectuar presentación del legajo definitivo".

ARTÍCULO 149°: Validez de la Aprobación de Anteproyecto

Se fija en 60 días, vencido este plazo deberá visarse nuevamente, reservándose la Secretaría de Obras y Servicios Públicos el derecho de cambios o modificaciones a las normas del presente Código.

1. Tiempo de validez: sesenta (60) días corridos a partir de su verificación por el Departamento de Obras Particulares.
2. Para el caso del proyecto de más de 1500 m² o de aquellas que a juicio del Departamento de Obras Particulares revistan especial complejidad podrá extenderse éste plazo por treinta (30) días corridos más, a fin de posibilitar la presentación de cálculos estructurales, instalaciones especiales, estudio de suelo, etc.
3. En el caso que además de presentar las obras las características mencionadas en el punto 2, y su ejecución dependa de la gestión de un crédito, podrá extenderse el plazo mencionado en el punto 1, según las necesidades que surjan del proceso de dicho trámite y todo ello debidamente documentado por las autoridades crediticias que intervengan a entera satisfacción de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en cuanto a las características de la documentación exigible en cada caso, como elemento probatorio necesario de dicha operación crediticia.
4. Deberá efectuarse el pedido acompañado de la documentación mencionada, con anterioridad a la fecha de vencimiento que surge del plazo básico de sesenta días de validez, no pudiendo en ningún caso esta prórroga exceder los ciento ochenta (180) días corridos.

ARTÍCULO 150°: Expediente para Aprobación de Proyecto:

a) Elementos de la presentación:

El expediente de aprobación de proyecto deberá contar de los siguientes elementos:

1. Solicitud de permiso de obra.
2. La verificación previa corregida.
3. Los mismos planos requeridos para la verificación previa con iguales características (mínimo 3 juegos completos)
4. Planos de estructura sismo resistente (madera, hierro, hormigón armado, etc.) incluyendo planilla de cálculos y replanteo.
5. Planos de instalaciones:
 - de electricidad con indicación de bocas, circuitos, tableros seccionales y principales.
 - de instalaciones sanitarias con indicación de artefactos y dimensión de cañerías, cámaras y sistemas depuradores, desagües.
 - Previsiones contra incendios.
6. Planos de carpintería y planillas de carpintería. De producción industrial bastará la sola presentación de planillas con indicaciones de marca de fábrica.

7. Planta de techo con indicación de las piezas resistentes y detalle de constitución de la cubierta.
8. Planilla de iluminación y ventilación.
9. Planilla de locales.
10. Todo lo necesario para la comprensión clara y exacta del proyecto (especificaciones, detalles, etc.)

b) Permiso de Construcción, su duración:

El permiso de construcción que surge de la aprobación del proyecto, se considerará caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de pago de los derechos. Este plazo podrá extenderse otros seis (6) meses presentando un pedido de prórroga de validez antes del vencimiento del plazo mencionado en el primer término para la obtención del permiso original.

c) Visación de Planos de Obras Existentes

Para los casos de Visación de planos de obras existentes, es decir, para aquellos casos en que se desee regularizar administrativamente la situación de construcciones que se hubieren realizado sin autorización o sin planos aprobados, rigen las mismas exigencias que se enumeran en el punto anterior (5, 6, 7, 8, 9, 10).

d) Modificación y ampliación de obras en ejecución:

La documentación necesaria para modificación y ampliación de obras aprobadas, queda sujeta a las siguientes normas:

En caso de ampliaciones o modificaciones que alteren fundamentalmente al proyecto original aprobado, y/o supere el 15% de la superficie, se deberá presentar planos de la ampliación y/o modificación de proyecto aprobado para la verificación previa de acuerdo con el Art. 148.

ARTÍCULO 151°: Normas de Presentación

Para todas las formas de presentaciones citadas anteriormente rigen las siguientes normas de presentación:

a) Formato de las presentaciones:

El proyecto se presentará en formato de planos, con márgenes adecuados y rotulo/caratula reglamentario en cada uno de los planos.

Carátula: Tendrá formato de dieciocho por treinta y dos centímetros y se ubicará en la parte inferior derecha de cada lámina.

En esta carátula se especificará la información siguiente:

- Nombre del propietario
- Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, modificación de proyecto, etc.)
- Destino de obra (vivienda, hotelería, comercio, industria, etc.)
- Nombre de Barrio y domicilio del inmueble
- Numeración de plano
- Datos Catastrales
- Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancias a esquina, nombre de calles, nombre de barrio, etc.
- Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones superficie a construir, superficie libre de edificación. En caso de ampliación superficie existente

- Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del propietario
- Firmas aclaradas y domicilios legales de los profesionales intervinientes, matrícula y título.
- Certificados de Habilitación Profesional emitido por Colegio o Consejo Profesional

Esta información podrá volcarse con sello y tinta indeleble

b) Dibujos

Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de especificaciones de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:

- Los muros y elementos divisorios de obra nueva se indicarán llenos.
- Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°.
- Los muros y elementos a demoler se indicarán con líneas de trazos.
- Los muros de obra existentes se indicarán sin llenar.

c) Planos de edificaciones:

Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados. Se acotarán locales patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño. Todo dibujo deberá estar acotado, parcial y totalmente según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.

En caso de que hubiere necesaria indicación de demolición, ésta podrá indicarse de acuerdo a una u otra de las siguientes pautas:

- Dentro del plano de obra mínima.
- En dibujo aparte.

Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.

La presentación se organizará en el orden siguiente de acuerdo al principio de orden mayor a orden menor de las escalas:

1. Planos de niveles (del predio total y de la envolvente del área de implantación.)
2. Plano ecológico (del predio total y de la envolvente del área de implantación, según sea el tamaño del predio).
3. Sistema de drenes del predio con perfecta indicación del curso de las aguas. La información solicitada en este último plano puede eventualmente ser volcada en los anteriores.
4. Fundaciones y plantas de bases y cimientos en general indicando las profundidades relativas al terreno natural, desmontes y excavaciones proyectadas. Estos planos deben tener referencia perfecta a línea Municipal y al menos un lindero. Los planos solicitados por estos cuatro puntos deben dar correcta información sobre los criterios de implantación del objeto arquitectónico en relación al entorno natural, urbano o suburbano.
5. Sótanos, estacionamientos inferiores, entresuelos.
6. Piso bajo con determinación de ejes divisorios entre predios y línea Municipal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Además, todas las indicaciones de retiros laterales y frontales. En éste plano, junto a las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda la información de tratamiento del área de implantación (AIM).
7. Pisos altos y plantas tipo.
8. Entretechos con indicación de tanques de agua y cabina de ascensores si correspondiere.

