ANEXO III

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

**Índice:**

**CAPÍTULO UNO** 16

GENERALIDADES

* ***Artículo 1º****.- DENOMINACIÓN 16*
* ***Artículo 2º****.- OBJETO 16*
* ***Artículo 3º****.- ÁMBITO DE APLICACIÓN 16*
* ***Artículo 4º****.- ALCANCES 16*
* ***Artículo 5º****.- OBLIGATORIEDAD 16*

**CAPÍTULO DOS** 16

NORMAS GENERALES 16

* ***Artículo 6º****.- OBRAS DE REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO…………………………………………………………………………… 16*
* ***Artículo 7º****.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA*

PARA LA EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS Y/O AMPLIACIONES 18

- RELEVAMIENTOS DE HECHOS EXISTENTES 20

- CATASTRAL, PARCELARIO Y VÍA PÚBLICA 22

- FINAL DE OBRA (PLANO CONFORME A OBRA) …………………… 22

* ***Artículo 8º****.- PLANOS Y PRESENTACIÓN 22*

-PLANOS GENERALES 23

-PLANOS DE ESTRUCTURA 23

-CÓMPUTO Y BALANCE DE SUPERFICIES 24

-PLANOS DE OBRAS SANITARIAS 26

-PLANOS DE ELECTRICIDAD Y DE INSTALACIONES MECÁNICAS… 26

-PLANOS DE DETALLES 27

-COLORES Y LEYENDAS 27

-CARÁTULA DE PLANOS 28

-TAMAÑO DE PLANO 28

-VERIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN CATASTRAL, FÍSICA, JURÍDICA Y ECONÓMICA DEL INMUEBLE 28

* ***Artículo 9º****.- FIRMAS, VISADO Y APROBACIÓN DE PLANOS 29*

FIRMAS EN LA DOCUMENTACIÓN 29

-VISADO PREVIO 29

-APROBACIÓN DE LOS PLANOS 29

-DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES 30

-OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS 30

-PERMISO DE CONSTRUCCIÓN 31

-DESTINO DE LOS PLANOS 31

-OBRAS PARALIZADAS 31

-DESISTIMIENTO DE LA OBRA 32

-REANUDACIÓN DE TRÁMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS 32

-MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES 33

-GESTORES ADMINISTRATIVOS 33

-INVASIONES 33

* ***Artículo 10****.- OBRAS EN VIA PÚBLICA 33*

-INEXACTITUD EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS 34

-PLAZO PARA LA VISACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN 34

-SOLICITUD DE OCUPACION DE LA VÍA PÚBLICA 34

-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA COLOCACIÓN DE CARTELES, ANUNCIOS Y MARQUESINAS EN LA VÍA PÚBLICA 35

* ***Artículo 11****.- HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO. 35*

-CONDICIONES DE HIGIENE Y SEGURIDAD 35

-ALCANCE EN MATERIA DE HIGIENE Y SEGURIDAD 35

-PREVENCIONES EN LAS OBRAS 36

-PROTECCIÓN AL TRABAJADOR 36

-RESPONSABILIDAD LABORAL DE LOS PROPIETARIOS, DIRECTORES DE OBRA, PROFESIONALES, EMPRESAS Y DEMÁS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN 37

- PROGRAMA DE SEGURIDAD 38

- AUTORIDAD DE APLICACIÓN 38

**CAPÍTULO TRES** 38

-POLICÍA DE EDIFICACIÓN 38

* ***Artículo 12****.- INSPECTORES 38*
* ***Artículo 13****.- INSPECCIONES 38*
* ***Artículo 14****.- PLAZO PARA LAS INSPECCIONES 39*
* ***Artículo 15****.- PRESENCIA DEL DIRECTOR DE OBRA, CONSTRUCTOR O REPRESENTANTE TECNICO…………………………………………….. 39*
* ***Artículo 16****.- INSPECCIONES PARCIALES 39*
* ***Artículo 17****.- INSPECCIÓN FINAL 39*
* ***Artículo 18****.- INSPECCIONES DE ESTADO DE OBRA 40*
* ***Artículo 19****.- INSPECCIONES NO SOLICITADAS 40*
* ***Artículo 20****.- OBRAS EN CONTRAVENCIÓN 40*
* ***Artículo 21****.- ORDEN INCUMPLIDA 40*
* ***Artículo 22****.- USO DE LA FUERZA PÚBLICA 40*

**CAPÍTULO CUATRO** 41

PROFESIONALES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS. 41

* ***Artículo 23****.- PROFESIONALES 41*
* ***Artículo 24****.- EMPRESAS CONSTRUCTORAS 41*
* ***Artículo 25****.- PROYECTISTA /PROYECTO 41*
* ***Artículo 26****.- DIRECTOR DE OBRA 41*
* ***Artículo 27****.- REPRESENTANTE TÉCNICO / CONSTRUCTOR 42*
* ***Artículo 28****.- REGISTRO DE PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN 42*

-PROFESIONALES DE PRIMERA CATEGORÍA 42

-PROFESIONALES DE SEGUNDA CATEGORÍA 42

-PROFESIONALES DE TERCERA CATEGORÍA 43

-PROFESIONALES QUE PUEDEN INTERVENIR EN OBRAS DE URBANIZACIÓN Y MENSURA 43

* ***Artículo 29****.- EMPRESAS CONSTRUCTORAS 43*

-CATEGORÍA A 43

-CATEGORÍA B 44

-CATEGORÍA C 46

-CAPACIDAD DE EJECUCIÓN……..………………………………………47

-OBRAS DE PAVIMENTACIÓN POR CONSORCIO 48

* ***Artículo 30****.- CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES O EMPRESAS CONSTRUCTORAS 50*
* ***Artículo 31.****- RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO Y DIRECTOR DE OBRA 51*
* ***Artículo 32****.- ALCANCES DE LA FIRMA 51*
* ***Artículo 33****.- CARTELES DE OBRA 52*
* ***Artículo 34****.- ACTUACION PERSONAL DE LOS PROFESIONALES ... 52*

**CAPÍTULO CINCO** 52

CONTRAVENCIONES, INFRACCIONES, PENALIDADES Y MULTAS 52

* ***Artículo 35****.- CONCEPTO Y EFECTO DE LAS PENALIDADES 52*
* ***Artículo 36****.- CLASES DE PENALIDADES 53*
* ***Artículo 37****.- MULTAS AL PROPIETARIO 53*
* ***Artículo 38****.- APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS 53*
* ***Artículo 39****.- APLICACIÓN DE MULTA AL PROFESIONAL Y A LA EMPRESA 54*
* ***Artículo 40****.- APLICACIÓN DE LA SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA 54*
* ***Artículo 41****.- CLAUSURA 55*
* ***Artículo 42****.- INHABILITACIÓN EN EL USO DE LA FIRMA 55*
* ***Artículo 43****.- REGISTRO DE PENALIDADES 55*
* ***Artículo 44****.- COMUNICACIÓN DE LAS PENALIDADES 56*
* ***Artículo 45****.- PUBLICACIÓN DE LA LISTA DE INFRACTORES 56*
* ***Artículo 46****.- RECURSOS DE APELACIÓN 56*
* ***Artículo 47****.- PARALIZACIÓN Y/O DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN 56*
* ***Artículo 48****.- MULTAS 56*

**CAPÍTULO SEIS** 58

LÍNEA, NIVEL Y OCHAVAS. 58

* ***Artículo 49****.- LÍNEA Y NIVEL 58*
* ***Artículo 50****.- AVANCE SOBRE L.M CON SÓTANO BAJO ACERA 58*
* ***Artículo 51****.- LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA 59*
* ***Artículo 52****.- CERTIFICACIÓN DE NIVEL 59*
* ***Artículo 53****.- PLANO DE COMPARACIÓN DE LOS NIVELES 59*
* ***Artículo 54****.- FIJACIÓN DEL NIVEL 59*

**CAPÍTULO SIETE** 60

CERCOS, VEREDAS, CALZADAS Y FORESTACIÓN. 60

* ***Artículo 55****.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CERCOS 60*
* ***Artículo 56****.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS 60*

-EN TERRENOS BALDÍOS O EDIFICADOS 60

-SOBRE CALLES SIN PAVIMENTAR 61

* ***Artículo 57****.- PUERTAS EN LOS CERCOS 61*
* ***Artículo 58****.- CERCOS VIVOS 61*
* ***Artículo 59****.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS 61*

-CALLES SIN CORDON CUNETA 62

-CONSTRUCCIÓN DE LA VEREDA Y FINAL DE OBRA 62

-VEREDAS EXISTENTES NO REGLAMENTARIAS 62

-VEREDAS CONTIGUAS NO REGLAMENTARIAS 62

-CALLES SIN ALGUNO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS 63

* ***Artículo 60****.- ANCHO DE VEREDA 63*
* ***Artículo 61****.- ÁREA DE CIRCULACÍON 63*
* ***Artículo 62****.- ANCHO DE CALZADA 63*
* ***Artículo 63****.- PENDIENTE DE VEREDA 64*
* ***Artículo 64****.- MATERIALES DE VEREDA 64*
* ***Artículo 65****.- CAZUELA PARA ARBOLADO Y ÁREA DE MOBILIARIO URBANO 65*
* ***Artículo 66****.- MOBILIARIO URBANO 66*
* ***Artículo 67****.- ENTRADAS DE VEHÍCULOS 66*
* ***Artículo 68****.- LOTES DE ESQUINA Y RAMPAS PEATONALES 67*

