



- .ORDENANZA MUNICIPAL N° 1.573. -

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAGUNA LARGA, EN USO DE
SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE:**

ORDENANZA

CÓDIGO DE EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO

NORMAS GENERALES

Artículo 1°).- Alcances y ámbitos de vigencia de las normas.

La presente Ordenanza, tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito del Ejido Municipal de la localidad de Laguna Larga, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de la aplicación de esta Ordenanza a cualquier otro aspecto previsto en la misma.

Artículo 2°).-Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal.

Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, se acompañarán con la respectiva traducción en idioma nacional.

Esta obligación no comprende a las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Artículo 3°).- Definiciones.

Del significado de las palabras utilizadas en el Código de Edificación y su Reglamentación.

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines del Código los significados que aquí se determinan, dejándose aclarado que:

Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.

Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.

El número singular incluye el plural.



Lista de definiciones:

Alero o cornisa: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de fachada: altura permitida a las fachadas media sobre la "Línea de edificación".

Antecocina y Antecomedor: locales unidos o comunicados directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

Balcón: elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, y limitado por un parapeto o baranda.

Cochera o Guardacoches: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

Conducto: espacio dispuesto para conducir aire, gases líquidos, materiales, o contener tuberías a través de una o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

Cota de predio: punto medio de la Línea Municipal tomada sobre el nivel de vereda correspondiente al predio.

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

Entrepiso: estructura resistente horizontal.

Espacio urbano: se considera espacio urbano:

El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Estructura: armazón o esqueleto y todo elemento resistente a un edificio.

Fachada de fondo: la fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: la fachada de fondo en parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

Factor ocupación total (F.O.T.): coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable en una parcela.

Fachadas Internas: las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.



Fachadas laterales: las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Galerías: corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

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

Línea de edificación: límite máximo señalado por la Municipalidad dentro del predio para materializar la fachada.

Línea de frente interno: línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la respectiva Ordenanza.

Línea divisoria de fondo de la parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea Municipal.

Línea divisoria lateral de la parcela: toda la línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios.

Línea Municipal: línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos o futuros.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

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

Lugar para carga y descarga: local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

Marquesina: Alero en piso bajo.

Office: Ante- comedor, ante- cocina.

Palier: Descanso o rellano a nivel de los pisos.

Plano límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

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

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

Solado: revestimiento del suelo - natural o de un entrepiso.

Superficie cubierta: Suma de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y/o cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.



Superficie cubierta edificable: la que resulta de multiplicar el área del lote por los coeficientes que varían según la ubicación del mismo conocidos como "Factor de Ocupación Total" (F.O.T.) y "Factor de Ocupación del Suelo" (F.O.S.).

Superficie cubierta total: Es la superficie cubierta edificada o a edificar incluyendo la superficie de aleros y cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.

Superficie de pisos: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida de y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

Tabique: Muro no apto para soportar cargas.

Toldo: Elemento en voladizo siendo la tela su elemento básico de conformación.

Unidad Funcional: Local o conjunto de locales que sea susceptibles de ser utilizado para habitación o trabajo en forma autónoma.

Vereda o acera: Espacio de la calle o de obra vía pública, junto a la Línea Municipal o de edificación, destinado a tránsito de peatones.

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierta al tránsito por la Municipalidad e incorporado al Dominio Público.

Vidriera: Vidrios o locales que cierran un vano de un local.

CAPITULO SEGUNDO

DE LA ADMINISTRACION

DE LAS TRAMITACIONES

Artículo 4º).- A excepción de las tramitaciones y demás requisitos relacionados con loteos, fraccionamientos y subdivisiones que se consignan en un capítulo a parte del presente Código, las mismas se rigen por lo expresado a continuación:

Requerimientos de Permiso.

Trabajos que requieren Permiso de Edificación.

Se deberá solicitar permiso de Edificación para:

- Construir edificios nuevos o efectuar mejoras.
- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido cuando ello implique modificaciones a planos aprobados o a construcciones existentes.

La solicitud especificara la clase de obras o trabajos que se propone realizar, la ubicación, nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional o empresa que corresponda, con arreglo a las disposiciones de esta



Ordenanza y Leyes pertinentes.

Artículo 5º).- Requisitos para obtener el Permiso de Edificación.

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario y profesional interviniente, deberán solicitar el Permiso de Edificación, cumpliendo los siguientes pasos:

- a) Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras.
- b) Permiso de Edificación.
- c) Certificado de amojonamiento otorgado por profesional habilitado con sellado de colegio profesional correspondiente.

El propietario de la obra o su representante deberá presentar, el plano previo del proyecto, para ser visado por el profesional a cargo, el cual hará las correcciones correspondientes si así fueran necesarias para luego ser presentado definitivamente en el colegio profesional correspondiente para su sellado y presentación definitiva en el municipio y así solicitar el permiso de construcción junto con los demás elementos documentales exigidos para la obtención de dicho permiso.

El plano a presentar para obtener Permiso de Construcción constará de los siguientes elementos:

- 1. Planta General (planta baja).
- 2. Plantas restantes (pisos altos, entresijos y subsuelos).
- 3. Planta de techos.
- 4. Dos (2) cortes (por lo menos uno de los cuales, que corte por la Línea Municipal).
- 5. Fachadas.
- 6. Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación).

Escala a presentar 1:100.

Carátula. El plano a presentar de la obra deberá contener una carátula que se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina.

Las inspecciones que efectúe el Municipio tendrán la finalidad de verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los proyectos.

La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.

Los profesionales, propietarios y constructores serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de obras.



3.25	1.50	1.50	1.50	1.50	3.25	6.00					
CERTIFICADO CATASTRAL	Dist.	Zona	Manz.	Parc.	P.H.	MZ. OF.: LOTE : OF.					
	OBRA :					Espacio reservado para certificación catastral					
PROPIETARIO :											
Calle : Barrio : Cordoba											
Sup. terreno s/t s/m s/c Sup. aprobada Sup. proyectada Sup. relevada Sup. cub. demolición Sup. Aleros < a 0.50m. Sup. F.L.M. Sup. Cub. Total				m2 m2 m2 m2 m2 m2 m2 m2	PROPIETARIOS: Domicilio, actaración o sello Tel. PROYECTO Domicilio						
				CONDUCCION TECNICA Domicilio							
				DIRECCION TECNICA Domicilio							
				REPRESENTACION TECNICA Domicilio							
				Calle		Calle		Calle		Calle	
				S/C S/M		S/C S/M		S/C S/M		S/C S/M	
Ancho de calle											
Ancho de calzada											
Ancho de vereda											
Ancho de vereda de enfrente											
Pavimento											
PLANO GENERAL DE :											
OBSERVACIONES Y ANTECEDENTES :											
Esc. 1:100											
Espacio p/ sello				Avance de Obra				Resolución N°			
								Final de Obra N°			
Espacio para sello :											
18.50											
6.17				6.17				6.17			

SUPERFICIE EDIFICABLE

Artículo 6°).- Planos Límites.

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones de Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y Factor de Ocupación Total (F.O.T.), alturas, retiros y/o perfiles para cada caso, según zonificación:

Zona 1----- Comercial - Residencial

Zona 2----- Residencial

Zona 3----- Industrial

ZONA 1: Comercial – Residencial: Comprendida entre las calles San Luis y San Nicolás,



entre 1º de Mayo, Pueblo Unido, Vélez Sarsfield, San Lucas.

Comercial----- FOS 100%

Residencial----- FOS 70%

En callejuelas rige el Fos Residencial.

ZONA 2:

Residencial----- FOS 70%

Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

Solo se autorizará el uso, como predio, parcela, edificio o partes de cualquiera de ellas, destinado al alojamiento permanente o temporaria de familias o de personas, en los cuales, solo podrá sumarse espacios destinados a actividades comerciales o de servicios, necesarias para el uso de los vecinos.

a) Las dimensiones de las parcelas serán no inferiores a 360 m². Con un frente no inferior a los 12,00 metros, con un retiro mínimo de 1,50 metros.

b) Los sectores para loteos de carácter social o planes de viviendas tendrán una superficie mínima de 250 m² con un frente mínimo de 10,00 metros, con un retiro mínimo de 1,00 metro.

c) Se permitirá uso comercial y de servicios respetando las exigencias establecidas con relación al FOS, FOT y retiros.

d) Infraestructura mínima necesaria para ser aprobados nuevos loteos residenciales públicos y privados, a cargo del solicitante: Cordón Cuneta, Red de Gas Natural, Red de Energía Eléctrica subterránea, Red de Agua Potable Corriente y Alumbrado Público.

Dentro de las zonas comercial - residencial ubicadas en el radio urbano de la localidad, queda prohibida la construcción y/o re funcionalización de las obras denominadas “galpón – tinglado” u otras obras no aptas para la zona. Excepcionalmente y bajo circunstancias debidamente fundadas, se permitirá la construcción dentro de esta zona, debiendo cumplirse los requisitos exigidos por el Departamento Ejecutivo Municipal.

ZONA 3:

Industrial

Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos



rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

Para las inversiones privadas que soliciten la aprobación de loteos será necesario un mínimo de infraestructura de Cordón Cuneta, Red de Gas Natural, Red de Energía Eléctrica, Red de Agua Potable Corriente y Alumbrado Público.

En los sectores destinados para uso industrial resulta como exigencia mínima, un espacio destinado para plantaciones de árboles formando una barrera verde de 20.00 m. (veinte metros) de ancho en los lugares donde se divide la zona residencial de la industrial.

Para todo tipo de superficie loteada para actividad industrial se deberá dejar un mínimo del 10% de la misma para ser utilizada como espacio verde.

Artículo 7º).- Altura de Fachadas.

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por normas en vigencia. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, salvo cuando dichas normas así lo impusieren, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

En cuanto a las alturas límites de construcción de fachada quedarán sujetos a aprobación de la Dirección de Planeamiento del Municipio, según zona de edificación.

Artículo 8º).- Tratamiento de Fachada.

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad. Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberá ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto.

SALIENTES



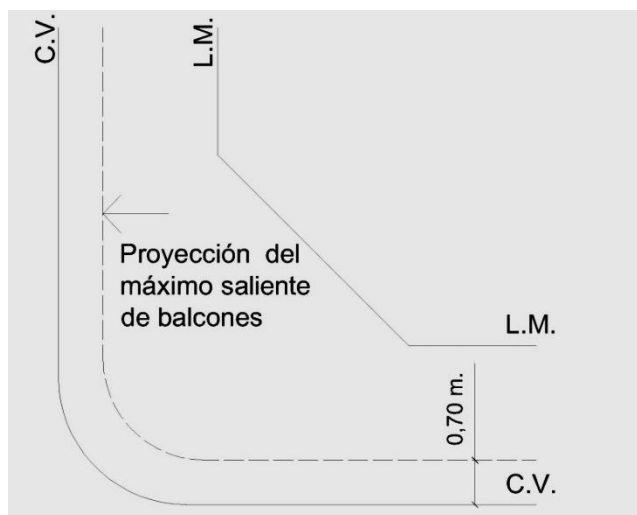
Artículo 9°).-Salientes de fachadas.

- a) En los primeros 2,70m (dos coma setenta metros) de altura no se permitirá ningún saliente, antepecho o escalón por fuera de la L.M. Tampoco se permitirán vitrinas salientes, ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia fuera.
- b) Arriba de los 2,70m (dos coma setenta metros) de altura medido desde el cordón de vereda, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.M. En forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos salientes cerrados, tengan un saliente o vuelo de 1,00m (un metro), solamente en aceras que sean superiores a los 3,00m (tres metros).

Artículo 10°).-Salientes de Balcones.

Los balcones en los pisos altos podrán tener un saliente de la L.M. máxima de 1,50 m. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 metros de la Línea Divisoria de la propiedad. En los balcones podrán ejecutarse columnas, muros o pantallas opacas.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 0,90m (cero metro noventa centímetros, ni mayor a 1,20m (uno metro veinte centímetros), medidos desde el solado del balcón. Las caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos tendrán una dimensión máxima que permita preservar la seguridad de los ocupantes.



Artículo 11°).- Cuerpos salientes cerrados.

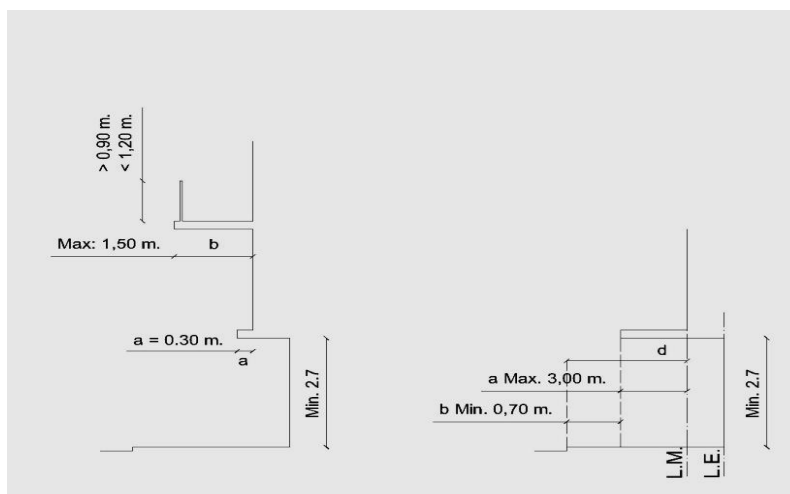
No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal.