9. Plantas de techos con indicación del sistema de desagües pluviales
10. Cortes, al menos dos, transversales y longitudinal. En los planos de cortes se indicará la altura de locales y espesores de entrepisos, igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definido en corte de vereda a la entrada del edificio. La información de corte debe ser amplia y precisa para el conocimiento cabal de: excavaciones, rellenos, cimentaciones, contención empuje del suelo, drenes de agua subterránea, partido arquitectónico general, techados, ubicación de tanques y cabinas de ascensores partido general del planteo de instalaciones complementarias. En los cortes se indicará perfil natural del suelo.
11. Fachadas, se dibujarán todas las fachadas de la obra, se ajustará a parámetros octogonales. En las fachadas se registrará el tratamiento arquitectónico concebido: cornisas, balcones, molduras, salientes, materiales y texturas de tratamiento plástico. Se comprende como dibujo de fachada exigido, el tratamiento de medianera reglamentado en Código Básico de Planeamiento y Composición del Entorno.
12. Detalle: se dibujarán las escaleras en escala mayor indicando pedada y alzada. En caso de escaleras compensadas se indicará la traza de compensación utilizada. Los planos de carpintería deberán incluir detalles de escala conveniente cuando hubiere cierres mecánicos complejos. La especificación de detalles de tanques de agua y tratamiento impermeable de canchales y terrazas es también exigencia de éste reglamento.
13. Planos de estructura, en el mismo orden de presentación de los planos de arquitectura, con su correspondiente planilla de cálculo. Las planillas de cálculo pueden ser salidas de computadora.
14. Planos de instalaciones: Las instalaciones se presentarán esquemáticamente a escala conveniente e incluirán, calderas, generadores, motores, máquinas, transmisiones, defensa o sistema de protección de las personas, sistemas de fundaciones, más los distintos tipos de artefactos de servicios de las instalaciones (centro de luz, tomas, radiadores, artefactos, etc).
15. Planilla de locales: de acuerdo al tipo o modelo que se adjunta, la designación de locales seguirá la siguiente pauta:

- S2** Segundo subsuelo
- SI** Primer subsuelo
- PB** Planta baja
- EP** Entre piso
- P1** Primer piso
- P2** Segundo piso
- ET** Entre techo
- T** Techo
- A** Azotea

Para las plantas tipos pueden indicarse igualmente con doble índice para indicar los pisos que abarca, aparte de la especificación del local.

16. Escalas: serán las siguientes:
 - Plano niveles del predio. Según tamaño predio
 - Plano de cotas envolventes AIM Según tamaño predio

• Plano ecológico global	Según tamaño predio
• Plano ecológico envolvente AIM	Según tamaño predio
• Plano de arquitectura	Escala legible según proyecto
• Planos de estructura e instalación	Escala legible según proyecto
• Tanque de agua	1:50
• Escalera	1:20
• Trazado escalera	1:20
• Carpintería	1:50 – 1:20
• Detalles constructivos	Según tamaño de pieza a expresar

ARTÍCULO 152°: Documentación para Obras de Ingeniería y Medio Ambientales

La realización de obras de ingeniería señalada como g.h.i. u otra que por definición entren en el campo de la ingeniería deberá cumplimentar la siguiente documentación:

1. Solicitud de permiso de obras.
2. Carátula con toda la información pertinente con firma del propietario y profesionales involucrados.
3. Planos de obras con todas las exigencias técnicas propias de la naturaleza de la obra.
4. Memoria descriptiva de las obras a realizar.
5. En la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrán solicitar toda otra información que de modo directo o indirecto hagan a la calidad medio ambiental (i.e. conservación ecológica, producción de ruidos y olores o tratamientos de afluentes etc.)

ARTÍCULO 153°: Documentación para permisos de demolición sin construcciones

La realización de demoliciones sin levantamiento de obra para la obtención de permiso deberá presentar la siguiente documentación:

Cuando se trate de construcciones de hasta 150m2 no requerirá firma de un profesional bastará con nota firmada por el propietario y aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Cuando se trate de obras con estructuras de hormigón armado o de más de 150m2 deberá presentarse:

1. Solicitud de permiso de demolición.
2. Plano con carátula indicada por el Consejo Profesional de Ingeniería y Técnicos y/o Colegio de Arquitecto de R.N. con toda la información pertinente y firma del propietario y profesionales involucrados.
3. Planos de plantas y cortes de la obra a demoler.
4. Memoria y especificaciones de los dispositivos de seguridad a adoptar.

ARTÍCULO 154°: Duración de los Permisos de Obras de Ingeniería Medio Ambientales y de Demolición:

Los permisos para la realización de estas obras tendrán un año de duración contando a partir de la fecha de pago de dichos derechos.

Si se venciera el plazo fijado para la iniciación y dentro de los treinta (30) días subsiguientes se podrá actualizar el permiso por un año más, previo pago del 10% de lo abonado inicialmente.

ARTÍCULO 155°: Plazo para el pago de los Derechos de Construcción

Los derechos de construcción están a cargo del propietario quien una vez liquidado, será citado, debiendo abonarlos en la Tesorería Municipal dentro de los 15 (quince) días hábiles de la notificación.

ARTÍCULO 156°: Falta de Pago de Derechos

Cuando no se hubieran pagado los derechos y se hubiere dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe este Código y/o la Ordenanza Tarifaria vigente.

ARTÍCULO 157°: Derecho de Obra

Se deberá abonar todos los derechos de obra que fije la Ordenanza Impositiva que correspondiere según la categoría de Obra propuesta.

ARTÍCULO 158°: Derecho de Inspección

Se deberán abonar los correspondientes derechos de Inspección que fije la Ordenanza Impositiva y que correspondan a la Categoría de Obra propuesta.

ARTÍCULO 159°: Documentación Correspondiente a Obras Oficiales

La documentación correspondiente a obras que se efectúen por cuenta del Gobierno Nacional/Provincial o de sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este reglamento para los casos de obras por cuentas particulares.

ARTÍCULO 160°: Inexactitudes de la Documentación

Cuando la documentación mencionada en el Art. 148 puntos a) y b) y Art. 150 contengan inexactitudes del edificio o no se ajusten en un todo a lo especificado en este reglamento, será devuelta al director técnico de la obra, si ya hubiere sido designado y en caso contrario al propietario, para modificarlo o rehacerlo, sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderle. La documentación entregada será devuelta dentro del plazo de quince días hábiles, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos archivará el expediente previa comprobación de que no han comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando a pesar de haber sido citados, no se presentarán los interesados a retirar los documentos dentro del plazo de quince días.

Las correcciones de la documentación podrán efectuarse mientras, no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el director técnico y/o proyectista, ratificadas por el propietario cuando la Secretaria de Obras Públicas así lo estime conveniente. La Secretaria de Obras Públicas podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido, o perjudicado a su claridad, limpieza o conservación.

ARTÍCULO 161°: Plazo para el Otorgamiento del Permiso de Construcción

Cuando la documentación presentada se encuentra de acuerdo a las Ordenanzas vigentes, la Secretaría de Obras Públicas le otorgará su aprobación y liquidará los derechos que correspondieren dentro de un plazo máximo de diez (10) días hábiles de presentadas.

Cuando para la aprobación tuviera que intervenir otras oficinas, el plazo indicado se prolongará a razón de diez (10) días hábiles por cada intervención de las distintas oficinas.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparecencia del interesado.

ARTÍCULO 162°: Otorgamiento de Permisos Provisorios

Cuando habiendo vencido los plazos fijados en el Artículo anterior y no se hayan otorgado aún el respectivo permiso de construcción el interesado puede solicitar a la Secretaría de Obras Públicas un permiso provisorio que en este caso se le otorgará sin cargo y cuya validez no será mayor de quince (15) días. Estos permisos se extenderán siempre por escrito. La Secretaría de Obras Públicas puede también otorgar permisos provisorios a pedido del interesado y siempre que medien circunstancias que lo justifiquen antes de finalizar los plazos fijados.