CARACTERÍSTICAS DE RAMPA O VADO SIMPLE 68

* ***Artículo 69****.- CAÑOS DE DESAGÜE 69*

**CAPÍTULO OCHO** 69

GUARDA AUTOMOTOR 69

* ***Artículo 70****.- REQUERIMIENTO DE GUARDA, ESTACIONAMIENTO Y ESPACIO GUARDACOCHES…… 69*

-PARTICULARIDADES DE LA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR 69

* ***Artículo 71****.- EXIGENCIAS DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO PARA CADA USO 70*

-GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN VIVIENDAS INDIVIDUALES 70

-GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN MULTIVIVIENDAS O VIVIENDAS COLECTIVAS 71

-GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN COMERCIOS CON FRECUENCIA DIARIA DE ADQUISICIÓN 71

-GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR PARA OTROS USOS.......................................................................................................72

CASOS NO PREVISTOS 72

* ***Artículo 72****.- ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS 72*

USO COMERCIAL: 74

USO RESIDENCIAL: 74

SEÑALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS 74

* ***Artículo 73****.- REQUERMIENTO DE GUARDA, ESTACIONAMIENTO Y DE GUARDACOCHES 75*

-MOVIMIENTO VEHICULAR 75

-ALTURA PERMITIDA PARA LOS LOCALES 75

-ILUMINACIÒN 75

-VENTILACIÓN 75

-MEDIOS DE SALIDA 75

-MEDIO DE SALIDA COMPLEMENTARIO 76

-RAMPAS 76

-CIRCULACIONES HORIZONTALES 77

-COMUNICACIÓN INTERNA 80

-SERVICIOS DE SALUBRIDAD ..……………………………………..….. 80

-SERVIDUMBRE……………...………………………………………………80

-INSTALACIÓN ANEXA A GARAJE 81

-CAPACIDAD DE UN GARAJE 81

-REVESTIMIENTO DE MUROS 82

-SOLADOS…………..……………………………………………………… 82

-FACHADAS 82

-AISLAMIENTO DE RUIDOS MOLESTOS 82

-PRESCRIPCIONES CONTRA INCENDIO 82

* ***Artículo 74****.- MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTOS ESPECIALES 82*
* ***Artículo 75****.- GARAJE DE GUARDA MECANIZADA 84*
* ***Artículo 76****.- REQUERIMIENTO PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTA 84*

-MEDIDAS MÌNIMAS DE PARCELA APTA…………………….…….... 85

-CIRCULACIONES HORIZONTALES 85

-ACCESOS 85

-MOVIMIENTO VEHICULAR 85

-SOLADO 86

-MUROS PERIMETRALES 86

-LOCAL DE CONTROL 87

-ILUMINACIÓN ARTIFICIAL 88

-CERRAMIENTOS 88

-PÉRGOLAS Y ENRAMADAS 88

-LETREROS O CARTELES 88

* ***Artículo 77****.- REQUERIMIENTOS DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA 89*
* ***Artículo 78****.- DEPÓSITO, EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMOTORES 90*

**CAPÍTULO NUEVE** 90

FACHADAS 90

* ***Artículo 79****.- GENERALIDADES 90*
* ***Artículo 80****.- RETIROS DE LA LÍNEA MUNICIPAL 90*
* ***Artículo 81****.- FACHADAS SECUNDARIAS 91*
* ***Artículo 82****.- MUROS DIVISORIOS Y PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS 91*
* ***Artículo 83****.- SALIENTES EN LAS FACHADAS 91*
* ***Artículo 84****.- TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL 92*

**CAPÍTULO DIEZ** 92

PATIOS, LOCALES, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN 92

* ***Artículo 85****.- CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS Y MEDIDAS 92*
* ***Artículo 86****.- FORMA DE MEDIR LOS PATIOS 93*
* ***Artículo 87****.- EXIGENCIAS RELATIVAS A PATIOS 94*
* ***Artículo 88****.- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES 94*
* ***Artículo 89****.- ATRIBUCIÓN DE LA DOP PARA CLASIFICAR LOCALES 95*
* ***Artículo 90****.- ALTURA MÍNIMA DE LOCALES 95*
* ***Artículo 91****.- ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELOS O PISOS INTERMEDIOS 96*
* ***Artículo 92****.- AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES 96*
* ***Artículo 93****.- OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN PARA CAMBIO DE USO 97*
* ***Artículo 94****.- OCUPACIÓN MIXTA DE LOS EDIFICIOS Y DE LOS INMUEBLES 97*
* ***Artículo 95****.- CAPACIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO 98*
* ***Artículo 96****.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS 98*
* ***Artículo 97.-*** *ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES 99*

-LOCAL DE PRIMERA CLASE 99

-LOCAL DE SEGUNDA CLASE 100

-LOCAL DE TERCERA CLASE 100

-LOCAL DE CUARTA CLASE 101

-LOCAL DE QUINTA CLASE 101

* ***Artículo 98****.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES DE LOCALES A TRAVÉS DE PARTES CUBIERTAS 101*

-LOCALES DE PRIMERA, TERCERA Y QUINTA CLASE 101

-LOCALES DE SEGUNDA Y CUARTA CLASE 102

-CAJAS DE ESCALERAS 102

* ***Artículo 99****.- VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO 103*

VENTILACIÓN DE ESPACIOS PARA COCINAR, POR CONDUCTO 103

* ***Artículo 100****.- VENTILACIÓN DE SÓTANOS Y DEPÓSITOS, POR CONDUCTO 104*
* ***Artículo 101****.- VENTILACIÓN POR CONDUCTO PARA COMERCIOS…………………………………………………………………...104*
* ***Artículo 102****.- PROHIBICIÓN DE COLOCAR INSTALACIONES EN CONDUCTOS DE VENTILACIÓN………………….………………………..105*

**CAPÍTULO ONCE** 105

-CIRCULACIONES Y MEDIOS DE SALIDA 105

* ***Artículo 103****.- TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA 105*
* ***Artículo 104****.- PUERTAS DE SALIDA 105*
* ***Artículo 105****.- ANCHOS DE ENTRADAS, PASOS O PASILLOS 106*
* ***Artículo 106****.- ESCALERAS, ESCALONES Y RAMPAS 106*

-GENERALIDADES 106

-ESCALERAS PRINCIPALES 106

-ESCALERAS SECUNDARIAS…………………………………………. 107

-ESCALERAS TIPO MARINERAS 107

-RAMPAS 107

* ***Artículo 107****.- ASCENSORES Y ESCALERAS MECÁNICAS 108*

-ASCENSORES 108

-ESCALERA MECÁNICA 109

* ***Artículo 108****.- SALIDA PARA VEHÍCULOS 109*
* ***Artículo 109****.- ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD 109*

-RESERVA DE ESPACIO EN PLATEA 110

* ***Artículo 110****.- SALIDAS DE EMERGENCIA 111*

**CAPÍTULO DOCE** 112

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS 112

* ***Artículo 111****.- SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD 112*

-GENERALIDADES 112

-SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS 112

-EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS, COMERCIALES E INDUSTRIALES 112

* ***Artículo 112****.- SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD 113*

-SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD CONVENCIONAL 113

-SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD ESPECIAL 114

-INODORO…………………………..……………………………………….114

-LAVABO 117

-DUCHA Y DESAGUE DE PISO……..…………………………………. 118

-CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DEL SERVICIO DE SALUBRIDAD ESPECIAL 119

* ***Artículo 113****.- TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA.. 120*

-GENERALIDADES 120

-TANQUES DE BOMBEO 120

-TANQUES DE RESERVA DE AGUA Y CISTERNA 121

* ***Artículo 114****.- DESAGÜES PLUVIALES 121*
* ***Artículo 115****.- INSTALACIONES CLOACALES 122*

*-*CAMARAS SÈPTICAS…..…………………………..…………………..123

-POZOS ABSORBENTES .……………………..……………………….124

-REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA OBRAS SANITARIAS……………………………………………………………………124

* ***Artículo 116****.- INSTALACIONES CLOACALES EN TERRENOS INADECUADOS 124*
* ***Artículo 117****.- INSTALACION DE CAMARAS DECANTADORAS E INTERCEPTORAS DE GRASAS 125*

-EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA 125

-EDIFICIOS CON COMEDORES DE USO INTERNO 125

-COMERCIOS, LOCALES CON COMEDORES PÙBLICOS O SIMILARES…………………………………………………………………..125

-PEQUEÑOS LOCALES DESTINADOS A ELABORACIÓN 125

* ***Artículo 118****.- CHIMENEAS/CONDUCTOS DE HUMOS O GASES DE COMBUSTIÓN 129*
* ***Artículo 119****.- LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS ……………….………………130*
* ***Artículo 120****.- LOCALES PARA MEDIDORES 130*
* ***Artículo 121****.- BUZONES PARA CORRESPONDENCIA 131*
* ***Artículo 122****.- PARARRAYOS 131*
* ***Artículo 123****.- BALIZAMIENTO 132*
* ***Artículo 124****.- INCINERADORES DE RESIDUOS Y/O BASURA 132*
* ***Artículo 125****.- ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA 132*
* ***Artículo 126****.- PISCINAS PARA USO RESIDENCIAL O COLECTIVO…………………………………………………………………….133*

-CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO Y CONSTRUCTIVAS 133

**CAPÍTULO TRECE** 134

OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS 134

* ***Artículo 127****.- INTERCEPCIÓN DE VISTAS 134*
* ***Artículo 128****.- INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO LINDERO 135*
* ***Artículo 129****.- MOLESTIAS PROVENIENTES DE LOTES VECINOS…. 135*

**CAPÍTULO CATORCE 135**

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 135

* ***Artículo 130****.- PREVENCION CONTRA INCENDIO 135*
* ***Artículo 131****.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN “EDIFICIOS PÚBLICOS” 136*
* ***Artículo 132****.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN “EDIFICIOS DE RESIDENCIA” 137*
* ***Artículo 133****.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN “EDIFICIOS COMERCIALES” 137*
* ***Artículo 134****.- CONSTRUCCIONES INCOMBUSTIBLES 138*
* ***Artículo 135****.- REVESTIMIENTO DE ESTRUCTURAS METÁLICAS…………………………………………………………………….138*
* ***Artículo 136****.- ENTREPISOS EN CASAS DE NEGOCIOS 138*
* ***Artículo 137****.- APARATOS EXTINGUIDORES DE INCENDIOS 138*
* ***Artículo 138****.- ESCALERAS AUXILIARES 139*
* ***Artículo 139****.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS CON DESTINO ESPECIAL 139*
* ***Artículo 140****.- DISPOSICIONES ESPECIALES 139*

**CAPÍTULO QUINCE** 140

CERCOS PROVISORIOS, LETREROS, ANDAMIOS, OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA 140

* ***Artículo 141****.- OBLIGACIÓN DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS…………………………………………………………………140*
* ***Artículo 142****.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS PROVISORIOS 140*
* ***Artículo 143****.- RETIRO DEL CERCO PROVISORIO 140*
* ***Artículo 144****.- OCUPACIÓN MAYOR QUE LA ADMITIDA 140*
* ***Artículo 145****.- CASO DE OBRAS PARALIZADAS 141*
* ***Artículo 146****.- MATERIALES Y/O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO PROVISORIO 141*
* ***Artículo 147****.- ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS 142*
* ***Artículo 148****.- ANDAMIOS, GENERALIDADES 142*
* ***Artículo 149****.- ACCESOS A LOS ANDAMIOS 143*
* ***Artículo 150****.- TORRES PARA GRÚAS, MONTACARGAS Y RESIDUOS DE MATERIALES 143*

**CAPÍTULO DIECISÉIS** 143

DEMOLICIONES, EXCAVACIONES Y TERRAPLENAMIENTOS. 143

* ***Artículo 151****.- GENERALIDADES 143*
* ***Artículo 152****.- MEDIDAS DE PRECAUCIÓN EN DEMOLICIONES 144*
* ***Artículo 153****.- PUNTALES DE SEGURIDAD Y DEMOLICIÓN DE MUROS MEDIANEROS 144*
* ***Artículo 154****.- DEMOLICIONES TERMINADAS 144*
* ***Artículo 155****.- DEMOLICIONES PARALIZADAS 145*
* ***Artículo 156****.- RELLENAMIENTO DE TERRENOS 145*
* ***Artículo 157****.- EJECUCIÓN DEL TERRAPLENAMIENTO 145*
* ***Artículo 158****.- DESMONTES 145*
* ***Artículo 159****.- EXCAVACIÓN QUE AFECTE A PREDIO LINDERO O A VÍA PÚBLICA 146*
* ***Artículo 160****.- EXCAVACIÓN QUE INTERESE A ESTRUCTURAS ADYACENTES 146*
* ***Artículo 161****.- CASO DE DAÑO O PELIGRO 146*
* ***Artículo 162****.- PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES 146*
* ***Artículo 163****.- DEPÓSITOS EN LA VÍA PÚBLICA 146*
* ***Artículo 164****.- INFRACCIONES 147*

**CAPÍTULO DIECISIETE** 147

CIMENTACIONES 147

* ***Artículo 165****.- SUELOS PARA CIMENTAR 147*
* ***Artículo 166****.- ESTUDIOS DE SUELOS 147*
* ***Artículo 167****.- CARACTERÍSTICA DE LOS ESTUDIOS DE SUELO… 148*
* ***Artículo 168****.- PROFUNDIDAD 148*
* ***Artículo 169****.- EXTRACCIONES DE MUESTRAS Y ENSAYOS DE LABORATORIO 148*
* ***Artículo 170****.- INFORME TECNICO 149*
* ***Artículo 171****.- BASES DE FUNDACIÓN A COTAS DISTINTAS 149*
* ***Artículo 172****.- FUNDACIONES PRÓXIMAS A SÓTANOS O EXCAVACIONES 149*
* ***Artículo 173****.- MUROS DE CONTENCION 150*
* ***Artículo 174****.- EMPUJE DE TIERRAS 150*

**CAPÍTULO DIECIOCHO** 151

TECHOS, MUROS, REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y MATERIALES 151

* ***Artículo 175****.- CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES 151*
* ***Artículo 176****.- ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES 151*
* ***Artículo 177****.- DESAGÜES DE TECHOS Y AZOTEAS 151*
* ***Artículo 178****.- MATERIAL DE LAS CUBIERTAS 151*
* ***Artículo 179****.- TECHOS VIDRIADOS 152*
* ***Artículo 180****.- CUBIERTA DE LOS TECHOS 152*
* ***Artículo 181****.- MUROS 152*

-MATERIALES 152

-MUROS DIVISORIOS Y/O PORTANTES 152

-MUROS EXTERIORES NO PORTANTES 153

-ESPESORES MINIMOS DE LOS MUROS 153

* ***Artículo 182****.- TABIQUES 153*
* ***Artículo 183****.- MUROS - AISLACIONES HIDRÓFUGAS 153*
* ***Artículo 184****.- MEZCLA REFORZADA EN MUROS DE SOSTEN O CARGADOS 154*
* ***Artículo 185****.- MURO DE MEDIO LADRILLO MACIZO COMUN 154*
* ***Artículo 186****.- MUROS CORTAFUEGO 154*
* ***Artículo 187****.- AISLACIÓN TÉRMICA 155*
* ***Artículo 188****.- AISLACIÓN ACÚSTICA 155*
* ***Artículo 189****.- TRABAJOS Y ANCLAJES DE MUROS 155*
* ***Artículo 190****.- REVOQUE EXTERIOR 155*
* ***ARTÍCULO 191****.- REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD 156*
* ***Artículo 192****.- MATERIALES DE CONSTRUCCION 156*
* ***Artículo 193****.- SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN 156*

**CAPÍTULO DIECINUEVE** 156

CONCLUSIÓN DE LA OBRA 156

* ***Artículo 194****.- LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS 156*
* ***Artículo 195****.- CERTIFICADO FINAL DE OBRA 156*
* ***Artículo 196****.- MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES SIN AUTORIZACIÓN PREVIA 156*

**CAPÍTULO VEINTE** 157

CONSERVACIÓN DE OBRAS Y EDIFICIOS 157

* ***Artículo 197****.- CONSERVACIÓN 157*
* ***Artículo 198****.- INTIMACIONES 157*
* ***Artículo 199****.- CONSTRUCCIONES DETERIORADAS 157*
* ***Artículo 200****.- DEMOLICIONES 158*
* ***Artículo 201****.- INCUMPLIMIENTO DE LAS INTIMACIONES 158*
* ***Artículo 202****.- CONSIDERACIONES 158*

**CAPÍTULO VEINTIUNO** 158

PRESERVACIÓN PATRIMONIAL 158

* ***Artículo 203****.- ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN EDILICIA 159*
* ***Artículo 204****.- CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN 159 MATERIALES…………………………………………………………………..159*

-REVERSIBILIDAD 160

**CAPÍTULO VEINTIDÓS**…………………………………………………………….160

CEMENTERIO MUNICIPAL Y CEMENTERIO PARQUE 160

* ***Artículo 205****.- DISPOSICIONES GENERALES 160*
* ***Artículo 206****.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PANTEONES 161*

-ALTURA 161

-PANTEONES EN LAS ESQUINAS 161

-SALIENTE DE LAS FACHADAS 161

-MUROS DIVISORIOS 161

-PROFUNDIDAD MÁXIMA DEL SUBSUELO 162

-VENTILACIÓN DE SUBSUELO 162

-OCUPACIÓN DEL SUBSUELO DE LA VEREDA 162

-PISOS Y CONTRAPISOS 162

-ESCALINATAS EXTERIORES 162

-VEREDAS 162

* ***Artículo 207****.- PLAZO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PANTEONES……………… 163*
* ***Artículo 208****.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SEPULCROS INDIVIDUALES 163*
* ***Artículo 209****.- CEMENTERIO PARQUE 164*

**CAPÍTULO VEINTITRÉS** 164

ESTACIONES DE SERVICIO 164

* ***Artículo 210****.- LOTE MÍNIMO 164*
* ***Artículo 211****.- ACCESOS 164*
* ***Artículo 212****.- DEFENSAS SOBRE EL FRENTE 165*
* ***Artículo 213****.- REJILLA DECANTADORA 165*
* ***Artículo 214****.- ISLETAS DE SURTIDORES 165*
* ***Artículo 215****.- LOS PLANOS 165*
* ***Artículo 216****.- VEREDA INTERNA 165*
* ***Artículo 217****.- LOCALES 166*
* ***Artículo 218****.- INSTALACIONES DE SALUBRIDAD 166*
* ***Artículo 219****.- CONSTRUCCIONES EN PLANTA ALTA 166*
* ***Artículo 220****.- ZONA DE APLICACIÓN 166*
* ***Artículo 221****.- ESTACIONES DE SERVICIOS EXISTENTES 166*
* ***Artículo 222****.- LOS SURTIDORES 166*
* ***Artículo 223****.- INFRACCIONES Y PENALIDADES 166*