Artículo 12°).- Salientes de Aleros y Marquesinas.

- a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,70m (dos coma setenta metros) medidos sobre el cordón de vereda.



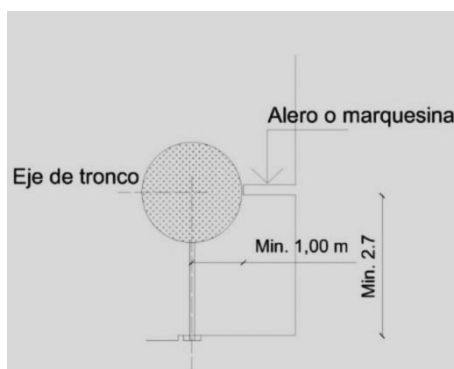
El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas será de 1,50m (uno coma cincuenta metros). Estas marquesinas o aleros no podrán tener soporte de apoyo fuera de la L. M.



- b) Un alero de piso alto podrá tener un saliente de la L.M. no mayor de 1,50 m (uno coma cincuenta metros), pudiendo llegar al eje medianero.
- c) La municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma del voladizo autorizado según el inc. a) del presente artículo cuando se coloquen árboles o cuando se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.

Artículo 13°).- Salientes en calles arboladas.

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del saledizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado 1,00m (un metro) de la alineación de los troncos.



Artículo 14°).- Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

Por arriba de los 2,70m (dos coma setenta metros) medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30m (cero coma treinta metros) del plomo del paramento.



TOLDOS

Artículo 15°).- Perfiles de los toldos en las fachadas de frente.

En las fachadas de los edificios se podrán colocar toldos que avancen fuera de la Línea Municipal, siempre que se cumplan las disposiciones que se establezcan por vía reglamentaria.

Perfiles de los toldos en las fachadas de frente.

En el frente de los edificios, los toldos y su brazo de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00 m (dos metros) en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 1,50m (uno coma cincuenta metros), del cordón de la acera. No se permitirán soportes verticales sobre la acera.

Artículo 16°).-Toldos en calles arboladas.

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo de respetar el punto 2.3.4.6 (salientes en calles arboladas).

Visibilidad de señales.

En cualquier posición, los toldos no impedirán la visión de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

CAPITULO TERCERO

NORMAS VOLUMÉTRICAS Y LÍNEAS

Artículo 17°).- Línea de Edificación en vereda.

El retiro obligatorio de la Línea de Edificación será de 1,50m (uno con cincuenta metros), a contar desde la L M.

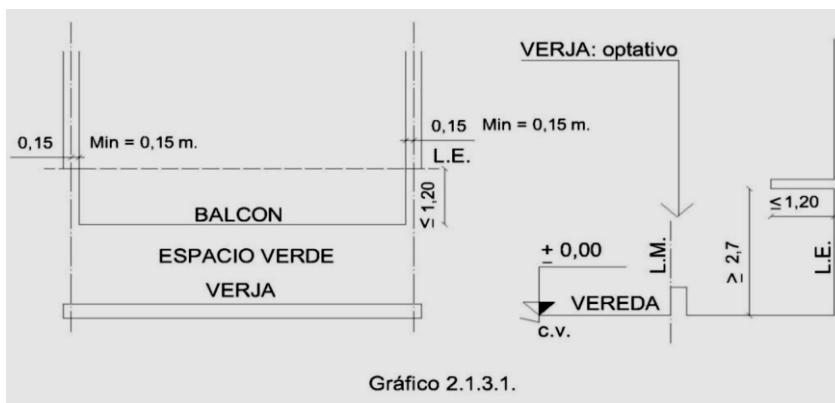
En calles con veredas menores a 2,50m (dos con cincuenta metros) establézcase la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse, de retirar su Línea de Edificación a un mínimo de 1,50m (uno con cincuenta metros) a partir de la L M.

Artículo 18°).-Retiros de Línea de Edificación

La superficie de los retiros de Línea de Edificación de frente, laterales o de fondo no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo establecido en el punto 2.3.4.3 Por tratarse de un traslado de Línea de Edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, etc., podrán llegar hasta 0,15m (cero coma quince metros) de la



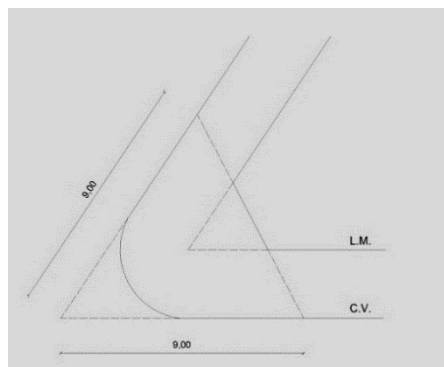
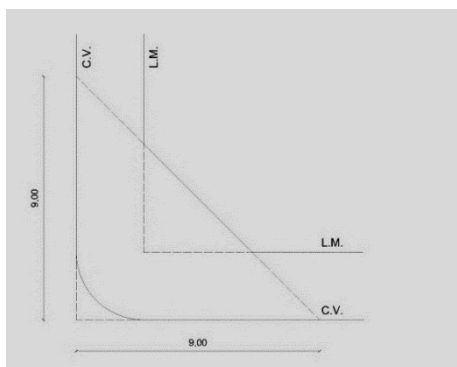
línea divisoria de la propiedad, pero no podrán cubrir más de 1,20 m (un metro veinte) del jardín. (Gráfico 2.1.3.1).



DE LAS OCHAVAS

Artículo 19°).- En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava.

Artículo 20°).- La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes de 2,50m (dos coma cincuenta metros), de la intersección de las líneas municipales concurrentes y ubicados, cada uno de ellos, en una de dichas líneas municipales.



Artículo 21°).- La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero si la de respetarla en planta baja.

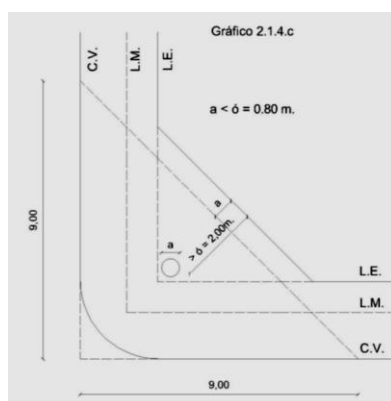
Artículo 22°).- En el caso de intersección entre calle y callejuela, el mínimo de ochava será de 2,00 m (dos metros).



Artículo 23°).- Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70m (dos con setenta metros) medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

Artículo 24°).- Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que (Gráfico 2.1.4.c):

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80m (cero coma ochenta metros) de diámetro máximo hasta 1,80m (uno coma ochenta metros) sobre el suelo.
- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava".
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00m (dos metros).
- d) La fachada será desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.



Artículo 25°).- No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.

CERCAS Y VEREDAS

NORMAS GENERALES

Artículo 26°).- En toda propiedad baldía o edificada con frente a la vía pública, es obligatoria la construcción y conservación de cerramiento de frente, si no hubiera fachada, y la vereda, de acuerdo a lo especificado en el presente Código.

Artículo 27°).- En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en



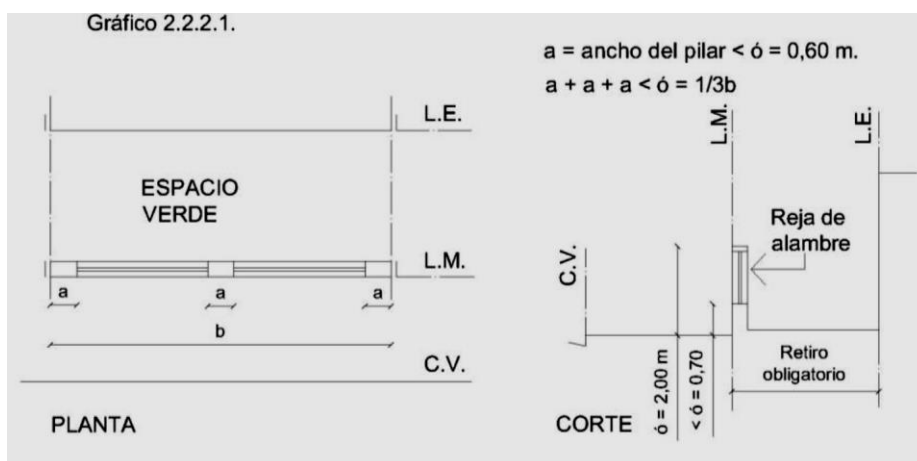
construcción, será obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones.

CERCAS

Artículo 28°).- Cerramientos al Frente.

a) Los cerramientos al frente en lotes baldíos se ejecutarán siguiendo la L.M. cuando se trate de un lote en esquina se deberá ejecutar la ochava conforme a disposiciones del punto 3.1.4.1

b) Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la L.M. con cambio de material del solado o con una cerca de una altura máxima de 0,70m (cero coma setenta metros) sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales como verjas, alambres tejidos, etc. de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes. Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60m (cero sesenta metros) en el sentido de la L.M. y una altura máxima de 2,00m (dos metros) sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio ($1/3$) de la superficie total a cerrar por sobre 0,7m (cero coma setenta metros) de nivel de vereda. Quedan expresamente prohibidos, por encima de los 0,70m (cero coma setenta metros) de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc. (Gráfico 2.2.2.1.)

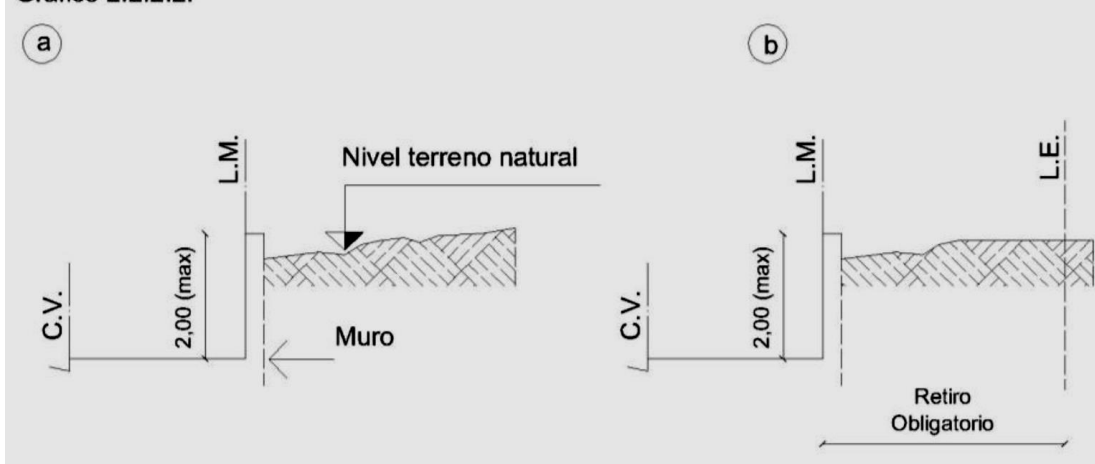


Artículo 29°).- Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados.

En aquéllos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00m (dos metros) desde el nivel de vereda, el que actuará como muro de contención (Gráfico 2.2.2.2. a y b)



Gráfico 2.2.2.2.



Artículo 30°).- Paredes divisorias

Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener una altura mínima de 2,00m (dos metros) medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

VEREDAS

Artículo 31°).- En todas las vías paralelas a la Ruta Nacional N°9 las veredas se ejecutaran obligatoriamente de 3,00m (tres metros) y en las vías perpendiculares a la misma de 2,50m (dos coma cincuenta metros).

En callejuelas la dimensión de la vereda será de 1,00m (un metro).

Artículo 32°).- Materiales.

En lotes edificados la ejecución de las veredas se efectuará con materiales y formas constructivas que variarán según el tipo de zona de acuerdo a lo que se establezca por vía reglamentaria. Para la materialización no se permitirán materiales del tipo liso o pulidos, será obligatorio el uso de revestimientos con texturas o rugosidad.

Artículo 33°).- Rampas para discapacitados.

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, con las siguientes dimensiones: ancho mínimo 0,90 m; pendiente máxima de 12,5 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante (gráfico N° 5).