Los permisos provisorios son válidos únicamente por el plazo que en cada caso fije la S.O.P. debiendo ser renovados al finalizar el mismo si es que aún no fue regularizada la situación del respectivo expediente.

El otorgamiento de permisos provisorios se efectuará sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado o la suspensión de los trabajos si estos no fueran realizados de acuerdo con la documentación presentada y/o las reglamentaciones en vigencias.

Las obras iniciadas mediante un permiso provisorio se considerarán “sin permiso” si los derechos estuviesen impagos más de quince (15) días hábiles a contar de las notificaciones correspondientes.

ARTÍCULO 163°: Entrega Documentos Aprobados

Una vez pagados los derechos liquidados, la S.O.P. entregará al Director Técnico, si no hubiera sido designado aún, al propietario los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica el Art. 150 inc. a) de este Reglamento.

ARTÍCULO 164°: Iniciación de la Obra

Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada correspondiente al propietario de acuerdo a lo que establece el Art. 150 de este Reglamento, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un permiso provisorio.

SECCION 2

ALTERACIONES EN LA MARCHA DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 165°: Desistimiento de la Obra

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

- a. Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b. Cuando los derechos no sean abonados dentro del plazo de quince (15) días que establece el Art. 151 de este Reglamento.
- c. Cuando la documentación observada en el Art. 162 (inex. de la documentación), no sea devuelta dentro del plazo de los quince días (15) hábiles que establece este artículo. En estos casos previa constancia anotada en el expediente,

debiendo cruzar previamente todas sus fojas incluso planos y planillas con sello "OBRA DESISTIDA".

ARTÍCULO 166°: Devolución de Derechos

El propietario que firma la documentación de la obra desistida puede solicitar la devolución de los derechos por construcción que hubiere pagado. En la misma forma puede proceder el constructor o empresa constructora con respecto a los derechos de ocupación de la vía pública que hubiere abonado.

En ambos casos la devolución debe solicitarse por nota dirigida al Secretario/a de Obras Públicas de la Municipalidad y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería previa deducción que en concepto de gastos de tramitación establezca la Ordenanza Fiscal y Tarifaria en vigencia.

ARTÍCULO 167°: Comunicaciones de Obras Paralizadas

Las obras que se paralizan por cualquier motivo, deberán ser comunicadas por escrito, por el propietario y/o profesional, al Departamento de Obras Particulares. Notificación y procedimiento en obras paralizadas.

Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante un año, comprobado por inspección y/o peritaje de oficio, el Departamento de Obras Particulares los declarará "Trabajos paralizados".

En estos casos, se dispondrá el archivo del expediente, previa inspección sobre el estado de los trabajos de los que se dejará constancia en el respectivo expediente de Obra.

ARTÍCULO 168°: Reanudación de Obras Desistidas o Paralizadas

La reanudación del trámite de un expediente archivado, podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo.

Deberá comunicarse con 15 días de antelación la continuidad o inicio de los trabajos:

- a) Expediente archivado por desistimiento de la Obras: seis (6) meses.
- b) Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: un (1) año.
- c) Expediente archivado por paralización de Obra: un (1) año.

En cualquiera de estos casos, el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de este Código o de sus modificaciones, ampliaciones y/o demás reglamentaciones vigentes, y al pago de los derechos de edificación actualizados, que serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Tarifaria vigente y/o al presupuesto confeccionado según los precios básicos vigentes, al momento de reanudar el trámite. Su validez será de seis (6) meses no renovables.

En el caso en que los derechos de edificación ya hubieran sido abonados deberá efectuarse el reajuste de la liquidación efectuada.

En el caso en que los derechos de construcción ya abonados, hubieran sido devueltos, previo descuento del porcentaje previsto en el Art. 166 de este Reglamento, deberá efectuarse la nueva liquidación sin el reintegro de dicho porcentaje.

La no reanudación del trámite dentro del plazo previsto anteriormente, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción mediante un nuevo Expediente.

Concedida la reanudación del trámite, deberá cruzarse todas las hojas del expediente incluso planos, con el sello "Reanuda trámite".

ARTÍCULO 169°: Ampliación de Plazos

La oficina Técnica del Departamento de Obras Particulares está autorizada para ampliar los plazos mencionados en los Arts. 161 y 162, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los plazos.

ARTÍCULO 170°: Permiso de inicio de obra antes de la presentación de documentación
El Departamento de Obras Particulares podrá otorgar un permiso escrito de inicio de obra por un plazo de seis (6) meses, al propietario que lo solicite, acreditando la titularidad del lote y presentando croquis de implantación, FOS, FOT y altura máxima de edificación.

Antes del vencimiento del plazo otorgado, deberá presentar toda la documentación requerida como obra nueva, con las firmas de profesionales responsables. El Departamento de Obras Particulares Aprobará la presentación si la misma cumple con toda la normativa vigente, de no cumplir las exigencias, los planos serán visados.

ARTÍCULO 171°: Archivo de los Expedientes de Construcción

Archivo inicial

Al finalizar los trámites correspondientes al otorgamiento de un permiso de construcción, el respectivo expediente será archivado en la Secretaría de Obras Públicas, debiendo ser agregado a dicho expediente, refacciones, ampliaciones, etc. efectuado en el mismo.

ARTÍCULO 172°: Archivo definitivo de los Expedientes

Una vez analizada la obra de un expediente y otorgado el Certificado Final Total, el expediente será enviado al Archivo General.

ARTÍCULO 173°: De la Aprobación y Visación de Planos

Los planos que se presenten de una obra existente construida clandestinamente o en construcción y que además no respete las reglamentaciones vigentes, serán "Visados Antirreglamentarios" y en los mismos se indicarán "Obra sujeta a eventual demolición de sus partes antirreglamentarias". En el caso que la obra cumpla con las reglamentaciones vigentes, los planos serán "Visados" y en los mismos se indicará: "Esta Visación no implica aprobación alguna ni excluye el derecho municipal a adoptar las medidas que correspondieren."

SECCION 3**INSPECCIONES DE OBRAS****ARTÍCULO 174°: Contralor de las Obras**

Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios, inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector, que acredite el carácter de tal mediante comprobantes que lo habilite. En su defecto el inspector deberá constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos de un acta que labrará de inmediato sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existiera causa determinante, con el auxilio de la fuerza pública.

ARTÍCULO 175°: Existencia de Documentación de la Obra

En la obra deberá encontrarse permanentemente y a disposición del agente municipal, los planos generales de edificación, de instalaciones, de estructuras y sus cálculos y

detalles. El permiso de iniciación de obra y las planillas de conforme de Inspección. Estas planillas o libro de registros de inspección serán entregados al interesado conjuntamente con el permiso de iniciación de obra y la documentación técnica aprobada.

ARTÍCULO 176°: Presencia del Profesional o Constructor de Obra.

Toda vez que el inspector lo requiera, con determinación de hora al efecto, el profesional o constructor tendrá la obligación de presentarse a la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito, mediante certificado, telegrama o cédula con anticipación no menor de dos días. Habrá tolerancia de media hora por parte del Inspector y el Profesional o Constructor citado.

SOLICITUD DE INSPECCIONES DE OBRA

ARTÍCULO 177°: Inspección Previa

Antes de considerar la aprobación de planos se efectuará una inspección pre-constatando la existencia de obra en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente y el estado de muros y de lo edificado que deba quedar en pie, y el estado ecológico del predio.