**CAPÍTULO VEINTICUATRO** 167

USO DEL ESPACIO AEREO………………….………………………………..167

* ***Artículo 224****.- USO 167*
* ***Artículo 225****.- REGLAMENTACIÓN 167*
* ***Artículo 226****.- EMPRESAS EN FUNCIÓN 168*

**CAPÍTULO VEINTICINCO** 168

SUSTENTABILIDAD 168

* ***Artículo 227****.- DISEÑO SUSTENTABLE 168*
* ***Artículo 228****.- ESTRATEGIAS DE DISEÑO PASIVO 168*
* ***Artículo 229****.- CONFORT TÉRMICO 169*
* ***Artículo 230****.- AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA ENVOLVENTE 169*
* ***Artículo 231****.- NIVELES DE TRANSMITANCIA TÉRMICA (K) 169*
* ***Artículo 232****.- GANANCIA SOLAR 170*
* ***Artículo 233****.- PROTECCIÓN SOLAR 170*
* ***Artículo 234****.- CONFORT VISUAL 171*
* ***Artículo 235****.- CONFORT ACÚSTICO 171*
* ***Artículo 236****.- CALIDAD DE AIRE INTERIOR 171*
* ***Artículo 237****.- GESTIÓN AMBIENTAL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO 172*
* ***Artículo 238****.- TECHOS VERDES 172*
* ***Artículo 239****.- TECHOS VERDES SUSTENTABLES 172*
* ***Artículo 240****.- COBERTURA VEGETAL EN TECHOS VERDES SUSTENTABLE 172*
* ***Artículo 241****.- TIPO DE SUSTRATOS EN TECHOS VERDES SUSTENTABLES 173*
* ***Artículo 242****.- JARDINES VERTICALES 173*
* ***Artículo 243****.- USO EFICIENTE DEL AGUA 173*
* ***Artículo 244****.- MEDICIÓN DEL CONSUMO 174*
* ***Artículo 245****.- USO DE AGUA DE LLUVIA 174*
* ***Artículo 246****.- AGUA PARA PISCINAS 174*
* ***Artículo 247****.- USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA 174*
* ***Artículo 248****.- SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO EFICIENTES 175*
* ***Artículo 249****.- ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA 175*
* ***Artículo 250****.- ENERGÍA SOLAR TÉRMICA 175*

**CAPÍTULO VEINTISÉIS** 176

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS 176

* ***Artículo 251****.- INTERPRETACIÓN DE ESTA ORDENANZA 176*
* ***Artículo 252****.- APLICACIÒN DEL CÒDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÒN……………………………………………………………..……….…176*
* ***Artículo 253****.- APLICACIÒN DEL CÒDIGO AMBIENTAL DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT…………………………………………………..176*
* ***Artículo 254****.- DIFUSIÒN Y ACCESIBILIDAD…………….…………….176*
* ***Artículo 255****.- TRADUCCIÒN A OTROS IDIOMAS…………………….176*
* ***Artículo 256****.- ACTUALIZACIÒN…………..……………………………..177*
* ***ARTÌCULO 257****.- VIGENCIA………………...……………………………177*

**CAPÍTULO UNO**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1º.- DENOMINACIÓN**

Denomínese al presente “Código de Edificación de la Ciudad de Rawson”.-

**Artículo 2º.- OBJETO**

El presente reglamenta todo lo referente a la construcción, ampliación, refacción, reforma, demolición de edificios, parcelamiento y urbanizaciones dentro del Ejido Municipal de Rawson.-

**Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Para todo aspecto no regulado por esta Ordenanza, se adoptan supletoriamente las normas del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires; Reglamento de Gas del Estado; de Obras Sanitarias de la Nación y el Reglamento Argentino de Hormigón Armado, que quedan de esta manera incorporados a la presente Ordenanza.-

**Artículo 4º.- ALCANCES**

Los alcances fijados en el Artículo 2º, deben considerarse como enunciativos y no limitativos de la aplicación del Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.-

**Artículo 5º.- OBLIGATORIEDAD**

Los propietarios, usuarios, profesionales y empresas deben conocer estas prescripciones y están obligados a su cumplimiento.-

**CAPÍTULO DOS**

**NORMAS GENERALES**

**Artículo 6º.- OBRAS DE REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO**

**TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO**

La ejecución de cualquiera de los trabajos que a continuación de mencionan, requiere el correspondiente permiso, cuya solicitud se efectuará en las condiciones que especifique esta Ordenanza y el pago de los derechos y tasas establecidas en la Ordenanza Impositiva anual correspondiente:

* Construir nuevos edificios o ampliar los existentes.
* Construir nuevos panteones o ampliar los existentes.
* Refaccionar o modificar lo ya construido.
* Cerrar, abrir o modificar puertas y ventanas (vanos) de la fachada principal.
* Cerrar al frente o en las medianeras, elevar muros.
* Cambiar o refaccionar estructuras de techo, o sus revestimientos, o construir cielorrasos suspendidos.
* Instalar vitrinas, toldos, vidrieras, carteles y anuncios que requieran estructuras y que por dimensiones y aspectos afecten la estética.
* Cerrar el frente, instalar kioscos, escaparates o cualquier otro elemento en la vía Pública.
* Construir monumentos sobre sepulturas, ampliar o refaccionar los existentes.
* Mensurar predios y/o modificar el estado parcelario.
* Abrir vías públicas.
* Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, industriales e inflamables.
* Ejecución de redes cloacales, redes de agua, cordones cunetas y pavimentos.
* Conexiones a red cloacal de viviendas y edificios.-

**TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO**

La ejecución de los mismos se informará previamente por nota con sellado de Ordenanza Impositiva Anual, indicando la clase de trabajo, ubicación y nombre y domicilio del propietario y responsable del trabajo. En los casos en los que los considere necesario la Dirección de Obras Particulares podrá solicitar memoria descriptiva, especificaciones o cómputos métricos:

* Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.
* Efectuar demoliciones.
* Ejecutar revoques exteriores de fachadas principales.
* Romper el pavimento o vereda.
* Realizar conexiones a red de agua domiciliaria o sistema de red cloacal.
* Ocupar la calzada con materiales, andamios o vallas provisorias.
* Construir o renovar veredas.

**TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO, NI AVISO** (siempre y cuando no se vea afectada la vía pública, en su desarrollo).

* Refacciones internas de edificios que no afecten la estructura o instalación sanitaria o se alteren las unidades funcionales, en caso de existir.
* Refacciones externas que no afecten la fachada principal.
* Pintura interior.-

**Artículo 7º.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA**

**PARA LA EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS Y/O AMPLIACIONES**

* Formulario de solicitud para aprobación de planos firmados por el propietario.
* Planos Generales de Arquitectura; constarán de la totalidad de las plantas y de las fachadas libres y de dos cortes perpendiculares como mínimo.
* Planos de detalles de cimentaciones y cubierta.
* Planos de detalles de escaleras.
* Planos de Estructura resistente con cálculo correspondiente.
* Esquema de superficie cubierta indicando medidas y cálculo demostrativo, con la parcela completa representando cotas de retiros y patios.
* Planos y planillas de Instalaciones Eléctricas y Electromecánicas.
* Planilla de iluminación y ventilación. Para el caso de corresponder a locales de desarrollo laboral deberán ajustarse a los Protocolos para la Medición de la Iluminación en el Ambiente Laboral, de uso obligatorio para todos aquellos que deban medir el nivel de iluminación conforme con las previsiones de la Ley Nacional Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y normas reglamentarias Decreto Nº 351/79.
* Planilla de locales.
* Plano de instalación sanitaria.
* Certificado de cota de nivel (en caso de corresponder).
* Certificado de amojonamiento aprobado por Catastro Municipal.
* Certificado extendido por el Colegio Profesional de Ingeniería - Arquitectura y Agrimensura, que acredite lo siguiente: Matrícula Profesional al día, carácter de la Encomienda e Incumbencia.
* Informe tributario de libre deuda municipal, otorgado por la Dirección de Rentas Municipal.
* Informe Dominial otorgado por Catastro Municipal.
* Formulario de Línea y Nivel (si no hubiese cordón cuneta existente).
* Para todo edificio “especial”, comercio, industria, salud, multivivienda, o no catalogado en las anteriores y que a criterio de la Dirección de Obras Particulares disponga, se deberá presentar planos de instalación contra incendios, visado por la Asociación Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson.
* Copias digitales en formato PDF de los planos detallados en los incisos anteriores, los cuales serán remitidos vía correo electrónico a la Dirección de Obras Particulares del Municipio.
* Cuando se requiere la aprobación de viviendas individuales prefabricadas o premoldeadas deberá presentarse además de la documentación correspondiente a Obra Nueva o Ampliación, el Certificado de Aptitud Técnica vigente para el año en curso de la presentación (otorgado por el INTI) del sistema constructivo en particular a utilizarse.