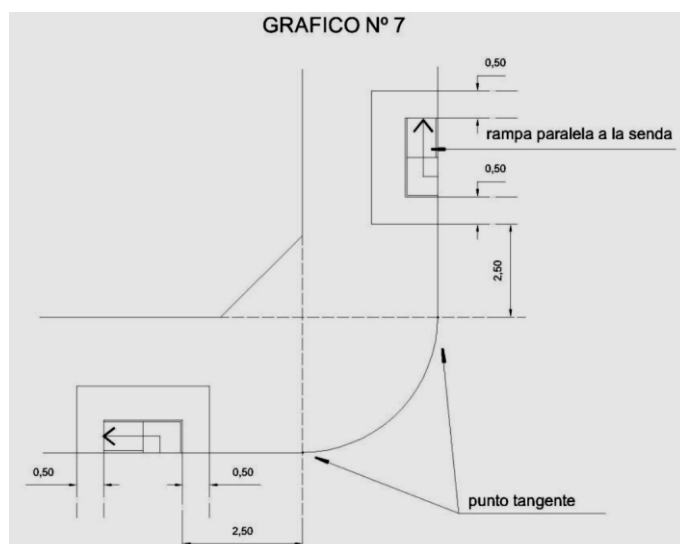
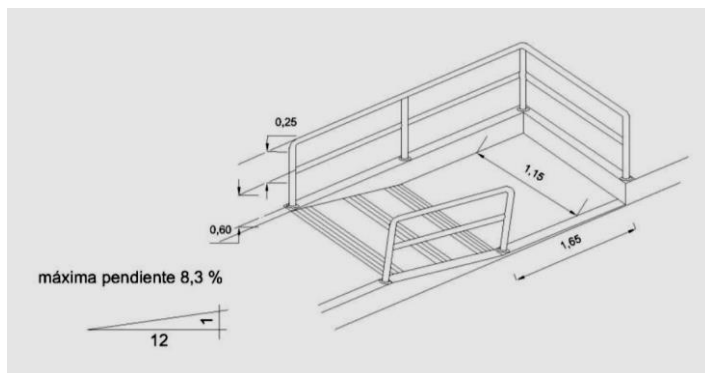
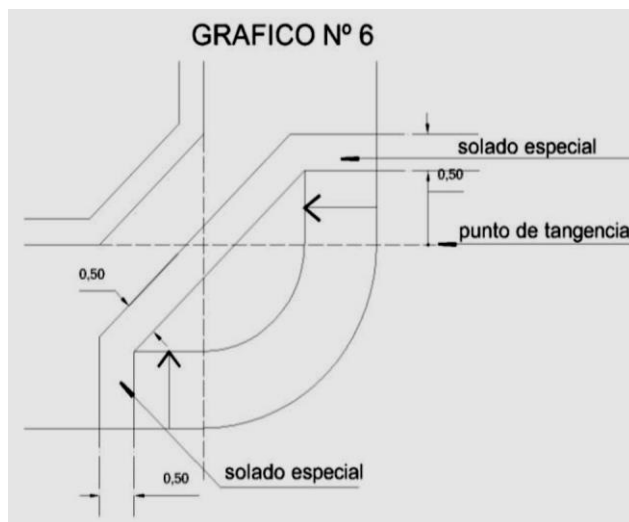
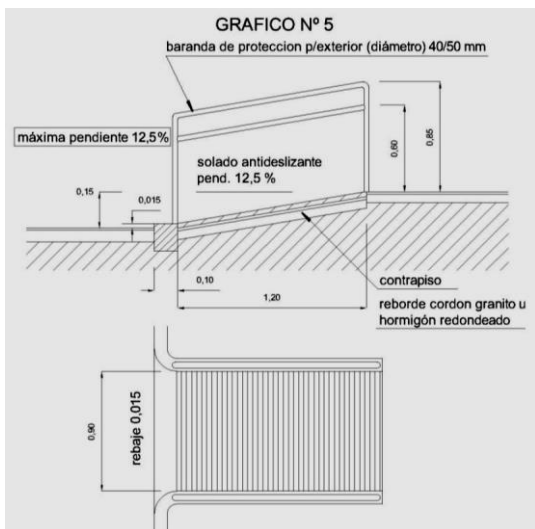
Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0,50m (gráfico 5-6) un solado especial.



Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada. (gráfico N° 6).

Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

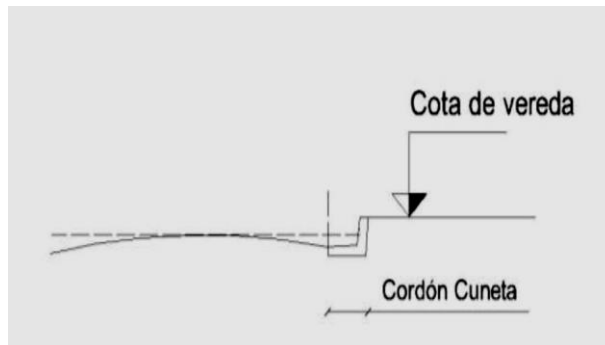
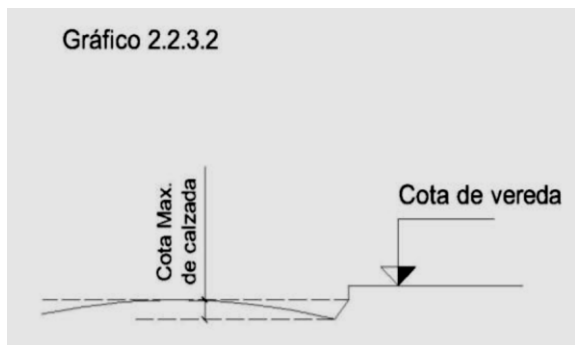
En caso de adaptaciones de veredas existentes o en caso de que por sus características dimensionales no pueda aplicarse lo anterior se ejecutarán de acuerdo a lo establecido en gráfico N° 7.





Artículo 34°).- Cotas de nivel.

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Dirección de Obras Viales, la correspondiente cota del nivel de cordón de vereda. (Gráfico 2.2.3.2.).



Artículo 35°).- Continuidad.

Las veredas de lotes consecutivos no formarán de ninguna manera dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales y cuando a juicio de la Dirección Técnica fuere necesario.

Artículo 36°).- Pendiente.

Las veredas tendrán una pendiente de 1,5% (uno coma cinco por ciento) en sentido normal al cordón de la misma.

Artículo 37°).- Mantenimiento.

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, se hará exigible su inmediata reparación.

Artículo 38°).- Arbolado

Todo propietario con terrenos dentro del Municipio, tendrá la obligación de ejecutar (según lo que indique oportunamente la Municipalidad) cazuelas de 1,00m (un metro) por 1,00m (un metro) para arbolado en la parte de la vereda correspondiente.

CAPITULO CUARTO **DE LA EDIFICACIÓN**



DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 39°).- Todo edificio nuevo existente, o parte de los mismos, ampliación, refacción, modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificara total o parcialmente en uno de los siguientes tipos:

Edificios residenciales.

Edificios para reunión bajo techo.

Edificios para reunión al aire libre.

Edificios para oficinas.

Edificios comerciales.

Edificios industriales.

Edificios para actividades deportivas.

Edificios para depósitos.

Edificios para usos peligrosos.

Edificios especiales.

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplificación y cualquier otro caso que surja se asimilará al mismo. Será atribución de la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo determinar el encuadramiento de un edificio o parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino. Los cambios de destino de un edificio o parte del mismo, serán autorizados siempre que el nuevo destino previsto reúna las condiciones de habitabilidad para él exigidas según los términos de la presente Ordenanza.

Artículo 40°).- **Edificios Residenciales.**

Vivienda permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.

Vivienda transitoria: comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

Quedan comprendidos dentro de este grupo todos los edificios destinados a la vivienda familiar en cualquiera de sus formas.

Incluye, entre otras, las viviendas individuales, colectivas, departamentos, propiedad horizontal, internados, clubes, conventos, dormitorios-colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios, etc.

Vivienda no familiar: comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros.



Incluye: conventos, hogares y asilos en sus distintos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarias y presidios, etc.

Artículo 41°).- Edificios Para Reunión Bajo Techo.

Se clasificará dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros fines similares; incluye: auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, salas de convenciones, salas de conferencias, salas de exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas., salón de actos, teatros, restaurantes, etc. Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y /o accesorio de otra actividad serán clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

a) Disposiciones Generales.

Se regirán por las siguientes disposiciones los locales de recreación y diversiones públicas en general destinados a espectáculos, proyecciones, juegos, reuniones, etc. con asientos fijos o móviles, ya sea para reunión bajo techo o para reunión al aire libre, salvo las edificaciones para actividades deportivas.

Los parques de diversiones y locales de juego de cualquier tipo sólo podrán habilitarse al uso público una vez inspeccionada y autorizadas todas sus instalaciones por técnicos de la municipalidad. La incorporación de nuevos aparatos de diversión en parques o locales ya autorizados quedará sujeta a las mismas exigencias.

Su estructura y muros divisorios deberán ejecutarse con materiales incombustibles y atenerse a las prescripciones de precauciones contra incendios que correspondan, según lo regulado por la Dirección General de Bomberos.

En los establecimientos para diversiones públicas, cuyas instalaciones tengan carácter permanente, se deberán tomar medidas necesarias para que los ruidos no excedan los niveles reglamentarios.

b) Dimensiones Mínimas.

1-Ancho mínimo de los corredores.

El ancho de los corredores será de 1,20 m (un metro coma veinte) como mínimo cuando el mismo esté ubicado contra la pared.



Cuando sobre el corredor de butacas sobre sus dos lados, el ancho mínimo será de 1,40 m (uno coma cuarenta metros). Estas dimensiones serán para salas cuyas filas de butacas no posean más de 15 de ellas.

Superada esa cantidad, esas dimensiones serán de 1,40 m (uno coma cuarenta metros) y 1,60 m (uno coma sesenta metros) respectivamente.

Todas estas dimensiones se mantendrán hasta 30 filas consecutivas de butacas. Superada esa cantidad, los valores indicados se incrementarán un 10% por cada 10 filas o fracción.

2-Altura De Las Salas.

La altura de las salas se determinará en función del volumen de las mismas, cuyos valores mínimos serán:

- Hasta 200 espectadores 4 m 3 por persona
- Hasta 500 espectadores 6 m 3 por persona
- Hasta 800 espectadores 8 m 3 por persona
- Más de 800 espectadores 10 m 3 por persona

En ningún sector de la sala la altura podrá ser inferior a 3,00 metros.

3-Superficie Del Foyer.

La antesala o foyer se calculará en función de 6 personas por metro cuadrado como dimensión mínima. El acceso a butacas en plantas altas deberá estar precedidos por ante salas cuyas dimensiones mínimas se calcularán en función de 8 personas por m².

c) Disposición Y Espacios Mínimos Para Las Butacas

1-Características Generales Y Dimensiones Mínimas.

Cuando las butacas o asientos estén fijos en el piso y constituyan filas deberán ser de tipo uniforme, tener posa brazos y asientos basculantes. Deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: 40 cm. de fondo y 50 cm. entre ejes de los posa brazos.

2- Disposición De Las Butacas.

Las butacas deberán disponerse a tres bolillos cuando la diferencia de nivel entre dos filas sucesivas no supere los 12 cm.

Para salas cuyas butacas estén organizadas en abanico, ninguna butaca estará dispuesta de modo tal que su eje forme un ángulo con el frente del escenario o pantalla superior a 100° (cien grados).

3- Separación Mínima.

La separación entre dos filas de butacas no será inferior de 0,40 m (cero coma cuarenta metros), medidos horizontalmente entre el plano vertical tangente a la butaca por el punto más saliente de la misma hacia atrás, y el plano vertical paralelo al anterior y trazado por el punto



más saliente de la butaca hacia delante en la fila anterior.

4-Número De Butacas Según Su Disposición.

Cuando las butacas se coloquen en filas, la cantidad de las mismas no podrá ser mayor de 15 cuando queden comprendidas entre dos corredores y de 8 en tramos terminales contra las paredes. Podrán disponerse hasta 30 butacas por fila entre corredores y hasta 10 en tramos terminales contra las paredes siempre que la separación mínima entre ellas se incrementa a 0,45 m (cero cuarenta y cinco metros).

d) Espacios De Uso Exclusivo Para Discapacitados.

Será obligatorio destinar el 2% de la capacidad de butacas para el uso exclusivo de discapacitados no ambulatorios o semi ambulatorios.

Los lugares designados para ubicar a las personas con sillas de rueda serán los extremos de las filas, en zonas dispersas por todos los niveles de la sala o partes del sitio de reunión, perfectamente accesibles, horizontales o inclinadas.

Las dimensiones mínimas para ubicar una silla de ruedas serán de 0,90 m. de ancho por 1,25m. de longitud.

e) Acondicionamiento De Salas

1-Tipo De Ventilación.