ARTÍCULO 178°: Solicitud de Señalamiento

En toda obra que tenga permiso concedido se podrá solicitar en formularios aprobados el nivel de cordón cuneta, en caso que no existiera. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos dentro de los quince (15) días hábiles excluidos el día del pedido procederá a:

- Fijar el nivel mediante dos (2) puntos materiales estables de referencias, situados a no más de 100 metros del predio.
- Señalar la Línea Municipal en el terreno.

ARTÍCULO 179°: Inspecciones Parciales

Durante la ejecución de una obra, el profesional Director de Obra o el constructor de la misma deberá notificar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos con por lo menos dos (2) días hábiles de anticipación, la fecha en que se realizarán las siguientes etapas de la obra, quedando a criterio de dicho Departamento la realización de Inspecciones parciales correspondientes a las mencionadas etapas:

1. Línea, nivel y replanteo
2. Excavaciones y obras de seguridad
3. Sótanos.
4. Fundaciones y capa aisladora
5. Estructura planta bajas y dimensiones de patios y pasillos (si la estructura es de hormigón armado deberán solicitarse al estar colocados los hierros o antes de colocado el hormigón)
6. Estructuras de pisos altos
7. Instalaciones en general de acuerdo a los requerimientos reglamentarios especiales.
8. Inspección de desagües cloacales (cámaras, lecho nitrificante)

ARTÍCULO 180°: Solicitud de Inspección Final

Se solicitará inspección final dentro de los quince (15) días de terminada completamente la obra.

ARTÍCULO 181°: Inspecciones de Oficio

La Municipalidad puede ordenar inspecciones de oficio en cualquier obra.

SECCION 4**CONFORME DE INSPECCIONES DE OBRA****ARTÍCULO 182°:** Conformidad de las Inspecciones Parciales

- a) Si la inspección solicitada fuera satisfactoria, es decir que se comprueba que los trabajos se han llevado a cabo de acuerdo con las disposiciones en vigencia, se harán las anotaciones del caso en el libro de Registro de Inspecciones y se extenderán del conforme correspondiente.
- b) Al efectuarse las Inspecciones Parciales el Inspector podrá denegar la conformidad al trabajo realizado, cuando éste haya sido ejecutado en condiciones que contradigan las ordenanzas reglamentarias. En estos casos el Inspector efectuará por escrito las observaciones del caso, dejando el duplicado en obra. Estas tendrán carácter de intimaciones, las que el propietario profesional o constructor responsables deberán cumplir en el plazo que le fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos a la aplicación de las penas respectivas.

ARTÍCULO 183°: Planos Conforme a Obra

En el caso que la obra se haya ejecutado con modificaciones que no figuren en el Expte Aprobado, y que no supere el 15% de la superficie aprobada, el profesional deberá presentar un Plano Conforme a Obra. El mismo tiene por objeto la descripción de la obra finalizada, documentando la forma en que se ejecutó, a fin de lograr el otorgamiento del Certificado de Final de Obra correspondiente.

ARTÍCULO 184°: Inspección de Final de Obra Total

El Certificado Final de Obra tiene por objeto certificar que la obra fue ejecutada de acuerdo a lo declarado en el expediente registrado y/o en el conforme a obra correspondiente. Por lo tanto, la solicitud del mismo tendrá carácter de declaración jurada del o los profesionales actuantes, respecto del cumplimiento de toda la normativa vigente y el arte del buen construir.

Si la obra mereciera observaciones se hacen las intimaciones correspondientes. Para obtener el Certificado Final de Obra Total, la misma deberá estar totalmente terminada de acuerdo a planos aprobados.

ARTÍCULO 185°: Inspección Final de Obra Parcial

Se realizará la correspondiente Inspección de obra, a pedido del Director Técnico o propietario, por escrito en el expediente municipal de obra. Si la obra se encontrara parcialmente terminada, pero cumpliendo con todas las condiciones de habitabilidad o bien parcialmente construida, es decir en alguna de las etapas previstas y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de éste código, la autoridad competente extenderá un certificado de inspección de Obra Parcial, en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada, especificando los m² construidos.

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

ARTÍCULO 186°: Obras en Contravención

- a) Inspecciones no solicitadas:
Cuando no se soliciten las inspecciones indicadas y se compruebe que los trabajos se han realizado en condiciones reglamentarias, el Inspector dejará las constancias del caso en el expediente, despachando de oficio los comprobantes sin perjuicio de aplicarse en cada caso las multas correspondientes.
- b) Inspección de Trabajos en contravención:
La Secretaría de Obras Públicas suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no la realice de acuerdo con los documentos aprobados a las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatara la suspensión se solicitará la cooperación de la Fuerza Pública.
- c) Demolición de Obras en Contravención:
Trabajos de emergencia: La Secretaría de Obras Públicas intimará al propietario, profesional o empresa responsable, dentro de los plazos que fije la demolición de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como así mismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados.
Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo ordenado, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá disponer la ejecución de trabajos por administración y a costa del propietario.

CAPITULO 12

USO DEL DOMINIO PUBLICO DURANTE LA CONSTRUCCION VALLAS DIVISORIAS

ARTÍCULO 187°: Obligación de colocar cercos al frente de las Obras

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

Características de los cercos provisorios.

1. Podrán construirse de madera, chapa de hierro galvanizado.
2. Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia adentro.
3. La altura mínima será de dos metros.
4. El cerco se ubicará a una distancia máxima igual a la mitad del ancho de la vereda.
5. El espacio de vereda externo al cerco provisorio deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad. En construcciones de poca importancia puede eximirse la colocación del cerco provisorio, siempre que no se ocupe la vereda. En caso de que en la vereda hubiere local de uso público (refugios peatonales) entre este local y la cerca debe quedar paso libre de 0,90m mínimo de ancho.
6. La valla deberá ser construida de modo que no cause daño o incomodidad a los transeúntes y, además, impida escurrir materiales al exterior.
7. Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio del Departamento de Obras Particulares, la valla provisorio será trasladada a la Línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable. Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

ARTÍCULO 188°: Cartel de obra

Toda obra que requiera permiso municipal deberá exhibir, desde el inicio y durante toda su ejecución, un cartel informativo visible desde la vía pública, ubicado sobre la línea municipal o en cercanía inmediata al acceso principal.

El cartel tendrá un tamaño mínimo de 1,00m de ancho por 0,70m de alto, con caracteres de al menos 5cm de altura, con letras legibles a una distancia de 5,00m.

Deberá mantenerse limpio, visible y en condiciones adecuadas hasta la finalización de la obra.

El cartel deberá contener, como mínimo:

- Dirección y número de expediente de obra y fecha de emisión.
- Nombre, título y matrícula del profesional responsable proyectista, calculista y director técnico (si hubiere también representante técnico).
- Tipo de obra (obra nueva, ampliación, modificación de proyecto, demolición, etc.).
- Opcional: logo de la empresa o imagen de la obra.

La autoridad de aplicación podrá aprobar un modelo estándar mediante resolución, que incluya logotipo institucional, formato y colores, con el fin de unificar criterios en todo el ejido municipal.

CAPITULO 13

DEMOLICIONES

ARTÍCULO 189°: Precauciones Generales en las Demoliciones

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente y otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Las demoliciones deben ajustarse en forma tal que eviten por todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública. Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario. El responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. La Municipalidad podrá exigir cualquier medida de precaución aun cuando no estuviera expresamente determinada en este Código. Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones tales que pueda ser derribado por el empuje del viento, por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de voladizo será atado o apuntalado antes de removerlos. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo.

Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas en sus empotramientos antes de ser bajadas.

ARTÍCULO 190°: Caída y Acumulación de escombros en Demoliciones

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

ARTÍCULO 191°: Riego Obligatorio en Demoliciones

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

ARTÍCULO 192°: Zanjas Sótanos y Pozos en Demoliciones

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al nivel de vereda, y que resultare de una demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, caso contrario no se expedirá el Certificado de Inspección Final.

ARTÍCULO 193°: Retiro de los Materiales y Limpieza de la Finca lindera

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

CAPITULO 14

CONDICIONES DE SEGURIDAD

ANDAMIOS

ARTÍCULO 194°: Generalidades:

Podrán ejecutarse en madera o metal. Se colocarán dentro de los límites del predio. En todo caso la Secretaría de Obras Públicas podrá solicitar debidas especificaciones sobre tipo y coeficientes de seguridad a fin de autorizar su uso.

ARTÍCULO 195°: Precaución a la Vía Pública y a Fincas linderas a una obra

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

ARTÍCULO 196°: A la Vía Pública

Cuando la fachada principal se halle retirada de la L.M. hasta 3,00m se colocará entre los 3,00 y 9,00m de altura sobre la acera una pantalla con una saliente no menor de 2,00 m. Esta pantalla no afectará los árboles de la acera, ni las instalaciones del servicio público, solo pueden retirarse al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

ARTÍCULO 197°: A predios Libres

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicio a una finca lindera, se colocará una pantalla de protección, que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo al predio lindero.

ARTÍCULO 198°: Caída de Materiales a Fincas Linderas de una Obra.

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

SERVICIO CONTRA INCENDIO

ARTÍCULO 199°: Protección Contra Incendio

En viviendas colectivas, locales comerciales, salones de uso comunitario, etc. se colocarán en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se marcarán en el proyecto, a los efectos de su aprobación por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, matafuegos con un potencial mínimo de extinción equivalente a 1A y 5BC distribuidos a razón de uno por cada 150,00m² o fracción de superficie de piso. Los matafuegos exigidos serán manuales, aprobados para cada finalidad y de tipo aprobado por norma IRAM. Toda obra no especificada en el punto anterior, deberá tener proyecto aprobado por el ente competente. (Bomberos Voluntarios).

ARTÍCULO 200°: Prevenciones de situación

Las prevenciones de situación tienen por objeto garantizar el acceso seguro de los servicios de emergencia, la adecuada separación entre edificaciones de riesgo y la protección de los predios y construcciones vecinas.

S.1) Accesibilidad para servicios de emergencia

Todo edificio de uso público, colectivo, industrial o de superficie mayor a 500 m² deberá disponer de acceso practicable para los vehículos del Servicio de Bomberos, conforme a las siguientes condiciones mínimas:

- Ancho libre de acceso: 3,50 m como mínimo.
- Altura libre: 4,00 m.
- Radio de giro mínimo: 12,00 m.
- Resistencia estructural del pavimento: 20 toneladas.
- Distancia máxima entre el acceso y cualquier punto del edificio: 50 m.

Dichos accesos deberán permanecer libres de obstáculos y señalizados conforme a las normas de Protección Civil y Bomberos de la Provincia de Río Negro.

S.2) Separación de edificios de riesgo

Las edificaciones destinadas a actividades industriales, talleres, depósitos o usos con materiales combustibles o inflamables deberán situarse aisladas de las propiedades vecinas y de la vía pública, manteniendo distancias mínimas según su grado de peligrosidad:

- Riesgo bajo: 3,00 m.
- Riesgo medio: 6,00 m.
- Riesgo alto: 10,00 m.

Las distancias se medirán entre el límite de la edificación y el eje medianero o línea municipal, y podrán reducirse mediante la incorporación de muros cortafuego RE-120 u otras medidas equivalentes aprobadas por la autoridad competente.

S.3) Cercos y cerramientos perimetrales

Los cercos de predios se ajustarán a las normas del Código Urbano y Ordenanzas de Imagen Urbana.

Solo se exigirán muros de seguridad o cerramientos opacos en casos de instalaciones industriales, depósitos o predios de riesgo, con altura mínima de 2,00 m y materiales resistentes al fuego.

S.4) Bloques y sectores aislados

Cuando el conjunto edilicio esté formado por varios bloques o sectores de riesgo, la autoridad de aplicación podrá exigir la disposición de bloques independientes, con

distancias de seguridad según el tipo de actividad, basándose en antecedentes técnicos o dictamen de organismos especializados (Bomberos, Protección Civil o DPA).

La Secretaría de Obras Públicas podrá requerir medidas adicionales de prevención fundadas en razones técnicas o de seguridad pública, las cuales deberán constar en acta de inspección o disposición administrativa.

ARTÍCULO 201°: Previsiones de Construcción

Toda obra deberá ejecutarse adoptando las medidas de prevención necesarias para proteger la seguridad de las personas, los bienes y el entorno urbano durante la construcción, montaje y operación de los edificios.

Las condiciones que a continuación se detallan son de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las exigencias adicionales que la autoridad de aplicación pudiera requerir en función de la naturaleza o complejidad de la obra.

Condiciones Generales:

C.1) Las obras deberán cercarse perimetralmente con vallado o cerramiento seguro, a fin de impedir el acceso no autorizado y prevenir la caída de materiales o herramientas sobre la vía pública.

El vallado tendrá una altura mínima de 2,00 m y deberá mantenerse en condiciones adecuadas de estabilidad, limpieza y señalización.

C.2) Se deberán adoptar medidas para evitar daños a propiedades linderas, aceras, árboles y mobiliario urbano.

Cualquier deterioro ocasionado será responsabilidad del propietario y/o director técnico de la obra, debiendo repararse a su costa.

C.3) Los acopios de materiales y escombros se realizarán dentro del predio, sin obstruir la vereda ni la calzada.

Solo podrá autorizarse el uso de espacio público mediante permiso municipal expreso.

C.4) Durante la ejecución se garantizarán condiciones adecuadas de higiene, orden y eliminación segura de residuos y efluentes de obra, conforme a la normativa ambiental vigente y a las disposiciones del DPA.

C.5) Las obras deberán disponer de señalización visible, iluminación nocturna y cartelera de obra conforme a los artículos específicos del presente Código.

C.6) Los elementos estructurales o de elevación deberán cumplir con las normas de seguridad y mantenimiento preventivo.

Las excavaciones, apuntalamientos y montajes de estructura deberán contar con supervisión técnica profesional.

C.7) Cuando se ejecute una obra colindante a edificaciones existentes, se deberán prever muros de contención y apuntalamientos adecuados que aseguren la estabilidad de las construcciones vecinas, conforme a CIRSOC 401 y 403.

C.8) El personal de obra deberá contar con los elementos de protección personal exigidos por la normativa laboral vigente, y los responsables técnicos deberán garantizar el cumplimiento de las normas de seguridad e higiene.

C.9) Previsiones específicas para locales de espectáculos y escenarios

Los locales de espectáculos, reuniones públicas o similares deberán cumplir con las normas nacionales e internacionales vigentes en materia de seguridad contra incendios, medios de egreso y resistencia estructural al fuego, debiendo presentar proyecto específico aprobado por profesional habilitado.