Cuando se presenten Planos de ampliación y/o refacción de edificios existentes, se indicará la fecha de aprobación de estos últimos, debiendo comprobarse además que ha sido extendido para las mismas el Certificado Final de Obra; de no haberse cumplimentado estos requisitos en su oportunidad, deberá regularse la documentación de la edificación existente previamente a la aprobación de los planos correspondientes a la obra nueva. Además, se deberá dibujar todo el edificio existente y/o parte a conservar e indicar las partes a demoler, si corresponde.

**RELEVAMIENTOS DE HECHOS EXISTENTES**

De no existir antecedentes del edificio existente, deberá relevarse el mismo y confeccionarse el expediente plano de "relevamiento de hechos existentes" y estará compuesto por:

* Formulario de solicitud para registro de planos de relevamiento firmados por el propietario.
* Planos Generales de Arquitectura; constarán de la totalidad de las plantas y de las fachadas libres y de dos cortes perpendiculares como mínimo.
* Esquema de superficie cubierta indicando medidas y cálculo demostrativo, con la parcela completa representando cotas de retiros y patios.
* Planilla de iluminación y ventilación. Para el caso de corresponder a locales de desarrollo laboral deberán ajustarse a los Protocolos para la Medición de la Iluminación en el Ambiente Laboral, de uso obligatorio para todos aquellos que deban medir el nivel de iluminación conforme con las previsiones de la Ley Nacional Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y normas reglamentarias Decreto Nº 351/79.
* Planilla de locales.
* Certificado de amojonamiento aprobado por Catastro Municipal.
* Certificado extendido por el Colegio Profesional de Ingeniería - Arquitectura y Agrimensura, que acredite lo siguiente: Matrícula Profesional al día, carácter de la Encomienda e Incumbencia.
* Informe tributario de libre deuda municipal, otorgado por la Dirección de Rentas Municipal.
* Informe Dominial otorgado por Catastro Municipal.
* Copias digitales en formato PDF de los planos detallados en los incisos anteriores, los cuales serán remitidos vía correo electrónico a la Dirección de Obras Particulares del Municipio.
* Si la obra clandestina estuviera realizada en contravención al Código de Edificación, no sólo en los aspectos administrativos, sino también en los técnicos constructivos y además, por causas de estos últimos, la edificación provocare molestias hacia terceros; la Municipalidad podrá exigir que el edificio se ajuste a condiciones reglamentarias, mediante la orden de demolición o retiro de instalaciones en contravención, donde la responsabilidad del propietario de la edificación como único responsable, deberá adecuar la construcción a la reglamentación vigente.
* En caso de ejecutarse trabajos de reformas que pusieran a la obra en condiciones reglamentarias, el propietario deberá presentar los planos y obtener el permiso correspondiente, cumpliendo con las exigencias del Código de Edificación y sus Reglamentarias vigentes.
* Cuando el plano de relevamiento a registrar fuera de un inmueble que no se ajuste al Código de Edificación en lo concerniente a la ubicación de los desagües pluviales o separación del tanque de reserva de agua potable con respeto a los muros divisorios entre predios, y que no ocasionan inconvenientes a construcciones linderas, en el cuerpo del plano, deberá indicarse una nota de compromiso según el presente texto:



**CATASTRAL, PARCELARIO Y VÍA PÚBLICA**

Para mensurar predios y/o modificar el estado parcelario y abrir vía pública, se deberá tener en cuenta lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Mensuras y Disposiciones de la Dirección Provincial de Catastro.

**FINAL DE OBRA (PLANO CONFORME A OBRA)**

* Formulario de solicitud para aprobación de planos firmados por el propietario.
* Planos Generales Conforme a Obra; constarán de la totalidad de las plantas y de las fachadas libres y de dos cortes perpendiculares como mínimo.
* Certificado extendido por el Colegio Profesional de Ingeniería - Arquitectura y Agrimensura, que acredite lo siguiente: Matrícula Profesional al día, carácter de la Encomienda e Incumbencia.
* Informe tributario de libre deuda municipal, otorgado por la Dirección de Rentas Municipal.
* Informe Dominial otorgado por Catastro Municipal.
* Copias digitales en formato PDF de los planos detallados en los incisos anteriores, los cuales serán remitidos vía correo electrónico a la Dirección de Obras Particulares del Municipio.-

**Artículo 8º.- PLANOS Y PRESENTACIÓN**

El expediente deberá presentarse foliado, con los planos doblados y encarpetados en carpeta tamaño oficio.

Las tramitaciones estarán a cargo del o los profesionales intervinientes o del propietario, no admitiéndose gestores administrativos.

De cada uno de los planos que integran la documentación deberán presentarse original, en Cuatro (4) copias opacas ploteadas como mínimo y en soporte magnético para archivo, siendo los formatos aconsejables pero no excluyentes: Autocad, PDF, Corel, Photoshop, etc..

Los planos generales de arquitectura, de obras sanitarias, de electricidad y de estructuras, se dibujarán en escala 1:100, salvo casos particulares autorizados por la Dirección de Obras Particulares (D.O.P.).

Los planos de anuncios, cartelería, publicidad, vitrinas, escaparates y kioscos (escaparates) se deberán presentar en escala 1:50. Los de detalles, en escalas 1:20 o 1:10 y mayores según el caso. Los planos de situación o ubicación podrán ser dibujados en escalas menores.

La D.O.P. podrá autorizar, en casos justificados, la adopción de otras escalas.

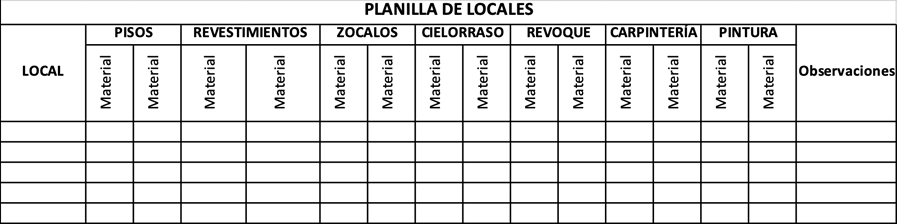
**PLANOS GENERALES**

Debe contener todas las plantas del proyecto, todos los frentes libres, dos cortes como mínimo (longitudinal y transversal) y en caso de ser requerido por la D.O.P. deberán adicionarse los cortes necesarios, para mejor interpretación del proyecto. En las plantas se deberán enumerar e identificar los locales, dimensiones de los mismos, espesores de muro, niveles, destinos de los espacios libres, ejes divisorios y línea municipal, ubicación de cortes y referencias en fachadas.

Se dibujarán todos los elementos y detalles necesarios para que la interpretación del proyecto sea de manera correcta y sin lugar a la libre interpretación.

El balance de superficies se indicará por plantas y por unidades, con todas las medidas y cálculo correspondiente.

La Planilla de locales deberá ser idéntica o asemejarse a la siguiente:



**PLANOS DE ESTRUCTURA**

Los planos y documentos de cálculos de estructuras de los edificios a construirse en el Ejido de la Municipalidad de Rawson que formen parte del Expediente de planos municipales, tengan el carácter de informativo; siendo estos documentos preparados por un profesional habilitado autor del proyecto y/o cálculo de una determinada obra o instalación, a los fines de materializar un edificio, de acuerdo a las normas vigentes que correspondan, y a las reglas del arte, permitiendo ejecutarlas bajo la dirección de un profesional igualmente habilitado.

Defínase planos de estructuras, a la documentación de obra, a todos los elementos gráficos y escritos que describen el cálculo estructural y que los profesionales deban adjuntar al Expediente Municipal con los demás planos, donde dicha documentación deberá ajustarse a los siguientes apartados:

1. Plantas esquemáticas de distribución general de todos los elementos que componen la estructura resistente (bases, columnas, vigas, losas, cajas de escaleras, cubiertas, etc.), respondiendo a lo establecido en normas CIRSOC, con clara identificación de cada componente y sus dimensiones.
2. En las plantas de bases y fundaciones se indicarán en todos los casos las líneas divisorias de predios y líneas municipales.
3. Memoria de cálculo simplificada donde consten las hipótesis de cargas empleadas (gravitatorias, de viento, etc.), así como tensiones admisibles utilizadas (del terreno, del hormigón, del acero o madera, etc.).
4. Planillas de bases o fundaciones.
5. Planillas de columnas.
6. Planillas de vigas, cabios, correas, etc.
7. Planillas de losas.

Los planos de estructura exclusivamente serán registrados y no aprobados como el resto de la documentación.

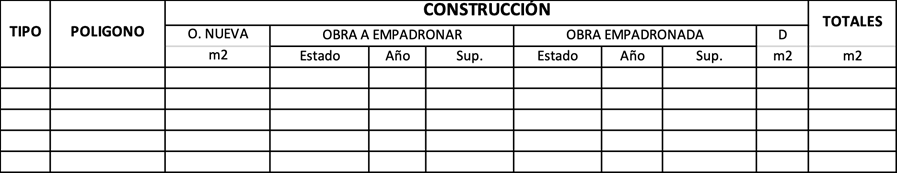
**CÓMPUTO Y BALANCE DE SUPERFICIES**

Los criterios para el cómputo de superficie serán los siguientes:

1. El cómputo de las superficies cubiertas de los edificios incluirá el espesor total de los muros. En el caso de los muros medianeros y/o divisorios de predios, se computará el espesor de los mismos hasta sus ejes.
2. Para el cómputo de la proyección de cuerpos salientes se considerará:
3. Voladizos, balcones, plantas superiores y/o aleros de ancho inferior a 1,20 m.: 1/3 de su superficie.
4. Voladizos, balcones, plantas superiores y/o aleros, de ancho superior a 1,20 m.: 1/2 de su superficie.