Para las salas, se deberá disponer un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de acuerdo a lo regulado en Capítulo 3 apartado 3.3

2-Acondicionamiento Térmico.

Será obligatorio el acondicionamiento térmico de cualquier tipo de sala de espectáculos y diversiones públicas, debiendo asegurarse en su interior una temperatura constante que varíe entre los 18° C y los 20° C durante el desarrollo de las funciones.

f) Medios De Egreso Y Circulaciones.

El ingreso tanto como el egreso de las salas de espectáculos deberá hacerse a través de una antesala o foyer.

La comunicación de esta antesala o foyer con la sala de espectáculos será directa.

No deberá mediar entre ambas ningunas circulaciones complementarias, salvo las de distribución interna hacia las butacas cuyos recorridos no deberán superar los 12 metros (doce metros) medidos desde la puerta que vincula la antesala con la sala de espectáculos propiamente dicha.

Los corredores que sirven de acceso hacia las butacas deberán vincularse directamente con la



puerta de salida hacia la antesala o foyer.

Cuando el ingreso a la sala se produzca desde la mitad de ella hacia adelante, disponiéndose los corredores que vinculan con las butacas hacia atrás, se deberá dejar un espacio delante de la boca de acceso- egreso que tendrá un mínimo de 2.00 m (dos metros) y de un ancho igual o mayor que el de la boca de acceso- egreso.

g) Puertas De Egreso.

Todas las puertas de salida deberán abrir hacia afuera y llevarán encima de su dintel un letrero con la palabra SALIDA, levemente iluminado cuando se apaguen las luces de la sala y legible a distancia.

Quedará prohibido el uso de puertas giratorias, corredizas o cualquier otro tipo que dificulte una rápida evacuación en casos de emergencias.

El lugar de las orquestas, si hubiere, estará ubicado en posición tal que no constituya un obstáculo al egreso del público hacia las puertas de salida y no interrumpan la visibilidad de los espectadores.

h) Accesos Para Discapacitados.

Se deberán proveer para discapacitados con sillas de rueda, accesos horizontales o inclinados con pendiente no superior al 12% que permitan llegar fácilmente a las salas.

i) Disposición De Los Medios De Evacuación.

La disposición de los medios de evacuación horizontales y verticales será hecha de modo que impida corrientes contrarias de tránsito, debiendo los respectivos anchos ser incrementados a medida que la zona de influencia vaya aumentando.

1-Circulaciones Horizontales.

Cuando sobre el recorrido de las circulaciones horizontales existieran pequeñas diferencias de nivel, las mismas serán salvadas por medio de rampas de una pendiente no mayor de una 10% prohibiéndose en estos casos el uso de escalones.

2-Circulaciones Verticales.

La vinculación entre la antesala y sectores de butacas ubicados en pisos altos, deberá realizarse mediante escaleras cuyo ancho mínimo será de 2,50m (dos coma cincuenta metros). Los tramos de mayores de 3,00 m (tres metros) sin descansos intermedios. No se admitirán tramos compensados ni escalones sobre descansos. Tampoco podrán colocarse puertas o espejos sobre descansos.

Cuando la cantidad de personas a evacuar de los pisos superiores supere las 200, se



incrementará el ancho de la escalera razón de 0,10 metros por cada 50 personas o fracción.

Cuando el acceso desde la antesala a la sala se produce mediante una rampa, su pendiente no deberá ser superior al 12%.

3-Pendientes De La Sala.

Cuando el piso de la sala tenga un perfil curvo determinado por las visuales al escenario, telón o estrado, su pendiente no podrá exceder de un 7%.

j) Dotación Sanitaria.

Las instalaciones sanitarias serán de fácil acceso debidamente separadas por sexo.

Los locales destinados a baños no deberán estar en contacto directo con la sala. El acceso a ellos se hará a través de la antesala o foyer. Deberá evitarse la visión al interior de los mismos desde la antesala.

k) Actividades Complementarias.

Para actividades complementarias localizadas en la antesala (bares, kioscos, etc.) su disposición será tal que no afecte la libre circulación de ingreso o egreso de la sala, considerando el equipamiento propio de esas actividades más la superficie de uso adicional que las mismas puedan generar (agrupamiento de personas, mesas, etc.).

En caso de preverse otras actividades en edificios destinados a espectáculos y recreación en general (estacionamientos, comercios, etc.) éstos deberán independizarse totalmente de la recreativa, salvo las complementarias indicadas en el punto anterior.

l) Condiciones Particulares Para Teatros.

En los teatros, además de las prescripciones anteriores, se deberán cumplir con las siguientes: Deberá haber una separación definida entre el público y la parte destinada a los artistas, sin que ello implique una imposibilidad total de comunicación entre ambos.

Estas comunicaciones y la conexión entre escena y público estarán provistas de dispositivos de cerramientos hechos de material incombustible capaces de aislar entre sí las dos partes (público y escena y dependencias) en caso de incendio u otras emergencias.

La parte destinada a los artistas deberá tener una fácil y directa vinculación con la vía pública, independiente de la del público.

Los camarines individuales tendrán un área mínima de 5 m² (cinco metros cuadrados).

Los escritorios de administración cumplirán con las exigencias de iluminación y ventilación mínimas establecidas para oficinas.

Los guardarropas y los depósitos de decoraciones, muebles, etc., cuando no estén ubicados en



locales independientes del teatro, serán construidos de metal incombustible, con todas sus aperturas guarnecidas por cerramientos, para aislarlo completamente en casos de incendio. En ningún caso, dichos depósitos podrán ser ubicados debajo del escenario.

El piso del escenario podrá ser construido de madera en las partes que tengan que ser móviles, pero las partes fijas serán de hormigón armado u otro material que asegure solidez e incombustión.

m) Cinematógrafos.

En los cinematógrafos, además de las prescripciones anteriores, se deberán cumplir las siguientes:

- La primera fila de butacas deberá ubicarse a una distancia no menor de 7,00m (siete metros) de la pantalla.
- La cabina de proyección deberá tener una superficie mínima de 15 m² y una altura no inferior a 2,00 m (dos metros). Deberá estar enteramente construida con materiales incombustibles. Las únicas aberturas que darán hacia la sala serán los visores por cada equipo de proyección y de dimensiones lo más reducidas posible. Tendrán un baño privado. Su acceso será independiente de las circulaciones de público. La puerta de acceso abrirá hacia afuera de la cabina y será de material incombustible.
- Se deberá proveer, anexo a la cabina, un depósito construido con materiales totalmente incombustibles, donde se guardarán las películas que no se proyecten en los días de función.
- La cabina de proyección estará provista de extintores de incendio adecuados autorizados por la Dirección de Bomberos.

Artículo 42°).- Edificios O Instalaciones Para Reunión Al Aire Libre.

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares; incluye: autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, cines, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pista de patinaje, parque de diversiones, velódromos, etc. Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre, en tanto aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario o complementario y/o accesorio de otra actividad, serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

Reglamentado.

Deberán reunir idénticos requisitos que los edificios para reunión bajo techo.



Artículo 43°).- Edificios Para Oficinas.

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías; incluye: bancos, compañías de seguros, edificios de la administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales.

Artículo 44°).- Edificios Comerciales.

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general. Incluye: despensas, estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.

La altura libre interior exigida será de 3,00m (tres metros).

Artículo 45°).- Edificios Industriales.

Se clasificará dentro de este grupo todo edificio o parte del mismo destinado al desarrollo de actividades referidas a: a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral. b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Artículo 46°).- Edificios Para Actividades Deportivas.

Los edificios para actividades deportivas, ya sean para reunión bajo techo o al aire libre de accesos público cubierto y/o descubierto que alberguen actividades deportivas y sus servicios complementarios, se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Dimensiones generales:

Las dimensiones generales de superficie, áreas de resguardo, alturas para estadios cubiertos, serán establecidas por las federaciones deportivas, según legislación vigente.

b) Dimensiones mínimas.

1- Ancho mínimo de corredores.

El ancho de los corredores entre filas de gradas con o sin asientos será de 1,50 m (uno coma cincuenta metros) como mínimo.

Esta dimensión se mantendrá hasta 20 filas consecutivas de gradas, superada esta cantidad, los valores indicados se incrementarán en un 15% por cada 10 filas o fracción:

30 filas 1,70 m (uno coma setenta metros).



40 filas 1,95 m (uno coma noventa y cinco metros).

2- Dimensiones de las gradas:

Las gradas tendrán un alto máximo de 0,35 m (cero coma treinta y cinco metros) y una profundidad entre 0,40 m (cero coma cuarenta metros) de mínimo y 0,80m (cero coma ochenta metros) como máximo.

La altura de las graderías será salvada por una escalera de tramos rectos respondiendo a lo establecido en el punto 3.1.1.3.1. apartado h.5.) del presente Reglamento.

3- Pendiente de las gradas

La pendiente de la grada queda subordinada a la buena visibilidad.

Se establece como pendiente mínima la línea parabólica que resulte del ángulo de visión.

c) Protecciones.

1- Protecciones sobre vacíos.

Las partes superiores de las tribunas estarán protegidas por parapetos resistentes, sin aberturas y consolidados con el resto de la estructura.

La altura mínima de estos parapetos será de 2,00m (dos metros).

En las partes de las graderías sin asiento, coincidentes con vacíos, estos parapetos de protección tendrán una altura mínima de 1,40 m (uno coma cuarenta metros).

En las graderías con asientos, los parapetos inferiores tendrán una altura mínima de 1,00m (un metro) y los parapetos laterales 1,40m (uno coma cuarenta metros).

La altura de los parapetos, se computarán tomando una línea perpendicular, desde el punto medio de la huella de cada grada (gráfico 10).

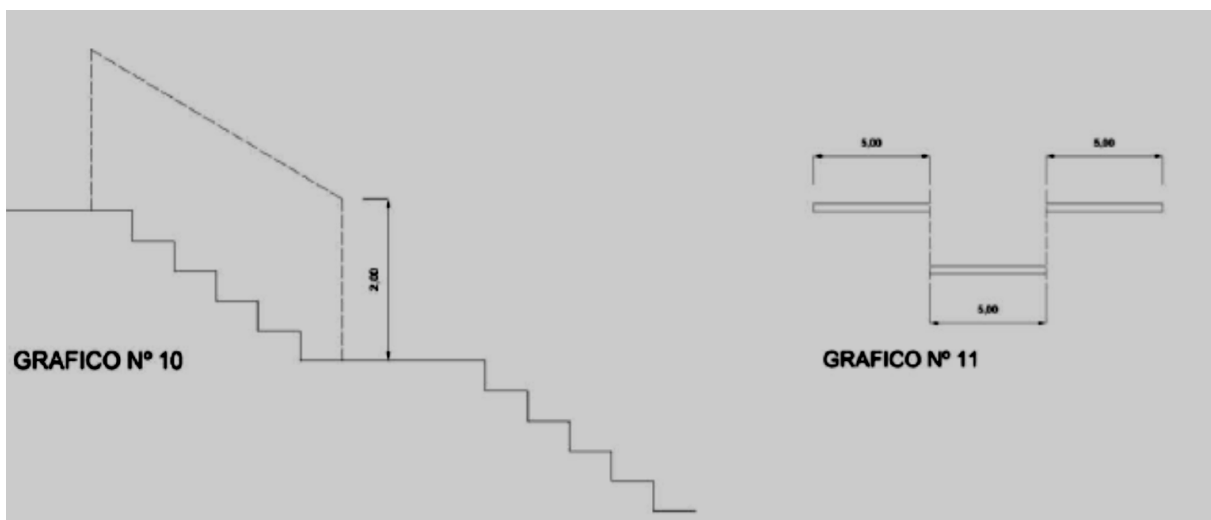
d) Barandas de contención.

Se colocarán barandas de contención cada 20 o más gradas consecutivas cuando la pendiente de la gradería sea igual a la mínima según 3.1.1.3.1. apartado b3) del presente Reglamento.

Cuando la pendiente sea mayor, las barandas de contención se colocarán cada 10 gradas consecutivas.

Estas barandas fijas a la estructura de la tribuna deberán quebrar la corriente de la evacuación.

La longitud mínima será de 5,00 m (cinco metros) con una altura como mínimo de 1,10m (uno coma diez metros) y colocadas en forma alternada (gráfico 11).



e) Sectorización de tribunas.

Las tribunas deberán estar sectorizadas, con una capacidad no superior a 20.000 espectadores, por sector.

Estos sectores serán divididos con elementos de suficiente rigidez de una altura mínima de 2,00 m (dos metros) y con salidas independientes hacia las bocas de egreso y/o pasos generales que garanticen su protección.

No podrá existir comunicación directa entre los sectores a excepción de circulaciones de emergencia.

f) Localidades para discapacitados.