C.10) Medidas adicionales

La autoridad de aplicación podrá requerir la adopción de medidas de prevención o protección complementarias, fundadas en razones técnicas y mediante acta de inspección o disposición administrativa, sin que ello implique modificación de derechos de edificación ni genere derecho a compensación.

ARTÍCULO 202°: Edificios con Peligro de Derrumbe

Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en derrumbe, se notificará al propietario o en su defecto al inquilino, de los trabajos que deben realizar y el plazo de ejecución. De no efectuarse estos trabajos se procederá a la clausura del edificio y la Municipalidad hará ejecutar los trabajos a fin de evitar peligro. Estas condiciones igualmente son válidas en caso de peligro de derrumbe de excavaciones, o de laderas, incluso naturales. El costo de los trabajos, además de la correspondiente multa que se fije deberá ser abonado por el propietario, autor de la habilitación de la propiedad, previa suspensión, que practicará la Municipalidad.

CAPÍTULO 15

INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 203°: De las Infracciones y Penalidades.

Aplicación de las Penalidades:

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

ARTÍCULO 204°: Clase de Penalidades

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

Al propietario:

- Multa
- Apercibimiento al propietario
- Clausura

Al profesional, delegando a Cuerpos Colegiados

- Suspensión en el uso de la firma
- Inhabilitación en el uso de la firma

ARTÍCULO 205°: Obras sin permiso: al propietario

Se podrá ordenar la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la

obra siempre que en ella no haya infringido las disposiciones técnicas, las ordenanzas y los reglamentos en vigencia. Las multas que corresponden de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Impositiva, se aplicarán en todos los casos en que se comprueba la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso Municipal, aun cuando dicha comprobación se realice una vez terminada la obra. El propietario de una obra ejecutada sin permiso total o parcial, aun cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar en el Departamento de Obras Particulares el respectivo expediente de Obra con todas las formalidades que este reglamento especifica; en este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objetivo el empadronamiento de la Obra, completar el archivo y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

ARTÍCULO 206°: Demolición de Obras en Contravención

Cuando en una obra determinada ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma ha sido construida fuera de la línea Municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en este Código, se intimará al propietario para que dentro de un plazo no mayor de 60 (sesenta) días, de comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del plazo fijado por la Inspección. El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que estas medidas puedan ocasionar.

ARTÍCULO 207°: Incumplimiento de Demolición de Obras en Contravención

Cuando los trabajos de demolición no se hubieren efectuado en el plazo fijado por la inspección, se podrá disponer se ejecute por Administración a costa del propietario, además del pago de la multa.

Suspensión por un año al constructor y/o profesional implicados si se ha suspendido la obra, pero no realizado la demolición o mejoras indicadas, prosiguiendo la obra en suspensión por dos (2) años.

Gradación de penalidades por determinadas faltas aplicables a profesionales y/o constructores o empresas constructoras.

ARTÍCULO 208°: Apercibimiento y procedimiento de inspección

Toda infracción a las disposiciones del presente Código o a las órdenes emanadas de la autoridad municipal será constatada mediante Acta de Inspección, labrada por personal autorizado, la cual deberá ser firmada por el propietario, constructor o profesional responsable, o dejar constancia de su ausencia o negación a la firma.

1. Apercibimiento:

Se aplicará ante faltas leves o subsanables, tales como:

- Omisión parcial de documentación técnica (planos) o señalización de obra.
- Incumplimiento menor de condiciones de seguridad o higiene.
- Retrasos en la presentación de certificados, visados o solicitud de inspecciones intermedias.
- No dar aviso de comienzo de obra.

El apercibimiento se notificará en el acta y otorgará un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para su regularización.

Vencido dicho plazo sin subsanación, la autoridad podrá aplicar multa y/o paralización preventiva de obra.

2. Paralización preventiva:

Procederá de inmediato en casos de:

- Riesgo estructural o de seguridad pública.
- Construcción sin permiso o en infracción grave a la línea municipal o retiros.
- Desobediencia a órdenes de inspección anteriores
- Por inexactitudes o datos falsos en la documentación técnica.
- En caso de constatarse obra en construcción sin permiso municipal se procederá a la paralización inmediata sin previo apercibimiento.
- No cumplimentar una intimación en el plazo estipulado.
- Impedir a los inspectores, en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.
- No construir y/o reparar cercos y veredas.
- No cumplir lo establecido en vallas provisionales
- Todo ítem que se incorpore en la Ordenanza Tarifaria

Toda paralización deberá notificarse mediante acta, indicando causas, plazos y condiciones para el levantamiento de la medida.

ARTÍCULO 209°: Multas y remisión Tarifaria

Las infracciones comprobadas que no sean subsanadas dentro de los plazos otorgados, o las reincidencias, serán sancionadas con multas, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Tarifaria vigente – Sección de Construcciones sin permiso y otras penalidades.

Se considerarán los siguientes criterios para la graduación de la sanción:

- Falta leve: 1° infracción.
- Falta grave: 2° infracción.
- Falta muy grave: 3° y más infracciones.

La aplicación de sanciones económicas no exime al responsable de la obligación de regularizar la obra y cumplir las medidas correctivas indicadas por la inspección.

En todos los casos, la autoridad de aplicación podrá disponer o reiterar la paralización inmediata de la obra-

Las multas deben ser abonadas dentro de los diez días de notificación al infractor.

ARTÍCULO 210°: Registro de sanciones y reincidencias

La Dirección de Obras Particulares llevará un Registro de Infracciones y Sanciones, donde constarán los apercibimientos, multas y paralizaciones aplicadas.

La reincidencia en más de dos apercibimientos/multas en un mismo expediente podrá derivar en la inhabilitación temporal del profesional responsable hasta su descargo y evaluación.

ARTÍCULO 211°: Aplicación de Suspensión en el uso de la Firma en Ejido de Dina Huapi

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

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

- g- Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene: 6 meses a 1 año.
- h- Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustada al Código de Edificación y otro Reglamento Técnico correspondiente y vigencia: 1 año a 4 años.
- i- Por deficiencias de ejecución que afectan a la estabilidad de la obra: 1 año a 5 años.
- j- Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 2 años a 5 años.
- k- Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Dirección de otro organismo competentes: 2 años a 10 años.
- l- Cuando un profesional deba ser suspendido por quinta vez en un período de 10 años o menos, corresponde aplicar como pena la sumatoria del tiempo de suspensión que le corresponda por la contravención última cometida, más los tiempos de las últimas cuatro suspensiones anteriores. El término de 10 años comienza con la aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de una eventual sexta suspensión, reabre un nuevo periodo de 10 años. La suspensión de la firma significará al profesional y la Empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas, o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida.
Sin embargo, deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

ARTÍCULO 212°: Aplicación de Clausura

Corresponde la clausura:

- a. Cuando se compruebe un uso ilegal de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes.
- b. Por incumplimiento de una orden escrita en el “permiso de uso del predio”.

ARTÍCULO 213°: Inhabilitación en el uso de la Firma

Se puede disponer que un profesional o empresa quede inhabilitada en el uso de la firma cuando no acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en obra. La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

ARTÍCULO 214°: Intervención de organismos competentes

Las infracciones y sanciones previstas en este Código serán tramitadas ante la autoridad municipal competente o el Juzgado de Faltas, según corresponda, conforme a la legislación vigente.