El balance de superficie se compondrá de:

1. Planta de polígonos de superficies.
2. Planilla de resumen, según modelo adjunto.



Con el objeto de graficar claramente en un predio las superficies que ocupan los diferentes usos y actividades y las destinadas a demolición, se deberá identificar la construcción de acuerdo a la siguiente clasificación:

“V”: VIVIENDA: uso residencial individual o colectivo.

“C”: COMERCIO: actividades de transacción comercial, oficinas comerciales, bancos, servicios del automotor (lavaderos, mecánica, etc.), etc.

“S”: SERVICIO: oficinas de servicios administrativos, profesionales, personales, empresariales, de hotelería, de educación superior, etc.

“I”: INDUSTRIA: actividades de transformación de productos naturales.

“T”: INSTITUCIÓN: actividades de tipo educacional, cultural, religioso, sanitario, de asociaciones sin fines de lucro, etc.

“D”: DEMOLICIÓN.

La superficie total será subdividida en polígonos, regulares, acotados y diferenciados por uso, estado y antigüedad.

Cada polígono de superficie será identificado con la sigla correspondiente y, en caso de existir más de uno del mismo uso o actividad, se numerará correlativamente cada uno de ellos (Ej.: V1, V2, etc.).

Cuando en un mismo predio funcionen unidades independientes con un mismo destino, se deberán identificar cada una con un subíndice alfabético (Ej.: Va1, Va2 y Vb1, Vb2, etc.).

En la Planilla de Resumen se deberán volcar los datos de tipo, número y superficie de cada uno de los polígonos y el año estimado de construcción.

En los casos de Obra Vieja y/o a Empadronar, se indicará el estado de la construcción mediante la sigla correspondiente: (B) Bueno, (R) Regular y (M) Malo.

Cuando las superficies involucradas estuvieran sometidas al Régimen de Subdivisión en Propiedad Horizontal (Ley Nacional Nº 13.512), se deberá confeccionar una “Planilla de Resumen” para cada una de las Unidades Funcionales. En cuadro complementario deberá consignarse la superficie total obtenida de la sumatoria de las superficies parciales.

El tipo de construcción se indicará de acuerdo a la siguiente clasificación:

“O.N.”: Obra nueva: superficie a construir.

“O.V.”: Obra Vieja: superficie construida y/o relevada.

“E”: Obra a Empadronar: superficie construida sin permiso municipal.

“D”: Demolición de superficie construida, con o sin permiso municipal.

**PLANOS DE OBRAS SANITARIAS**

Los proyectos con desagüe a la red colectora serán sometidos a la aprobación del Municipio o ante Obras Sanitarias de la Nación, según corresponda. En caso de no existir red colectora de servicio, los desagües irán a Cámara Séptica y Pozo Absorbente o Biodigestores. Los planos deberán desarrollarse de acuerdo a la reglamentación vigente de Obras Sanitarias de la Nación.

**PLANOS DE ELECTRICIDAD Y DE INSTALACIONES MECÁNICAS**

Deben indicarse las cañerías, tomas, centros, brazos, tableros, timbres, medidores, entradas y todo otro elemento de la instalación. Sobre el recorrido de las cañerías se consignará su sección en un milímetro, la de los conductores y la cantidad de éstos últimos. La instalación deberá volcarse en un cuadro de referencia en donde se indicará como mínimo: número y destino del local; número parcial y acumulado de bocas de pared y de techo, tomas, numeración y destino de los circuitos; intensidad en Amperes, Tensión de suministro y Potencia en Watt de bocas y tomas.

**PLANOS DE DETALLES**

Cuando sean necesarios por cuestiones proyectuales o a criterio de la Dirección de Obras Particulares, los mismos se desarrollarán en escalas 1:10 o 1:20.

**COLORES Y LEYENDAS**

Los colores a usar serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que, a su vez, serán fáciles de leer e interpretar:

* Las partes del proyecto que deban quedar subsistentes se indicarán con rayado a 45º, negro.
* Las partes del proyecto que sean existentes relevadas o a relevar se indicarán con muros en negro (borde y relleno).
* Las nuevas a construir o ejecutar, borde negro con relleno de muros en bermellón.
* Las que deban demolerse, borde negro y relleno amarillo.
* Las que representen madera, en marrón.
* Las que representen acero, en azul.
* Las que representan hormigón, borde negro con relleno en verde.
* Para representar sistemas no tradicionales, color mostaza.
* Colores en planos de instalaciones eléctricas: Rojo, para el tendido de cañerías, tableros y artefactos. Negro para las leyendas y esquemas unifilares de tableros.

(Observación: se permitirá cualquier color firme bajo la indicación del uso. No se permitirá más de un solo color por cada instalación (alarmas, cable, telefonía, redes de internet/intranet, automatizaciones etc.). En caso de usar colores distintos de rojo deberá indicarse el tipo de instalación eléctrica designada).

Leyendas: Las leyendas y los cuadros se colocarán en la lámina de modo que no interfieran la visibilidad de los dibujos. La escritura, los dibujos y las medidas deberán ser claras, nítidas y con letra de imprenta mayúscula.

**CARÁTULA DE PLANOS**

El formato deberá ser de 18cm x 30cm, cuyo modelo se anexa a la presente y contendrá la información necesaria para identificar cada proyecto, su destino, tipo de obra, domicilio, croquis de ubicación, propietario/s, nomenclatura catastral, partida inmobiliaria, superficie de terreno, factores de edificación, superficies (aprobadas, relevadas, a demoler, a construir, etc.) profesionales a cargo y sector de visado municipal. (VER ANEXO “CARÁTULA PLANO MUNICIPAL”).

Por tanto, el plano de Instalaciones Sanitarias contará con una carátula diferenciada, de igual formato, con información respecto a las instalaciones y su destino. Se anexa a la presente dicho modelo.

**TAMAÑO DE PLANO**

El tamaño máximo para una presentación será de 130cm de ancho por 90cm de alto. En el lado izquierdo se deberá dejar prevista una solapa de 3cm por 30cm de alto, con la cual se facilitará el encarpetado.

El largo total podrá rebasar la medida siempre y cuando esté autorizado por la Dirección de Obras Particulares y la medida final, del plano doblado, no sea mayor a 21cm de ancho por 32cm de alto.

**VERIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN CATASTRAL, FÍSICA, JURÍDICA Y ECONÓMICA DEL INMUEBLE**

Para el ingreso de expedientes de documentación de obras edilicias de carácter público y/o privado, deberá estar incorporada sin excepción la Verificación de la Situación Catastral, Física, Jurídica y Económica del Inmueble, debidamente autorizada por Catastro Territorial Municipal de acuerdo con el formulario que como Anexo es parte integrante de la presente. (VER ANEXO PLANILLA - CERTIFICADO URBANISTICO Y EDIFICATORIA).

La solicitud de Verificación de la Situación Catastral, Física, Jurídica y Económica del Inmueble, deberá ser retirada indefectiblemente ante las dependencias de Catastro Territorial Municipal, dentro de los Quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de ingreso, caso contrario deberá efectuar una nueva solicitud.

Expedida la autorización de la Verificación de la Situación Catastral, Física, Jurídica y Económica del Inmueble, la misma tendrá validez por el término de hasta Treinta (30) días corridos, expirado dicho plazo él o los interesado/s deberán realizar una nueva solicitud.-

**Artículo 9º.- FIRMAS, VISADO Y APROBACIÓN DE PLANOS**

**FIRMAS EN LA DOCUMENTACIÓN**

Para el caso de planos cuya aprobación se solicita, el trámite requerirá las firmas del Propietario, Proyectista y Director de Obra.

La firma de Representante Técnico/Constructor podrá quedar pendiente hasta el momento de solicitarse el Permiso de Construcción.

**VISADO PREVIO**

Cuando debieran presentarse planos ante instituciones de crédito y el Propietario lo solicitase, la Dirección de Obras Particulares realizará la visación previa sobre los planos Municipales, dando así constancia que el proyecto cumple con las reglamentaciones en vigencia y previo pago de las tasas fijadas en la Ordenanza Impositiva Anual. El mismo deberá ser presentado con la correspondiente encomienda profesional.

El plazo de validez de la visación previa podrá ser de hasta Ciento Ochenta (180) días corridos, según en cada caso particular lo determine la Dirección de Obras Particulares.

La documentación necesaria para este trámite será la encomienda profesional correspondiente, el proyecto en cuestión con la firma del Propietario y Proyectista de la Obra y demás datos de interés que requiera la Dirección de Obras Particulares, para su correcto visado.

**APROBACIÓN DE LOS PLANOS**

Una vez revisada la documentación por el Dirección de Obras Particulares dependiente de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, se procederá a la aprobación o registro de los planos en un plazo no mayor de Sesenta (60) días corridos.

Si la documentación no estuviera completa o estuviera ejecutada sin respetar las disposiciones de la presente Ordenanza, se entregará en un plazo no mayor de Veinte (20) días corridos las observaciones realizadas por escrito.

Si dentro de los Cuarenta (40) días corridos, la documentación corregida no ha sido devuelta, se dará por desistido el trámite lo que conlleva a la caducidad y baja del expediente iniciado, ya que el profesional o propietario quedaron notificados al retirar la correspondiente foja de observaciones.