La zona de uso exclusivo para discapacitados estará ubicada en el extremo de dos gradas consecutivas, con o sin asientos, obteniendo una única plaza libre igual a 1,20 m (uno coma veinte metros) y conservando los dos claros libres entre fila de gradas anterior y posterior.

Esta zona de reserva se materializará en forma alternada, de fácil accesibilidad, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Será obligatorio destinar un 2% de la capacidad para uso exclusivo de discapacitados ambulatorios o no ambulatorios.

g) Capacidad.

La cantidad de personas se determinará por el número de localidades en graderías con asientos y sin asientos.

La capacidad de las graderías sin asientos, se determinará en razón de 0,50 m (cero coma cincuenta metros) por persona en cada grada.

La cantidad de la gradería con asientos estará dada por el número de éstos, asignándose a cada uno, un mínimo de 0,50 m (cero coma cincuenta metros) de ancho.



La capacidad de los palcos estará dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menor de 0,50 m² por asiento, calculándose 2 personas por m².

El número de localidades por fila, no excederá de 80 y cada una de ellas no estará más alejada de 20,00 m (veinte metros) de un medio de egreso.

h) Medios de egreso y circulación

1- Accesos.

En los estadios o edificios deportivos, las zonas de accesos se calcularán en función de cada uno de los sectores que sirven y a razón de 6 personas por m².

El acceso a zona destinada al espectáculo estará separado de los demás sectores de actividades complementarias por elementos que impidan su libre acceso, y además permitan la visibilidad.

2- Salidas.

La distribución de las salidas generales de las tribunas, será de tal manera que asegure una evacuación rápida y uniforme de todo el estadio sin interferencias de los distintos sectores o tribunas entre sí.

Cada sector contará con salidas independientes que sirvan y conduzcan a los medios de egreso con el mínimo de trayectoria.

3- Puertas de egreso.

Todas las puertas de salida deberán abrir hacia afuera y llevarán encima de su dintel un letrero con la palabra “SALIDA”, iluminado y legible a distancia.

Las puertas de salida deberán ser batientes, su ancho no será menor a 1,50 m (un coma cincuenta metros) y en ningún caso tendrán un ancho menor al corredor de salida. La suma de las salidas generales no será inferior a 5,00 m (cinco metros).

4- Circulaciones horizontales.

Los corredores que sirvan de acceso a gradas deberán vincularse directamente con las bocas de salida.

El ancho mínimo de los corredores será de 1,50 m (uno coma cincuenta metros). Cuando sobre el recorrido existan pequeñas diferencias de nivel, las mismas serán salvadas por medio de rampas de una pendiente no mayor a un 10% quedando prohibido el uso de escalones.

La protección de dichos corredores deberá acompañar el radio de curvatura de la libre trayectoria.

Las circulaciones bajo tribuna deberán estar techadas. Deberá preverse una comunicación directa e independiente entre el campo de juego y las dependencias internas destinadas a las personas que intervengan en el espectáculo.



5- Circulaciones verticales.

En particular se establece que, en la vinculación entre la zona de acceso y sectores de gradas ubicados en pisos altos, el ancho mínimo de las escaleras será de 1,50 m (uno coma cincuenta metros). Este ancho se incrementará a razón de 0,01 metro por persona o fracción de más cuando la cantidad de personas a evacuar sea más de 150.

Sus tramos serán rectos, no se admitirán tramos compensados, ni escalones sobre los descansos.

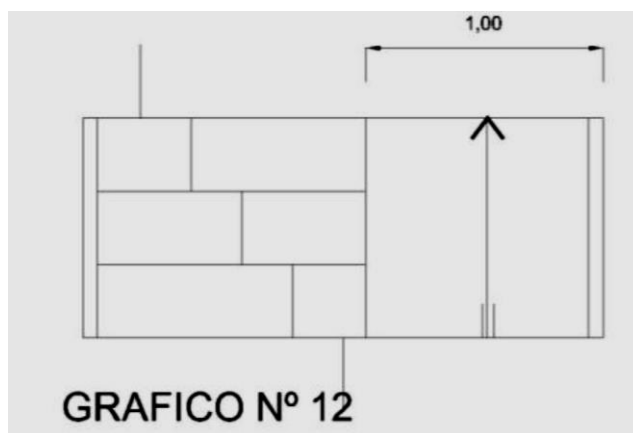
6- Accesibilidad y circulación para discapacitados.

Se deberá prever la circulación y accesibilidad para discapacitados motores.

Cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y la zona de acceso principal deberá existir una rampa de acceso de pendiente máxima del 10% y de ancho mínimo de 1,30 m (uno coma treinta metros).

Cuando la rampa de acceso supere los 5,00 m (cinco metros) de desarrollo deberán realizarse descansos de 1,80 m (uno coma ochenta metros) de largo mínimo.

En caso de ser posible una rampa se realizará un rebaje de 1,00 m (un metro) en el extremo de todo escalón que posibilite la libre circulación (gráfico 12).



Esto será exigible desde vía pública hacia la zona de las gradas o tribunas como así también desde y hacia los servicios complementarios.

i) Dotación sanitaria

1- Será obligatorio destinar el 2% de la capacidad de sanitario a discapacitados ambulatorios y no ambulatorios con una cantidad no menor a una unidad.

j) Actividades complementarias

Las actividades complementarias (bar, kioscos, boleterías, etc.) ubicadas en la zona de acceso no deberán afectar la libre circulación de ingreso y egreso.



1- Boleterías para expendio de localidades.

Tendrán como lado mínimo 1,50 m (uno coma cincuenta metros) y una altura no menor a 2,40 m (dos coma cuarenta metros), ventilados como locales de oficinas y contando como mínimo con dos ventanillas para el expendio de localidades.

2- Servicios administrativos.

Todas las oficinas administrativas cumplirán con las exigencias de ventilación, iluminación, establecidos para los locales del grupo III.

3- Características constructivas.

Las estructuras de los estadios deberán ser metálicas o de hormigón armado, prohibiéndose las estructuras de madera u otro material combustible.

Las barandas estarán fijas a la estructura portante, y serán de material incombustible y de aristas no agudas.

Artículo 47°).- Edificios Para Depósito.

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de: materias primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos excepto los establecidos como peligrosos.

Artículo 48°).- Edificios Para Usos Peligrosos.

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, incluye entre otros: planta de gas, depósito de combustibles, de explosivos, de plaguicidas, etc.

Artículo 49°).- Edificios Especiales.

Se clasificarán como edificios especiales aquellos que, por sus características de programas de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad. Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados.

Edificios para cocheras

Edificios para pasajes y galerías comerciales.

Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.

Edificios educacionales.



Edificios para la sanidad.

Estos Edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y /o complementarias que contemplen otras no contenidas en esta Ordenanza, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

Edificios para cocheras, son aquellos edificios destinados exclusivamente o no a albergar más de 2 automotores incluyendo las “Playas de Estacionamiento Público” quedan excluidos los guardacoches o cocheras privadas de viviendas individuales.

Acceso y circulación.

Podrán tener un mismo espacio de acceso para peatones y vehículos, siempre que estos ingresos estén diferenciados por un elemento divisorio de 0,50 m (cero coma cincuenta metros) de altura mínima.

Cualquier servicio complementario de la cochera o playa no deberá trascender a la vía pública, ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio de playa.

En los edificios destinados exclusivamente a cocheras que no cuenten con una entrada independiente para peatones, deberá preverse una vereda peatonal con un ancho mínimo de 0,60 m (cero coma sesenta metros).

La inclusión de ascensores para público no excluye la obligación de colocar escalera.

Cuando el espacio destinado a cochera tenga una superficie por piso mayor de 500 m² deberá contar con un medio de salida complementario ubicado en la zona opuesta a la salida principal, con un ancho mínimo de 1,00 m (un metro).

Los enlaces verticales de una cochera podrán resolverse por medios mecánicos para transporte de vehículos ascensores o monta coches o por rampas de circulación.

Las rampas pueden ser rectas o curvas y tendrán superficie antideslizante, con una pendiente máxima del 20 %.

El radio de giro de la rampa en ningún caso deberá ser menor a 5,00 m (cinco metros).

Los egresos de las cocheras deberán contar con una señal luminosa y sonora de dos colores (verde y rojo) que dé aviso a los peatones de la salida de los vehículos, la misma deberá funcionar en forma permanente.

Los boxes de estacionamiento deberán estar demarcados sobre el piso y muros con una dimensión de 5,00 m (cinco metros) de largo por 2,50 m. (dos coma cincuenta metros) de ancho. Las calles de circulación interna tendrán como mínimo un ancho de 5,00 m (cinco metros) para doble sentido de circulación y maniobras, y un ancho de 3,00 m (tres metros) en caso de sentido único.



Los accesos distarán 15,00 m (quince metros) de la intersección de cordón de vereda de la esquina próxima y tendrán un mínimo de 5,00 m (cinco metros) de ancho. En ningún caso se admitirán cocheras que no permitan el ingreso y egreso en marcha hacia delante.

Las superficies destinadas a circulación y maniobras deberán ser pavimentadas, mientras que las destinadas a los boxes de estacionamiento podrán ser compactadas y/o enripiadas.

En el interior de la parcela, la distancia entre ejes medianeros respetará la distancia mínima de circulación, ubicación y distribución de boxes.

En el ingreso de la cochera y en toda su extensión a lo largo de la línea de edificación, se colocará una rejilla de desagüe cuyo ancho no será inferior a 20 cm.

Deberá preverse un elemento separador o cordón de altura mínima de 0,15 m (cero coma quince metros), a los efectos de que sirva de tope a las ruedas de los vehículos para evitar el impacto de los paragolpes contra muros sean o no medianeros, con un ancho de 0,80 m (cero coma ochenta metros).

Artículo 50°).- Capacidad De Los Edificios.

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios. A los fines del cálculo de la capacidad se tomará en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:

- a) La parte de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.
- b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- c) Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y de los depósitos familiares, ubicados en distintos niveles del de las viviendas (en casos de viviendas colectivas)
- d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- e) Los garajes, guardacoches, estacionamiento cubierto (individuales o colectivos), y sus accesos y circulaciones.

En el cálculo de las superficies indicadas en los puntos, a, b, c, d y e, se tomará la mitad del ancho de los muros que separen estas superficies del resto de las actividades propias del edificio. El número de ocupantes de un edificio que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se determinará en forma acumulativa, aplicando el valor correspondiente; a cada uno de ellos.

Artículo 51°).- Relaciones De Superficie.

Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según



sus tipos serán las que se detallan en los puntos 3.1.2.1.1. a 3.1.2.1.6.- En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el Organismo de aplicación.

Artículo 52°).- Edificios Residenciales.-

Para las viviendas permanentes se fijan las siguientes superficies mínimas:

Tipología de un dormitorio: cincuenta metros cuadrados (50 m²)

Tipología de dos dormitorios: setenta metros cuadrados (70 m²)

Tipología de tres dormitorios: noventa metros cuadrados (90 m²)

En caso de vivienda transitoria la relación deberá incrementarse según se establezca para cada categoría del establecimiento.

En caso de viviendas colectivas de 5 unidades o más, se fijan las siguientes superficies mínimas:

1) Tipología de un dormitorio: cuarenta metros cuadrados (40 m²)

2) Tipología de dos dormitorios: sesenta metros cuadrados (60 m²)

3) Tipología de tres dormitorios: ochenta metros cuadrados (80 m²)

Las superficies son propias, incluidos muros de la tipología.

Los locales de oficina en edificios de uso exclusivo y/o de uso mixto (residencia, comercio, industria, etc.) tendrán una superficie mínima de treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m²) por unidad. En caso de incluir baño y kitchenette, ésta deberá ventilar a patio de 2da. Categoría. Los locales de oficina de menor superficie serán autorizados únicamente con grupos sanitarios comunes, cuya dotación sanitaria se ajustará a las previsiones del presente Código.

En el caso que se modifique el destino de “Vivienda Transitoria” del edificio, el mismo se deberá adecuar a lo establecido por el Código de Edificación en los términos del punto 3.1.1.

Artículo 53°).- Edificios Para Reunión Bajo Techo.

m² /PERSONA

***Estadios y salones para mega espectáculos:**

Tomando como base la superficie útil libre de muros destinada a uso exclusivo de cada actividad sin incluir áreas de servicios, depósitos, circulaciones, escenarios,



vestuarios, accesos, cocheras, locales
técnicos, etc.:

0,33

***Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros,
salas de convenciones, salas y pistas de baile.**

1

Salones de reunión en edificios con fines
educacionales o religiosos.