La autoridad de aplicación podrá comunicar las actuaciones a los Colegios Profesionales con carácter informativo y preventivo, cuando las faltas observadas involucren cuestiones de ética o reiteración de conductas técnicas indebidas, sin perjuicio de las sanciones municipales y judiciales que correspondan.

Dicha comunicación no suspenderá ni sustituirá el trámite administrativo ni las sanciones municipales aplicables.

ARTÍCULO 215°: Registro de Penalidades Aplicadas a Profesionales y Empresas
Todas las infracciones multadas se registrarán en un libro de registro de infracciones en que deberán constar:

1. Nombre del profesional.

2. Nombre del constructor.
3. Número de inscripción en el Registro Municipal.
4. Penalidades aplicada.
5. Motivo.
6. Número de expediente de Construcción.
7. Cumplimiento o incumplimiento de la sanción.

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 216°: La Municipalidad de Dina Huapi reglamentará en forma integral este Código, pudiendo incorporar otras normas que surjan de su actualización, en todos los casos podrá solicitar la colaboración del Consejo de Planificación Urbana. (CPU)

ARTÍCULO 217°: La autoridad de aplicación elaborará un Reglamento de Aplicación del presente Código, con especificaciones técnicas actualizadas periódicamente por Resolución.

CAPÍTULO 16

GLOSARIO

A:

Acera: Espacio entre el cordón de la calzada y la línea municipal o de edificación destinada a la circulación de peatones.

Acequia: Canal por donde se conducen las aguas.

Alero: Elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de fachada: Altura vertical para el plano de la fachada, medida sobre el terreno natural o modificado.

Alzada: Medida de la altura de un escalón, medida entre el plano horizontal de dos peldaños consecutivos.

Amojonamiento: Es el proceso de demarcación física de los límites de una propiedad inmueble. Se realiza mediante la colocación de hitos o mojones, que son señales permanentes que marcan los linderos del terreno.

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Andamio: Estructura de metal o madera, elevada sobre el nivel del terreno, que sostiene tablonces para permanecer o circular a diferente altura que posibilita la ejecución de muros, su revestimiento y pintura.

Antecocina: Local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de esta.

Ascensor: Elemento de mecanismo permanente, con movimiento guiado por carriles utilizado en los edificios para la elevación y descenso de personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabinas, guinches, correas sinfín, conductores a cadena y mecanismos similares.

Azotea: Plano horizontal de máxima altura de una vivienda o edificio que es accesible y puede ser utilizado. Sinónimo: Terraza.

B:

Balcón: Elemento saliente en voladizo desde el plano del muro, accesible, generalmente prolongación abierta de locales en pisos altos y que es limitado por un parapeto de seguridad. Puede estar techado

Banderola: Ventanilla superior, móvil o fija, ubicada sobre el dintel del marco de una puerta.

Biodigestor: Recipiente o tanque herméticamente sellado que se utiliza para descomponer materia orgánica, a través de un proceso de digestión anaeróbica.

Bloque de vidrio: Elemento traslúcido, comúnmente de 0,20 x 0,20 x 0,10m, que, mediante una armadura, conforma con otros, un plano hermético.

C:

Calzada: Espacio de la vía pública, destinado a la circulación de vehículos de todo tipo. Sinónimo: Calle, camino.

Cantero: Superficie o receptáculo destinado a la siembra y exposición de plantas, flores, césped u otros elementos decorativos.

Cerco: Vallado, barrera., enrejado, rejilla, verja, reja, alambrado, seto.

Chimenea: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión. Conducto abierto a los cuatro vientos.

Cisterna: Depósito subterráneo de agua, exigido como recipiente aislado de muros, pisos y techos para control de filtraciones.

Claraboya: Ventana ubicada en el techo. Sinónimo: Tragaluz.

Cochera: Cobertizo para proteger automotores. Local o espacio destinado a la guarda de vehículos. Sinónimo: Garaje.

Colindante: Contiguo, limítrofe.

Conducto: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, o sólidos y contener tuberías a través de uno o más pisos y techos.

Conforme a Obra: Documentación modificada con aprobación anterior.

Construcción: Edificación.

Constructor: Ejecutor del total o parte de una obra o instalación.

Contrahuella: La parte vertical del escalón que determina la altura entre peldaños.

Contrapiso: Superficie consolidada de hormigón para el asiento de pisos.

Cordón: Límite o borde de la calzada, forma parte de la acera o vereda.

Cotas de predio: Cotas del "nivel del cordón", más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la L.M. que corresponde al frente del predio.

Coworking: Espacio de trabajo compartido, físico o virtual, de profesionales, emprendedores y empleados.

Cuerpo cerrado saliente: Cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

D:

Dispensa: Local destinado en las viviendas para la guarda de alimentos en cantidades proporcionales a las necesidades del consumo.

Demolición: Desmontaje, destrucción, desmantelamiento.

Dintel: Parte superior de las puertas, ventanas y otros huecos en los muros.

E:

Entrepiso: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielo raso y en la superior por un solado. Es el plano que divide horizontalmente, parte del espacio de un ambiente y que puede ser accesible y habitable.

Estación de Servicio: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expenden combustibles, lubricantes y accesorios para los mismos.

Estructura: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

Escalera compensada: Es la que carece de espacio para disponer de un descanso amplio debiendo distribuirse los escalones en curva y sus huellas diseñadas de mayor a menor hacia el ojo de la misma.

F:

Frente: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía pública o cualquier otro lugar público.

Fachada: Cara exterior de un edificio.

Freatímetros: Es una perforación diseñada para medir la profundidad del nivel de agua subterránea o napa freática, ya sea manualmente o con sensores automáticos. Se instala para monitorear la napa freática, obtener datos sobre el nivel de las aguas y su calidad, y evaluar el impacto ambiental de procesos productivos.

G:

Galería: corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

Garaje: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.

Guarda coches: Local cubierto destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.

Gárgola: Caño o canaleta adornada o de formas originales destinado al desagüe de los techos y vertido del agua en fuentes.

H:

Hall: vestíbulo.

Hogar: Chimenea.

Huella: Plano horizontal de un escalón donde se apoya el pie.

J

Jurisdicción: Jurisdicción municipal es el área geográfica donde un gobierno municipal tiene la autoridad para ejercer sus funciones y aplicar sus leyes y normas. En esencia, es el territorio sobre el cual la municipalidad tiene jurisdicción, tanto en términos de administración como de gobierno.

K:

Kitchenette: Espacio destinado a ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

L:

Local habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Local no habitable: Son aquellos en que la permanencia de personas está limitada a corto tiempo.

Locales de Servicio: Son aquellas en las que se cumplen funciones de abastecimiento, mantenimiento y prestación de servicios.

Locales Especiales: Son en general de uso público, como salas de espectáculos, garajes de usos colectivos y salas de conferencias y de exposiciones; y los pertenecientes a escuelas, hospitales, hoteles, edificios de deportes, Seguridad Pública Carcelaria, etc.

Locales Comerciales: Son aquellos destinados a almacenamiento y venta de mercaderías y/o servicio.

Locales Industriales: Aquellos en los que se desarrollan actividades fabriles o anexas.

Lugar de estacionamiento: Superficie de un predio, edificio o parte de él, a la cual pueden tener acceso vehículos automotores para estacionar. No comprende las áreas necesarias de circulación.