Una vez aprobada la documentación en forma definitiva se dejará constancia de la fecha del retiro de la misma y del permiso de construcción.

Solo en caso que la presentación definitiva de planos este sujeta al registro de una mensura en trámite, los Cuarenta (40) días corridos, serán contados a partir de la fecha del registro de la misma.

Con respecto a los expedientes en trámite que se encuentran en los archivos del Dirección de Obras Particulares, los mismos tendrán un plazo de Ciento Ochenta (180) días corridos, para finalizar la aprobación o registro de los mismos una vez promulgada la presente Ordenanza, caso contrario se darán de baja y deberán comenzar un nuevo trámite de registro o aprobación.

**DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES**

La documentación correspondiente a obras que ejecuten por administración y/o contrato los Gobiernos Nacionales o Provinciales, sus Reparticiones descentralizadas y autárquicas deberá ser presentada en la misma forma que establece esta Ordenanza para los casos de obras por cuenta de particulares.

**OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS**

La Dirección de Obras Particulares, en un solo expediente de permiso, podrá autorizar la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definitivo y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse.

Excedido en un año el plazo fijado, el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.

**PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

Aprobada la documentación en forma definitiva, se entregará a solicitud del Profesional o del Propietario el permiso de Construcción mediante Código QR, que deberá incorporarse de manera permanente al Cartel de Obra o impreso y colocado en un sitio de fácil acceso para los inspectores municipales, a fin de que se pueda certificar los datos de la obra.

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de Seis (6) meses contados desde la fecha de haber sido otorgado.

En el caso de documentaciones aprobadas existirá el mismo plazo para la solicitud y retiro del Permiso de Construcción a contar a partir de la fecha de aprobación. Vencido dicho plazo el expediente será archivado, cruzándose previamente todas sus fojas, planos originales y copias inclusive con el sello “Permiso Caducado”.

El Permiso de Construcción no podrá ser otorgado sin que el Departamento de Tierras se haya expedido respecto a la propiedad del terreno donde se construirá la obra.

**DESTINO DE LOS PLANOS**

Cumplido el trámite de aprobación de los planos mínimos exigidos en el Artículo 8º, el original o copia reproducible y dos copias opacas quedarán en el archivo de la Dirección de Obras Particulares. La tercera copia aprobada será entregada para ser tenida en la obra en forma permanente. Podrá presentarse para su aprobación hasta un máximo de Cuatro (4) copias adicionales con el pago del sellado correspondiente y conjuntamente con las fijadas en el Artículo 8º.

**OBRAS PARALIZADAS**

Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante un año, la D.O.P. los declarará “Trabajos Paralizados”. En estos casos se dispondrá el archivo del expediente, previa inspección sobre el estado de los trabajos, de lo que se dejará constancia en aquel. Los profesionales y/o Constructor que intervinieran en el otorgamiento del Permiso quedarán desligados de la obra sin necesidad de notificación alguna y sin perjuicio de las sanciones que en cada caso pudieran corresponderles, de acuerdo a lo que establece esta Ordenanza.

**DESISTIMIENTO DE LA OBRA**

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

1. Cuando hayan transcurrido Ciento Ochenta (180) días corridos contados a partir de la aprobación definitiva de los planos y la obra no haya sido iniciada.
2. Cuando dentro de los Ciento Ochenta (180) días de la aprobación definitiva de los planos el Propietario manifieste por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
3. Cuando los derechos no sean abonados dentro de los Quince (15) días hábiles contados a partir de la aprobación definitiva de los planos.
4. Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo previsto.
5. Cuando el interesado no se presente a retirar la Documentación observada dentro del plazo previsto.

En estos casos, previa constancia anotada en el expediente, de que la obra no fue iniciada, la D.O.P. archivará dicho expediente, cruzándose previamente todas sus fojas, planos originales y copias inclusive, con el sello “Obra Desistida”. El desistimiento de la obra no dará lugar a ningún tipo de reintegro en concepto de tasas abonadas.

**REANUDACIÓN DE TRÁMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS**

La reanudación del trámite de expedientes archivados podrá hacerse dentro de los Seis (6) meses de haber sido enviados al archivo.

En el caso de que las tasas de edificación ya hubieran sido abonadas, deberá afectarse al reajuste de la liquidación inicial conforme a la Ordenanza Impositiva vigente a la fecha de la reanudación.

La no reanudación del trámite dentro del plazo previsto en este Artículo obliga al interesado a gestionar nueva aprobación y permiso abonando las tasas y derechos correspondientes. Concedida la reanudación del trámite deberán cruzarse todas las fojas del Expediente, incluso planos originales y copias, con sello “Reanuda Trámite”.

**MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES**

El Propietario y los profesionales y los técnicos intervinientes no podrán introducir, sin autorización previa, modificaciones o ampliaciones en la documentación aprobada.

**GESTORES ADMINISTRATIVOS**

No se admitirá la actuación de gestores administrativos para la realización de los trámites referentes a aprobación definitiva de planos, solicitudes de inspección y retiro de permiso de construcción. Si se permitirá, previa autorización del profesional a cargo, la presentación de planos y el retiro de visados o consultas sobre correcciones del proyecto en cuestión.

**INVASIONES**

La aprobación y/o registro Municipal no implicará el reconocimiento o convalidación de derechos referidos a las edificaciones emplazadas fuera de los límites jurídicos del inmueble territorial, ni menoscabo de los derechos que pudieren corresponder a los propietarios linderos conforme a lo regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación.-

**Artículo 10.- OBRAS EN VIA PÚBLICA**

Estarán señalizadas y protegidas por vallas estables, rígidas y continuas, de colores contrastantes, disponiendo elementos de manera que las personas con disminución visual y/o movilidad reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

Las zanjas o pozos hechos en las aceras se deberán cubrir con superficies uniformes, indeformables, no desplazables, al mismo nivel del solado y colocados sobre refuerzos, para permitir la correcta circulación de las personas.

Cuando las obras reduzcan notablemente el área de circulación, se deberá construir una pasarela peatonal alternativa de 0,90m de ancho, sobre la calzada y paralela al cordón, considerando que cualquier desnivel será salvado mediante una rampa.

**INEXACTITUD EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS**

Si los documentos estuvieran incompletos o presentaran inexactitud o equívocos, el profesional será citado para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle en caso de verificarse intencionalidad de falseamiento de información o irresponsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones profesionales.

Los planos corregidos en base a las modificaciones acordadas, deberán ser devueltos dentro de los Quince (15) días hábiles. Dichas correcciones no podrán afectar la claridad, limpieza y conservación de los documentos, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional y ratificadas por el propietario cuando la D.O.P. lo estime conveniente. Caso contrario, se rechazará la documentación técnica.

**PLAZO PARA LA VISACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN**

Una vez cumplimentada la presentación de los documentos necesarios para tramitar la edificación, la D.O.P. deberá dar lugar a la Visación de los mismos, siempre y cuando satisfagan las exigencias de este Código, en un plazo no mayor de Treinta (30) días hábiles. Este plazo correrá a partir de la fecha de ingreso de la Carpeta Técnica e incluirá la confección de la “Planilla de Derechos de Construcción”.

**SOLICITUD DE OCUPACION DE LA VÍA PÚBLICA**

Cuando se requiera ocupar la acera o calzada por un plazo perentorio para facilitar los trabajos de la obra, se deberá presentar la solicitud y pagar los derechos correspondientes. Dicha solicitud deberá detallar la superficie en m2 a ocupar en un croquis y el plazo de la ocupación.

La ocupación se realizará dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros. Únicamente se podrá ocupar la superficie descrita en la solicitud y deberá ajustarse al plazo de tiempo autorizado.

La instalación se realizará de tal forma que permita el paso protegido de peatones y el acceso a viviendas y locales y conforme a los informes que se emitan para la resolución de la solicitud. Se señalizarán las obras con señales de paso estrecho colocadas con la suficiente antelación. Durante la noche la ocupación deberá señalizarse con luces intermitentes.

Se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras o instalaciones se originen en la vía pública y demás espacios colindantes durante la realización de los trabajos, y a mantener éstos en condiciones de seguridad e higiene.

**DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA COLOCACIÓN DE CARTELES, ANUNCIOS Y MARQUESINAS EN LA VÍA PÚBLICA**

La autorización de colocación de carteles, anuncios, marquesinas y otros elementos que pudieran afectar la vía pública, estará sujeta a la Ordenanza Nº 5782 “REGLAMENTACIÓN DE LA PUBLICIDAD Y PROPAGANDA EN LA VIA PUBLICA”.-

**Artículo 11.- HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO**

**CONDICIONES DE HIGIENE Y SEGURIDAD**

Son de aplicación la Ley Nacional Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, su Decreto Reglamentario Nº 351/79, el Decreto Nacional Nº 911/96, las Resoluciones de Seguridad Riesgos del Trabajo Nº 231/96, Nº 51/97, Nº 35/98, Nº 319/99 y la Ley Nacional Nº 24.557 sobre Riesgos del Trabajo y en ambos casos sus normas modificatorias, complementarias, reglamentarias y las que las sustituyan en el futuro y las normas de implementación local.