2

***Aulas y academias**

1,5

***Bibliotecas**

8

***Casinos y salas de juegos**

5

***Gimnasios**

5

***Museos y Salas de Exposiciones**

3

***Natatorios**

5

***Ferias y exposiciones**

3

***Locales habilitados con mesas y**

sillas como: restaurantes,

clubs nocturnos, establecimientos

gastronómicos y bares, debiendo

mantener los pasos y la circulación

necesaria

2

***Salón de Fiestas y Salones de Actos**

1

Artículo 54°).- Edificios Para Reunión Al Aire Libre.

m2 /PERSONA

Anfiteatros, cines, estadios

1

Instalaciones para exposiciones, ferias

3

Instalaciones para actividades

deportivas y/o recreativas

5

Artículo 55°).- Edificios Para Oficinas.

m2 /PERSONA

Bancos, Compañías de Seguros,

Oficinas de Administración Pública y



Privada en General, etc.

8

Artículo 56°).- Edificios Comerciales.

m2 /PERSONA

**Estaciones de servicio, farmacias,
mercados, tiendas, supermercados, etc.**

8

Artículo 57°).- Edificios Industriales.

m2 /PERSONA

**El número de ocupantes será declarado
por el propietario, según memoria técnica
y en su defecto:**

16

Artículo 58°).- Edificios Institucionales.

m2/PERSONA

**En sus distintos tipos: hospitales,
sanatorios, dispensarios, cárceles,
penitenciarias, etc.**

16

Artículo 59°).- Edificios Para Oficinas.

m2/PERSONA

Oficinas, Call Centers, Cybers, etc.

3

DE LOS LOCALES

Artículo 60°).- Clasificación De Los Locales.

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno de los locales. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

Artículo 61°).- Clasificación. Los locales se clasificarán de la siguiente manera:

a) Locales del Grupo I:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: * Biblioteca * Cocina - comedor * Comedor * Cuarto de costura * Cuarto de



planchar * Dormitorio * Estudio y/o escritorio

Sala de estar * Sala de juegos * Sala de lectura * Sala de música

b) Locales del Grupo II:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: * Baño * Cocina * Corredor * Despensa * Depósito familiar * Escalera * Guardacoches * Hall * Lavadero * Palier * Toilete * Guardarropa * Cubre coche

c) Locales del Grupo III:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

* Archivo * Kitchenette * Antecocina en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar * Auditorio * Aulas * Biblioteca

* Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar * Comercio * Consultorio * Estadios cubiertos * Foyer * Gimnasio * Iglesia y/o capilla * Laboratorio * Laboratorio fotográfico * Locales en galerías comerciales * Local de portería * Morgue * Natatorio cubierto * Nursery* Oficina* Sala de cirugía * Sala de convenciones * Sala de exposición * Sala de grabación * Sala de internación * Sala de juegos * Sala de partos * Sala de proyección y/o espectáculos * Sala de rayos X * Sala de terapia intensiva * Sala de teatro * Salón de actos * Sala de baile * Se entiende por kitchenette a los efectos de la presente Ordenanza, el mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio de 1ª Categoría.

d) Locales del Grupo IV:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: * Corredor * Depósito * Escalera * Garage y/o guardacoches * Hall * Lavadero * Office * Palier * Sala de espera anexa a oficina o consultorio * Sala de máquinas * Sanitarios colectivos * Vestuarios colectivos * Recepción de residuos.

Artículo 62º).- Dimensiones Mínimas De Locales.

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente.



Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente.

Local	Lado Mínimo (m)	Área mínima (m ²)
Cuando la unidad posea un sólo local, tendrá*	3,00	15,00
Cuando la unidad posea más de un local, comedor o estar, tendrán	2,70	10,00
Cuando comedor y estar se integren en único ambiente tendrá	2,70	14,00
Cuando posea un solo dormitorio el mismo tendrá	2,80	10,00
Cuando posea dos dormitorios uno podrá tener	2,50	9,00
Cuando posea más de dos dormitorios, uno de ellos podrá tener	2,00	6,00
Cuando el local comedor esté integrado a la cocina, el mismo podrá reducirse a	2,50	13,00
Dimensión mínima de baño con ducha	1,10	2,60
Cocina	1,50	2,40
Kitchenette	0,60	1,20

* se excluyen aquellos destinados a baños, cocinas y lavaderos.

Artículo 63°).- Alturas Mínimas De Los Locales.

Serán las alturas que expresa la "Tabla de Grupos de locales según destino". Ningún local podrá tener una altura menor a 1/10 de su largo mayor. En edificios industriales podrá variar esta relación en función de los requerimientos técnicos de que se trate.

Artículo 64°).- Forma De Medir La Altura Libre.

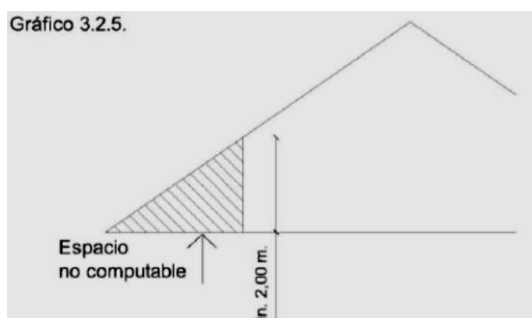
La altura libre de los locales se medirá entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será mayor o igual a 2,00m (dos metros) libres con respecto a nivel del piso.

a) Caso De Altura Variable Entre Solado Y Cielorraso.

Los locales con techos inclinados o con desniveles en el cielorraso y/o solado y que en consecuencia tienen alturas libres distintas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

La altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, deberá ser igual o mayor que la altura mínima establecida.

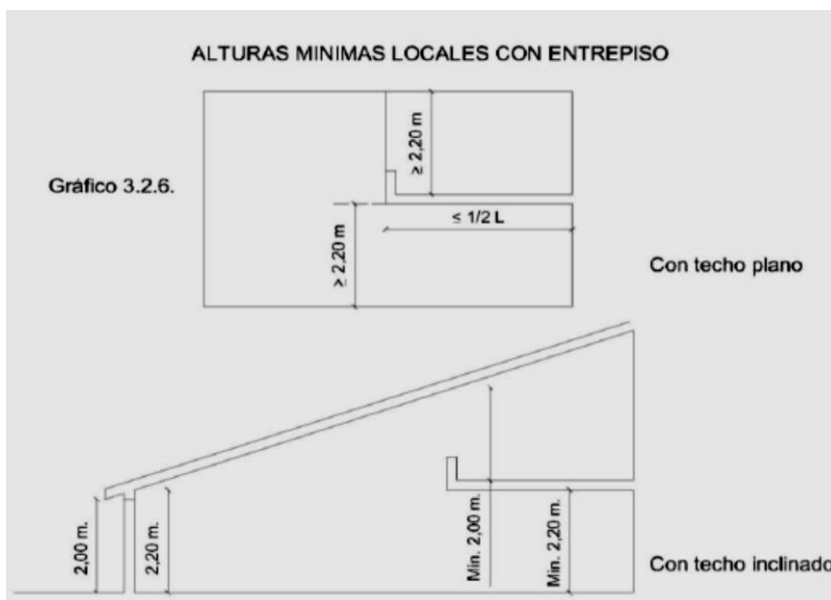
A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,00 (dos metros). Gráfico 3.2.5.



b) Alturas Mínimas De Locales Con Entrepiso O Piso Intermedio.

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

El entrepiso y la parte que este cubre no podrán tener una altura libre inferior a 2.20m (dos con veinte metros). Gráfico 3.2.6



- 1- La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
- 2- Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parciales ni totalmente.
- 3- En caso de techo inclinado la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso más el espesor del mismo, más 2,00m (dos metros) libres.

c) Altura Mínima Computable.

La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,20 m (dos coma veinte metros).

Artículo 65°).- Iluminación Y Ventilación De Locales.

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos, señaladas en la "Tabla de Grupos de Locales según destino", pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.(punto 3).



Artículo 66°).- Cerramientos De Los Vanos De Iluminación Y Ventilación.

Los vanos de iluminación de locales estarán cerrados por materiales que permitan la transmisión efectiva de luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de aquellos baños sean abribles o por conductos, de tal forma que permitan obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso.

Las dimensiones de los vanos destinados a iluminación y ventilación estarán supeditadas al destino, superficie, forma y altura del local.

Artículo 67°).- Distancia Mínima Entre Paramentos Opuestos Con Vanos De Iluminación Y Ventilación.

Las iluminaciones y ventilaciones directas que se resuelvan por diferencias de niveles de techos, en patios de segunda categoría, deberán permitir medir en el eje de cada abertura una distancia mínima de 3,00m (tres metros) con respecto al paramento opuesto.

ILUMINACIÓN

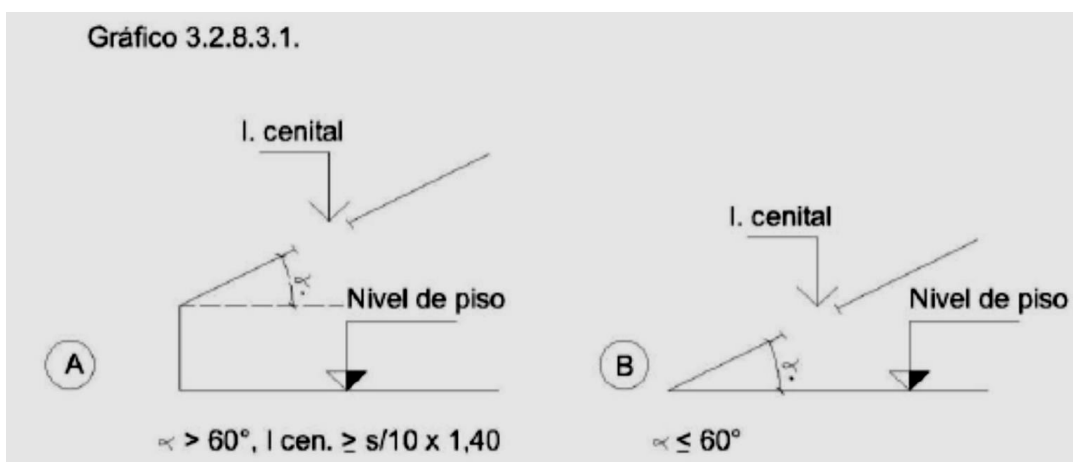
Artículo 68°).- Tipos De Iluminación.

a) Iluminación lateral

La que se obtiene por vanos abiertos en los muros de un local, cualquiera fuera la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local.

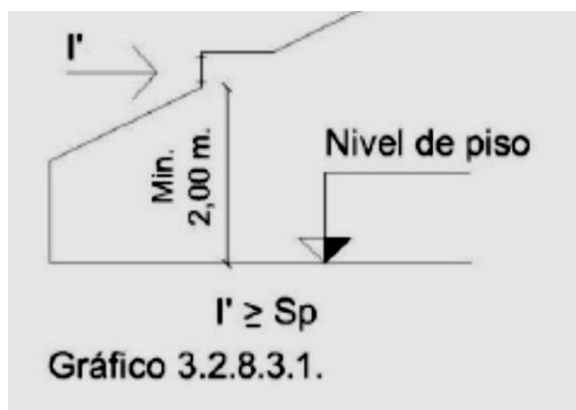
b) Iluminación cenital

La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local. (Gráfico 3.2.8.3.1.).





Se incluirán en esta categoría los tipos de aventajamiento conocidos como "SHED" o "Diente de Sierra", y también los casos de lucernarios, ventanas tipo "bohardilla" o "mansarda" en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2,00 m (dos metros) con respecto al nivel del local. (Gráfico 3.2.8.3.1.).

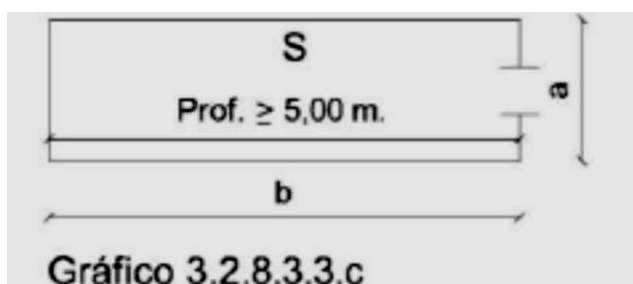


Artículo 69°).- Formas De Iluminación.

La iluminación podrá efectuarse directamente del exterior o a través de parte cubierta.