Línea de Edificación: Línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a sus usos, altura, edificación, ubicación, etc.

Línea de ochava: Línea destinada por este Reglamento para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

Línea municipal: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual, o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas. Sobre esta línea estarán los accesos a los predios. Línea que limita el espacio público del privado.

Lugar de espectáculos: Aquel donde la concurrencia actúa como espectadora, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se realice en él.

Lugar de trabajo: Sitio destinado habitualmente a la ejecución de trabajos, sea en el local o espacio que optativamente puede tener techo o cierre lateral en forma parcial o total.

Lugar para carga y descarga: Lugar o espacio descubierto de un predio, donde los vehículos pueden entrar o salir para su carga o descarga.

Luz del día o iluminación natural: Luz que reciben los locales en forma natural y directa, esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

Local: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdividen los edificios.

Libro de Obra: Cuaderno de anotaciones en triplicado que debe estar en toda obra en construcción, para el control de inspecciones y constancia de novedades.

Lindero: Colindante, limítrofe, medianero, divisorio.

Línea de edificación: Es el límite hasta el cual la municipalidad autoriza la construcción de un edificio en el frente de un predio.

Lucernario: Abertura alta en una habitación que da ventilación y luz.

Lecho Nitrificante: Zanja drenante para desechos cloacales y/o aguas servidas.

M:

Marquesina: Saliente sobre la vía pública para protección de accesos y vidrieras.

Medianera: Pared común a dos predios contiguos.

Muro divisorio: Muro que divide predios.

Muro exterior: Muro de fachada, divisorio, de patio, frente, galería o pórtico.

Muro interior: Muro que no dé al exterior.

Montacargas: Ascensor de servicio para elevar objetos.

Muro: Pared o muralla.

N:

Nivel de cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en punto que corresponde con el medio del frente, y referida al Plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

Nivel piezométrico: Nivel de la napa de agua freática.

O:

Obra: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación o demolición.

Ochava: Línea que limita las parcelas en una esquina y que une a las líneas de cierre o municipales que confluyen en ella, ampliando la vereda y mejorando la visión del tránsito.

Office: Cocina pequeña.

P:

Palier: Descanso o rellano a nivel de los pisos.

Panderete: Muro hecho con ladrillos puestos de canto.

Paramento: Cualquiera de las dos caras de una pared.

Parapeto: Pared o baranda que se coloca para evitar caídas.

Parasol: Elemento o sistema, fijo o móvil, construido en diferentes materiales colocado comúnmente en las fachadas de los edificios que es empleado para tamizar o atenuar los rayos solares.

Parcela: Es la unidad del suelo que sirve de sustento a una edificación lindante a la vía pública de circulación vehicular o peatonal. Se individualiza mediante la Nomenclatura Catastral.

Patio: Lugar a través del cual los ambientes de un edificio reciben aire y luz a nivel de planta baja.

Pedada: Parte horizontal superior de un escalón. Profundidad de un escalón medida desde la nariz del peldaño hasta el siguiente desnivel (huella).

Peldaño: Cada una de las partes de un tramo de escalera (huella, contrahuella).

Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

Planta Baja: En edificios de más de un piso, la planta a nivel de vereda.

Predio: Tierra o posesión de inmueble.

Profesional: Es el proyectista y/o constructor técnico y/o director técnico, calculista o ejecutor de una obra o Instalación.

Pozo absorbente: Pozo Séptico receptáculo de aguas servidas.

Q:

Quincho: espacio techado cerrado o abierto donde se instalan las parrillas para preparar el asado. Puede contener un toilette.

R:

Rampa: Plano inclinado para subdividir o bajar a diferente nivel.

Reformar: Arreglar, corregir, transformar.

Refaccionar: Componer, reparar.

Retiro: Receso de la línea de edificación. Separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a la Línea Municipal, Eje medianero y Eje medianero de fondo.

Retrete: Local con inodoro.

Recova: Semicubierto sobre accesos en locales comerciales o habilitados.

Relevar: Volcar al plano lo existente en obra y que no posea documentación aprobada/visada anterior.

S:

Semicubierto: Espacio techado con por lo menos la mitad de sus caras abiertas.

Semisótano: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio, fondo o acera adyacente; se computa como un piso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

Saliente: Parte que sobresale de un muro.

Subsuelo: Local inferior a Planta Baja o nivel de vereda. Sinónimo: Sótano.

Solado: Pavimento, suelo, piso.

Submuración: Prolongación de la fundación de un edificio, hasta la profundidad adecuada.

Superficie edificada: Porción de superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio.

T:

Tabique: Muro no apto para soportar cargas.

Tocador: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavado como instalación de salubridad.

Toilette: Cuarto de baño con lavabo e inodoro.

Torre: Espacio con mayor altura que superficie y retirado de todo el perímetro del predio.

U:

Uso: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto de un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

Uso comercial: corresponde a un predio, edificio, o una de sus partes, donde se destinan o almacenan cosas para su comercialización.

Uso industrial: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas, o al lugar donde se almacena la materia antes o después de su industrialización.

Uso residencial: corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

Unidad habitable: Espacios construidos donde se realicen actividades ya sean productivas, comerciales, deportivas, educacionales. Se encuentran dentro de estas viviendas, locales comerciales, oficinas, quinchos, consultorios, aulas, etc.

Unidad no habitable: espacio construido donde no se realicen actividades ya sean productivas, comerciales, deportivas, educacionales. Se encuentran dentro de esta definición depósitos para guardado de materiales u objetos sin sanitarios, galpones para guardado de materiales u objetos sin sanitario, leñeras, etc.

Urbanización: Proceso de transformación de un terreno sin mejoras a uno urbano, mediante el trazado de calles y aporte de infraestructura.

V:

Vano: Hueco en un muro, utilizado como puerta o ventana.

Vacío de aire y luz: Lugar desde donde los ambientes de un edificio reciben aire y luz desde el exterior, en los niveles superiores a un patio.

Vallado: Cerco de material rígido que impide la salida de materiales de la obra al exterior, y asegura su cerramiento durante la suspensión diaria los trabajos.

Vereda: Espacio de la vía pública destinado al tránsito de peatones. Se extiende entre la Línea Municipal y el cordón de la calle. Sinónimo: Acera.

Vestíbulo: Local de paso y conexión a otros de destino definido.

Vestíbulo general o público: Local destinado a ser utilizado en común en forma transitoria o de paso por los usuarios inquilinos y por personas que entran o salen de un edificio.

Vivienda unifamiliar: Vivienda unifamiliar es aquella en la que una única familia ocupa el edificio en su totalidad, a diferencia de las viviendas colectivas. Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, apareadas o adosadas.

Vivienda multifamiliar o colectiva: Es un recinto donde unidades de vivienda albergan un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria. El espacio puede estar bajo el régimen de propiedad horizontal. Comparten servicios y bienes tales como accesos, circulaciones. Este tipo de viviendas puede desarrollarse tanto en vertical como horizontal.

Vivienda de Interés Social: Son aquellas viviendas construidas por programas Nacionales, Municipales o Provinciales destinadas a familias o vecinos de bajos recursos.

Vía pública: Calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que cierran un vano en un local.

Vitrina: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o cristal, no comunicada con locales.

Z:

Zanja drenante: Zanja construida para desechos cloacales y/o aguas servidas.

Zócalo: Elemento de protección del muro en su unión con el piso.