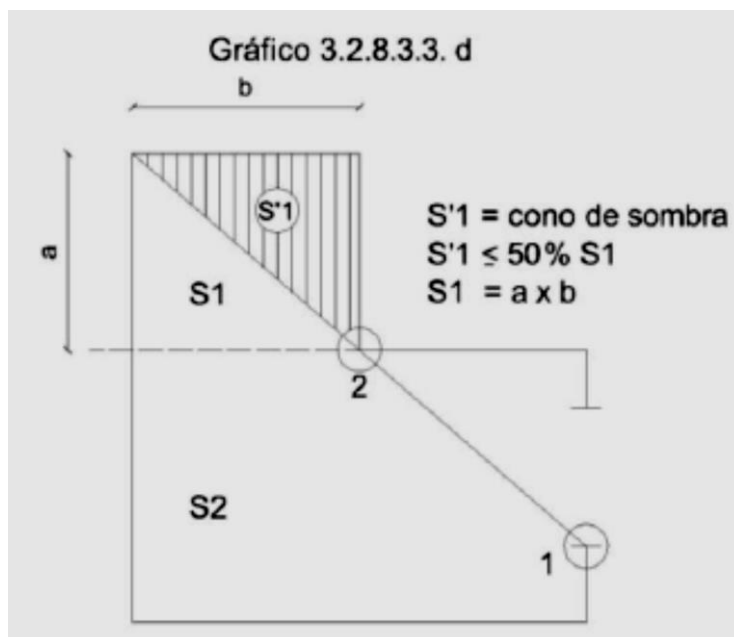
Artículo 70°).- Disposiciones Generales De Iluminación.

- a) En los locales destinados a oficinas, salas de costuras, aulas, salas de dibujo y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los mencionados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considerará sólo aquella superficie (S) de éste que se ubique por encima de los 0,80 (cero coma ochenta) metros con respecto del piso del local.
- b) Las condiciones de iluminación lateral resultantes de las presentes disposiciones podrán disminuirse en un 30% (treinta por ciento) cuando la iluminación lateral sea complementada por iluminación cenital.
- c) Cualquiera fuera el tipo de iluminación adoptado o exigido, cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 (cinco) metros los valores mínimos exigidos serán multiplicados por el coeficiente 1,2. (Gráfico 3.2.8.3.3. c).





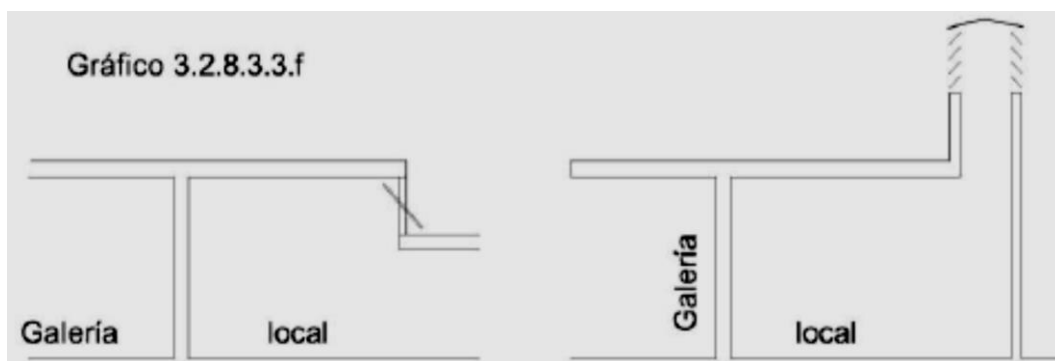
d) En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo. (Gráfico 3.2.8.3.3. d).



Dichos locales serán considerados como uno solo, a los efectos de cumplimentar las condiciones de iluminación únicamente cuando la línea recta que, partiendo del punto 1 y pasando tangencialmente al punto 2 divida al apéndice del local en partes de modo tal que la superficie que queda incluida en el "cono de sombra" no supere el 50% del total de dicho apéndice.

e) En los locales con entrepiso, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entrepiso.

f) En los locales ubicados en un pasaje comercial, este último se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria de acuerdo al punto 3.2.8.4.3.2 y ubicados en el lado opuesto del vano del pasaje. (Gráfico 3.2.8.3.3. f).





Artículo 71°).- Dimensionamiento De Los Vanos De Iluminación.

Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación son las siguientes:

I = Superficie mínima del vano para la iluminación S = Superficie del piso del local S_1 = Superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina un local

Artículo 72°).- Iluminación Directa Del Exterior.

a) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados a una altura de hasta 2,00 m (dos metros) con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = S / 10$$

b) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados entre una altura de hasta 2,00 (dos) metros y hasta 3,00m (tres metros) con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = S \times 1,20 / 10$$

c) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados a una altura mayor a 3,00m (tres metros) con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = S \times 1,40 / 10$$

Estos tres casos serán de aplicación para los locales obligatoriamente deban ventilar a patio de 1ª categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patio de 2ª categoría I deberá ser igual o mayor que $S / 10$, cualquiera sea la altura del alféizar.

Artículo 73°).- Iluminación A Través De Parte Cubierta.

Se deberá cumplir con la condición:

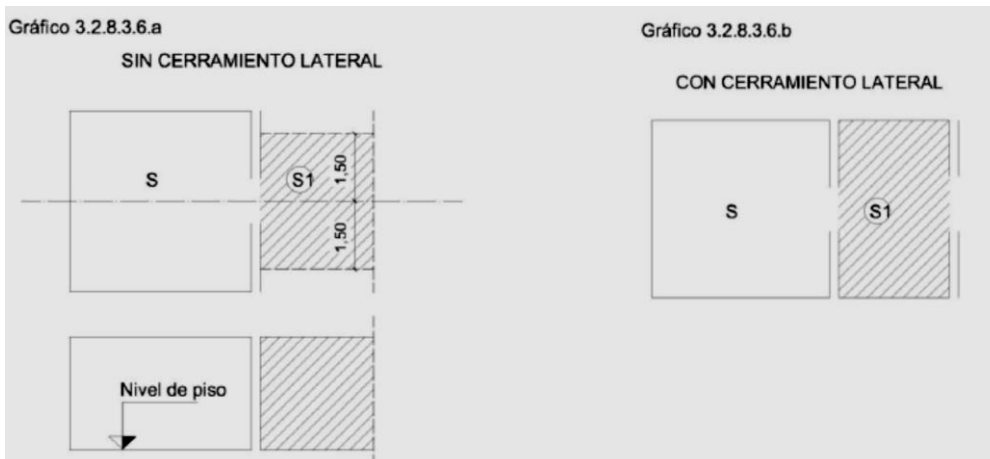
$$I = (S + S_1) / 10$$

Dicha condición deberá ajustarse de la misma manera que se establece en el punto 3.2.8.3. apartados a, b, c, d, y en el punto 3.2.8.3.5. para las distintas alturas de ubicación del alféizar.

En el caso de que la parte cubierta tenga en el techo un área traslúcida, la misma se descontará de S_1 a los fines del cálculo de iluminación solamente.

a) Sin cerramiento lateral

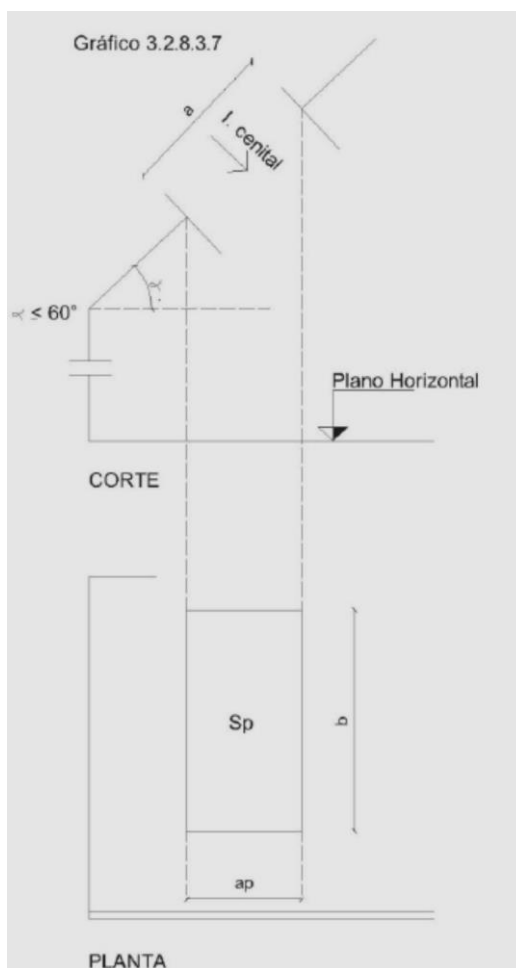
En caso de que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de S_1 se considerará una superficie de ancho de 1,50 (uno con cincuenta) metros a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano. (Gráfico 3.2.8.3.6. a).



Artículo 74°).- Iluminación Cenital.

a) Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación cenital, serán además de las enumeradas en 3.2.8.3.3. las siguientes: Ice: superficie mínima de iluminación cenital Sp: superficie proyectada a: lado del vano de iluminación b: lado del vano de iluminación ap y bp: proyección de a y b sobre el plano horizontal: ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal.

La iluminación cenital deberá cumplir con la condición. $I_{ce} = S_p = (a_p \times b_p) = S / \cos^2 \alpha$ El cálculo de Sp se efectuará según resulta del gráfico 3.2.8.3.7.





b) En el caso de lumbreras, lucernarios o elementos de aventanamientos asimilables, siempre que se ubiquen por encima de 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local deberá cumplir con la condición: $I = S p$ donde I es la superficie de vano de iluminación.

Para el cálculo de Sp se considerará que el vano estuviese ubicado con respecto al piso en un plano de igual inclinación que el del techo.

En el caso de locales destinados a actividades industriales deberán cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de higiene y seguridad en el trabajo y acompañarse de la memoria técnica correspondiente.

c) En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local, deberán asimilarse al caso de iluminación lateral cumpliendo la condición:

$$I = S \times 1,40 / 10$$

Reglamentado.

En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60° con respecto al piso del local, dicha iluminación deberá respetar las siguientes condiciones:

Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alfeizar ubicados a una altura mayor a 3.00m (tres metros) con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alfeizar ubicados a una altura mayor a 3.00m (tres metros) con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = S \times 1,40/10$$

VENTILACIÓN

Artículo 75°).- Tipos De Ventilaciones.

Se considerarán tres tipos de ventilaciones: directa, por conducto y mecánica.

Artículo 76°).- Ventilación Directa.

La que se obtiene por vanos abiertos al exterior (espacio urbano, patios, etc.), incluyendo la que se efectúa bajo parte cubierta, cualquiera sea la altura de ubicación del vano respecto al piso del local.

Cualquier local se podrá ventilar por diferencia o quiebres en el techo, siempre que se respeten las superficies mínimas de ventilación establecidas en la presente Ordenanza.



Artículo 77°).- Cálculo Del Vano De Ventilación.

a) Ventilación Directa.

$$V = 1 / 2 \text{ de } I$$

En la cual I es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate.

Para este cálculo se considerará la totalidad de la superficie de vanos abribles, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

b) Por Conductos.

1- Conductos individuales por Local.

El conducto estará ubicado de manera que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local.

Tendrá una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente a $1 / 400$ de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a $0,03 \text{ m}^2$ (cero coma cero tres metros cuadrados). La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de $1 / 3$ (un tercio).

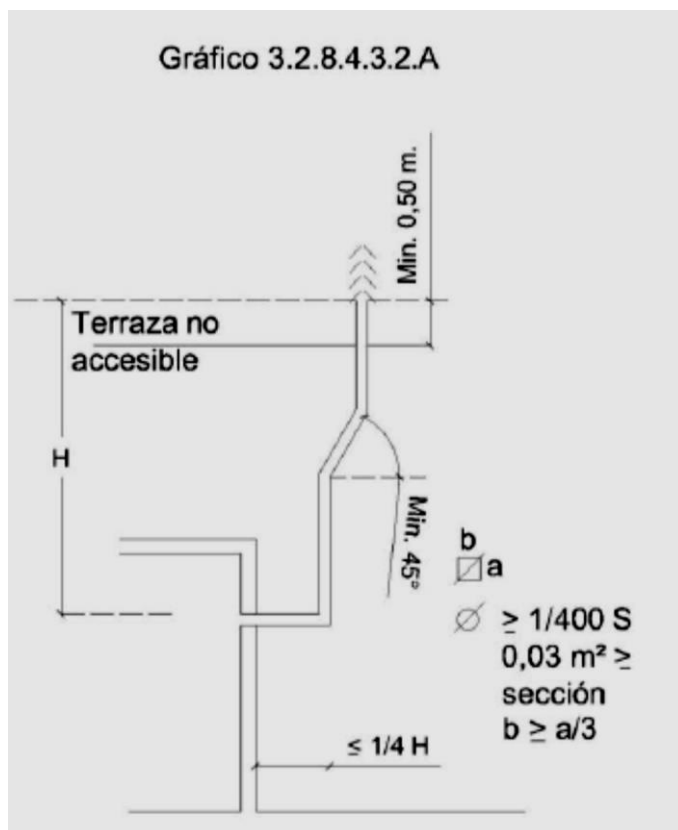
En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los $0,20 \text{ m}^2$ (cero coma veinte metros cuadrados), se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

Los conductos serán realizados con superficies interiores lisas. El conducto será vertical. Podrá ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a $1 / 4$ (un cuarto) de la altura del conducto. Los tramos inclinados tendrán una pendiente mínima 1:1.

La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.

Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de $2,00 \text{ m}$ (dos metros) del piso de ésta en lugares accesibles, y $0,50 \text{ m}$ (cero coma cincuenta metros) en lugares no accesibles y de la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de $1,50 \text{ m}$ (uno con cincuenta metros) de la línea medianera más próxima.

En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje, salvo los especificados en "Tabla de Grupo de Locales según Destino" (3.3.) en que el conducto deberá llevar dispositivos mecánicos de tiraje (Gráfico 3.2.8.4.3.2. A).



2- Ventilación por conducto común a varios locales

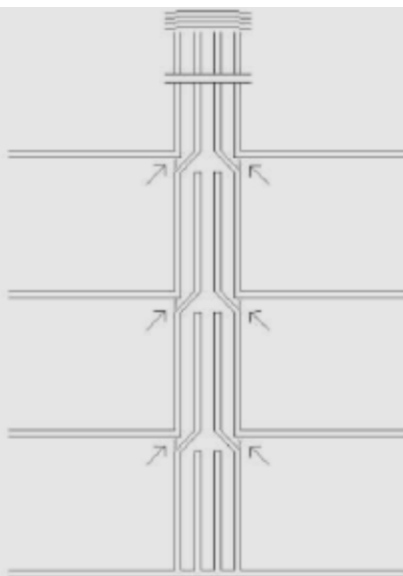
Las características de estos conductos serán las siguientes:

- El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de "conductos individuales".
- Será de superficie lisa y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañerías sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.
- La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:
 - para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 m. (cero coma cuarenta x cero coma veinticinco metros)
 - para columnas dobles (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 m (cero coma cincuenta y cinco por cero con veinticinco metros).
- Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m (un metro).
- El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales o inclinados.
- El remate estará a no menos de 2,00 m (dos metros) del piso de la azotea y a no menos de 2,40 m (dos coma cuarenta metros) de cualquier paramento o vano de local habitable.
- En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje (Gráfico 3.2.8.4.3.2. b).



Gráfico 3.2.8.4.3.2.B

CONDUCTOS
UNIFICADOS



Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1,50 m (uno con cincuenta metros) de la Línea medianera más próxima” se refiere al remate del conducto.

Artículo 78°).- Ventilación por medios mecánicos (V.M)

a) La existencia de un sistema de ventilación mecánica, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos salvo aquellos en los que se indica expresamente que podrán ventilar sólo por medios mecánicos.

b) El sistema de ventilación mecánica cumplirá las siguientes normas:

-El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30,00 m³ (treinta metros cúbicos) por hora y por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.

-En caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de dos equipos, actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencia.

-Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsan aire a la vía pública, a galerías comerciales a cielo abierto o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 m (dos metros), debiendo prever además sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, metales, maderas, etc.).

-En el caso de locales que den a galerías comerciales cubiertas los equipos de ventilación mecánica no podrán expulsar el aire acondicionado sobre el espacio de dichas galerías.



PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 79°).- Clasificación De Los Patios.

Los patios se clasifican en:

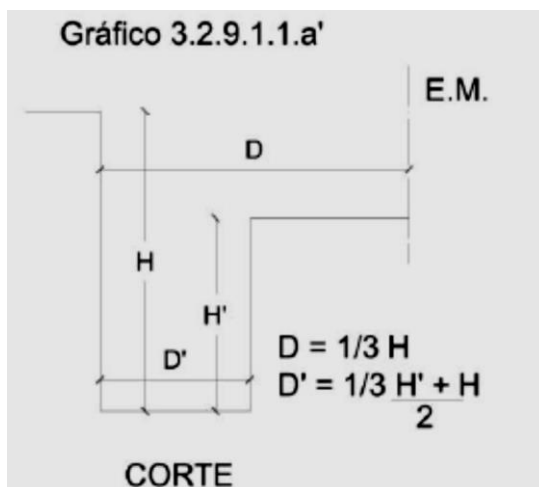
a) Patios De Primera Categoría.

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro $D = 1/3 H$; siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciente al predio del edificio (Gráfico 3.2.9.1.1. a).



En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente. No obstante, lo anterior para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre deberá verificarse la relación $D = 1/3 H$ (Gráfico 3.2.9.1.1 a').



Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio (Gráfico 3.2.9.1.1. b)



- 1) No dar a D un valor inferior a 3,00m (tres metros).
- 2) Cuando el valor de D supere los 15,00 m (quince metros), podrá mantenerse constante.

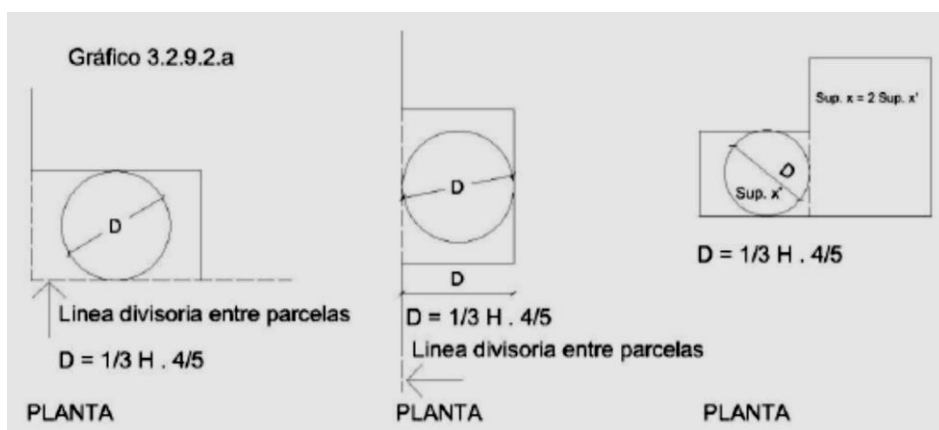
b) Patios De Segunda Categoría.

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00m (tres metros) de diámetro y deberán posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura.

Artículo 80).- Disminución Del Valor D En Patios De Primera Categoría.

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

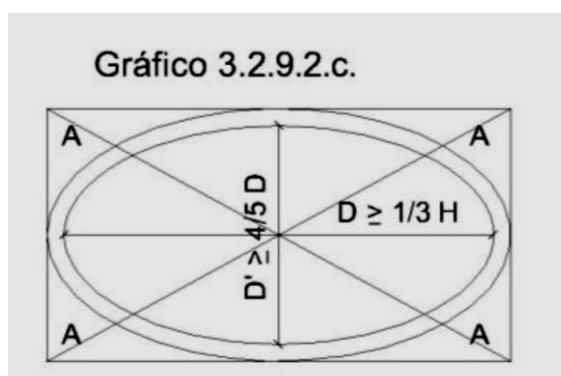
Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana (Gráfico 3.2.9.2.).



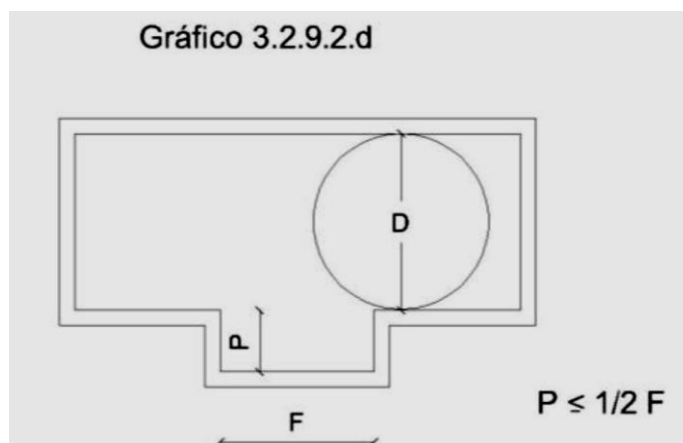
Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y / o ventilación de locales habitables (Gráfico 3.2.9.2. b) En ambos casos el nuevo valor D llegará hasta 4 / 5 del valor calculado, pero nunca serán inferior a 3,00m (tres metros).



a) Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, serán admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos paramentos curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios. (Gráfico 3.2.9.2.c)



b) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad p no supere el $1/2$ del frente f. (Gráfico 3.2.9.2. d).



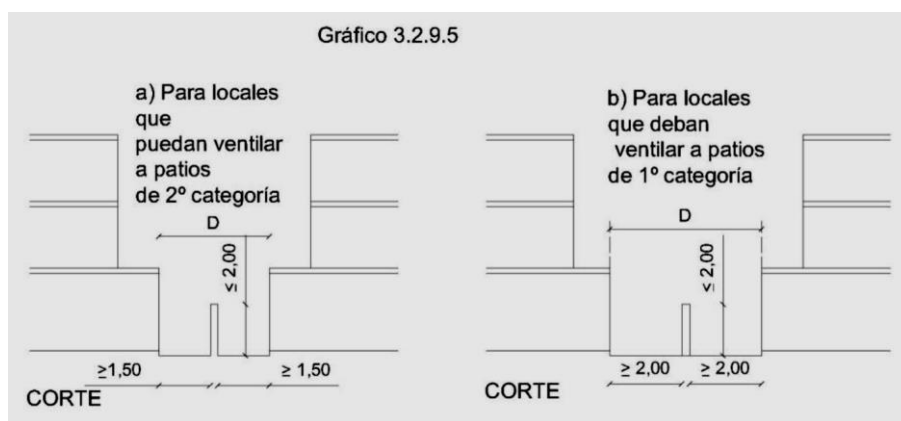
Artículo 81°).- Acceso a los patios.

Los patios serán accesibles para su limpieza mediante puertas.

Artículo 82°).- De los patios mancomunados.

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán de esta forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La pared que los divide no podrá ser una altura mayor de 2,00 (dos) metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios, será 1,50 (uno con cincuenta) metros (Gráfico 3.2.9.5.). Lo anterior sólo será aplicable para el caso que a dichos patios ventilen locales que según lo previsto por esta Ordenanza puedan hacerlo a patios de segunda categoría. Para el caso de locales que deban obligatoriamente ventilar a patios de primera categoría se podrá mancomunar patios, siempre que la dimensión mínima de los lados menores sea de 2,00 (dos) metros y los otros lados -uno de los cuales es la pared divisoria de ambos patios- tenga una dimensión mínima de 3,00 (tres) metros (Gráfico 3.2.9.5).

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean de un mismo dueño.



Artículo 83°).- Prohibición de reducir los patios.

No se podrán dividir fincas, si como resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

Artículo 84°).- Prohibición de cubrir patios. Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo cuando resultaren innecesarios según las prescripciones vigentes o cuando se trate de toldos, por quien tenga el uso real del patio.



CAPITULO QUINTO

CEMENTERIO

Artículo 85°).- Toda construcción que se realice dentro del recinto del cementerio estará sujeta a lo prescripto en el siguiente artículo.

La Oficina Técnica Municipal podrá rechazar los planes presentados para una construcción en el cementerio si la misma contiene alegorías, formas arquitectónicas y/u otros elementos inadecuados que no correspondan a la seriedad y decoro del recinto.

Artículo 86°).- Reglamentación especial.

Toda construcción de panteones en el cementerio se realizará ocupando la superficie total del lote y no podrá sobresalir, en ningún caso de la Línea Municipal.

Queda prohibida la construcción de sótanos los que salvo excepciones, justificadas, podrán ser autorizados por la Oficina Técnica Municipal.

El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones o sepulcros será de 0.15 (cero quince) metros.

Sera obligatorio construir una vereda perimetral de 0.40 (cero cuarenta) metros de ancho.

La altura máxima de los panteones será de 5.00 (cinco) metros contados desde el nivel de la vereda hasta el coronamiento.

El escalón de acceso al sepulcro no podrá ser superior a 0.15 (cero quince) metros de altura y su proyección no deberá exceder la Línea Municipal.

Los desagües pluviales de las construcciones tendrán boca de salida directa a la vereda y ubicada a 0.15 (cero quince) metros por sobre el nivel de la misma.

Todos los panteones deberán disponer de una rejilla de aireación permanente ubicada en la parte superior del mismo y cuyas dimensiones serán de a 0.15 (cero quince) metros por 0.15 (cero quince) metros.

No se podrá depositar en las calles del cementerio ningún material de construcción ni utilizar las mismas como obrador, debiendo realizarse estas tareas en los lugares destinados para tal fin, de modo que no entorpezcan ni impidan el libre tránsito de los cortejos que eventualmente pudieran circular por dichas vías.

CAPITULO SEXTO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 87°).- Las faltas al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente



Ordenanza serán sancionadas por el Juzgado Administrativo de Faltas, quien es la Autoridad de aplicación, en función a los Códigos y Procedimientos administrativos vigentes.-

Artículo 88°).- Fijase que partir de la promulgación de la presente, quedan derogadas todas las disposiciones que rijan sobre la materia.-

Artículo 89°).- Comuníquese, Publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.-
APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE, EFECTUADA A ONCE DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS
MIL VEINTE. -----