**ALCANCE EN MATERIA DE HIGIENE Y SEGURIDAD**

La higiene y seguridad del trabajo en la obra comprende las normas técnicas y medidas sanitarias, medidas precautorias, de tutela y/o de cualquier otra índole que tengan por objeto:

1. Proteger la vida, preservar y mantener la salud psicofísica de los trabajadores desde el inicio de la relación laboral.
2. Prevenir, reducir, eliminar o aislar los riesgos de los distintos puestos de trabajo.
3. Estimular y desarrollar una actitud positiva respecto de la prevención de los accidentes o enfermedades que puedan derivarse de la actividad laboral.

**PREVENCIONES EN LAS OBRAS**

Las obras deben proyectarse y construirse de forma que no supongan una amenaza para la salud de trabajadores, ocupantes y vecinos en particular.

**PROTECCIÓN AL TRABAJADOR**

Para cumplir este objetivo se debe:

1. Garantizar la actuación de los servicios de higiene y seguridad en el trabajo y de medicina del trabajo con carácter preventivo y asistencial teniendo en cuenta las características de la actividad.
2. Proceder a la difusión y publicidad de las recomendaciones y técnicas de prevención que resulten adecuadas a las actividades vinculadas a las obras.
3. Emitir manuales y reglamentos particulares atendiendo a las condiciones de trabajo, a las condiciones ambientales, a los factores ecológicos y a los factores de riesgo.
4. Realizar estadísticas normalizadas sobre accidentes y enfermedades observadas en el rubro como antecedentes para el estudio de las causas determinantes y los modos de prevención.
5. Considerar especialmente las tareas riesgosas de la actividad aplicándose técnicas de prevención y corrección en los casos en que los niveles de los elementos agresores, nocivos para la salud, puedan afectar la vida del trabajador durante la jornada de labor.
6. Evaluar e incorporar reglamentos, especificaciones técnicas, recomendaciones, y normas sobre la calidad de los materiales e instalaciones en defensa de la seguridad y la salud del trabajador.

**RESPONSABILIDAD LABORAL DE LOS PROPIETARIOS, DIRECTORES DE OBRA, PROFESIONALES, EMPRESAS Y DEMÁS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN**

Son responsables del cumplimiento de la normativa laboral y sobre seguridad social vigente sobre ART.

Se deberá presentar Declaración firmada por el Propietario de declaración de cumplimiento de Normas de Higiene, Seguridad y Riesgos en el Trabajo, en toda Obra de Construcción que se realice por Administración del Propietario.

**Ver Anexo - Declaración de Cumplimiento de Normas sobre Seguridad, Higiene y Riesgos del Trabajo en Obras.**

El empleador debe adoptar las medidas de higiene y seguridad para proteger la vida y la integridad de los trabajadores. Entre ellas:

1. La adaptación, la instalación y el equipamiento de edificios y lugares de trabajo en condiciones ambientales y sanitarias adecuadas.
2. La colocación y mantenimiento de resguardos y protecciones de máquinas, equipos e instalaciones con los dispositivos de higiene y seguridad que la mejor técnica aconseje.
3. El suministro, control de uso y mantenimiento de los equipos de protección personal.
4. Procedimientos seguros de trabajo.
5. La colocación de carteles que indiquen las medidas de higiene y seguridad en el trabajo y adviertan la peligrosidad de maquinarias e instalaciones y/o todo tipo de riesgos especiales.
6. La instalación de equipos y medios especiales para afrontar riesgos en caso de siniestros y la capacitación para su uso.
7. La disposición de medios adecuados para la inmediata prestación de primeros auxilios y el acceso al servicio médico necesario.
8. La capacitación en prevención de riesgos y en la utilización y mantenimiento de los elementos de protección personal.

**PROGRAMA DE SEGURIDAD**

Las precauciones en materia de seguridad e higiene implican la confección de un programa único de seguridad que contenga procedimientos, rutinas, medidas, dispositivos y elementos para proteger a las personas en la obra, obrador y fuera de estos, a predios y edificios linderos y a la vía pública.

**AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

La Secretaría de Trabajo es la facultada para imponer las sanciones sobre la materia. Y disponer la paralización o suspensión de la obra como medida extrema para evitar el peligro.

No se podrá colocar ningún tipo de instalación sanitaria por fuera de la línea municipal.

Queda terminantemente prohibido la construcción de letrinas, y pozos absorbentes como instalación sanitaria.-

**CAPÍTULO TRES**

**POLICÍA DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 12.- INSPECTORES**

La Municipalidad contará con personal capacitado destinado a la Inspección de Obras. Los Profesionales, Empresarios, Capataces, Propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a una obra y facilitar la inspección a todo Inspector que en el ejercicio de sus funciones acredite su condición de tal. Los inspectores harán sus visitas a las obras dentro del horario administrativo.-

**Artículo 13.- INSPECCIONES**

Durante la ejecución de la obra el Constructor o el Director de Obra, o el Representante Técnico solicitarán por escrito, las siguientes inspecciones y en las oportunidades expuestas a continuación:

1. Línea y Nivel, aprobados los planos y otorgado el Permiso de Construcción.
2. Terreno de Fundación, al terminarse la excavación de zanjas y/o pozos.
3. Cimientos, a medida que se vayan ejecutando.
4. Inspección de estructuras metálicas, cuando se encuentran colocadas las tiranterías y columnas.
5. Inspección de Hormigón Armado, al finalizarse los encofrados y la colocación de las armaduras.
6. Instalaciones eléctricas y especiales de acuerdo a los requisitos reglamentarios.
7. Final de Obra, una vez concluida la misma. Solo podrá ser solicitada por el Director de Obra.-

**Artículo 14.- PLAZO PARA LAS INSPECCIONES**

Las inspecciones parciales serán efectuadas dentro de las Cuarenta y Ocho (48) horas de solicitada y en días hábiles. La inspección final tendrá un plazo de Ocho (8) días para ser realizada.-

**Artículo 15.- PRESENCIA DEL DIRECTOR DE OBRA, CONSTRUCTOR O   
 REPRESENTANTE TÉCNICO**

Deberán estar presentes en la obra al menos en ocasión de realizarse las inspecciones solicitadas.-

**Artículo 16.- INSPECCIONES PARCIALES**

Al efectuarse las inspecciones parciales, el Inspector puede negar su conformidad cuando el trabajo realizado haya sido ejecutado en condiciones que contradigan la presente Ordenanza. En tal caso las observaciones tendrán carácter de intimación, y deberán cumplirse en el plazo fijado bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y la aplicación de las penas respectivas.-

**Artículo 17.- INSPECCIÓN FINAL**

La Inspección Final, o Certificado Final de Obra, sólo podrá otorgarse en caso que la misma haya sido ejecutada de acuerdo a las prescripciones de esta Ordenanza. El Certificado Final de Obra será indispensable para lograr las conexiones de Gas y/o Energía Eléctrica. Esta Inspección Final será solicitada exclusivamente por el Director de Obra o el Propietario, debiendo presentarse en la D.O.P. el Certificado del Colegio Profesional referente al pago de honorarios del Profesional.

De serle solicitado por el Director de Obra la D.O.P. podrá certificar ante el Colegio Profesional que la obra ha sido concluida en condiciones reglamentarias pero sin otorgar el Certificado Final de Obra.-

**Artículo 18.- INSPECCIONES DE ESTADO DE OBRA**

En el transcurso de la obra el Propietario o el Profesional interviniente podrán solicitar inspecciones a los efectos de certificar el estado de la obra.-

**Artículo 19.- INSPECCIONES NO SOLICITADAS**

Cuando las inspecciones parciales reglamentarias no hayan sido solicitadas, en la Inspección Final el Inspector dejará constancia del hecho, sin perjuicio de aplicarse en cada caso las sanciones que correspondan.-

**Artículo 20.- OBRAS EN CONTRAVENCIÓN**

Además de aplicarse las penalidades que pudieran corresponder, la Municipalidad paralizará toda obra o parte de ella que se ejecute en condiciones no reglamentarias, pudiendo ordenar su demolición en un plazo fijado. Si ocurrido el vencimiento del plazo no se cumpliera la demolición ordenada, la Municipalidad podrá llevar a cabo los trabajos intimados a costo del Propietario.-

**Artículo 21.- ORDEN INCUMPLIDA**

Si, vencidos los plazos establecidos, no se hubiera cumplido lo ordenado, la D.O.P. efectuará las actuaciones legales necesarias a los efectos de obtener judicialmente la orden de demolición o de ejecución de los trabajos ordenados por cuenta de terceros y con todos los gastos que las tareas demanden a cuenta del propietario, procurando el reintegro de los gastos ocasionados dentro de los Ocho (8) días de notificada la liquidación.

Se deja expresa constancia de que lo aquí indicado es de aplicación tanto en obras que estén autorizadas como en obras clandestinas.-

**Artículo 22.- USO DE LA FUERZA PÚBLICA**

A los efectos de asegurar el cumplimiento de este Código, la Municipalidad convendrá con la autoridad policial la forma en que los inspectores designados puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.-

**CAPÍTULO CUATRO**

**PROFESIONALES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

**Artículo 23.- PROFESIONALES**

Entiéndase por profesionales a los Arquitectos, Ingenieros Civiles o en Construcciones, Maestros Mayores de Obras, Técnicos Constructores u otros técnicos inscriptos en el Colegio Profesional correspondiente y habilitados para actuar como Proyectistas, Directores Técnicos, Constructores o Representantes Técnicos e inscriptos además en la D.O.P.

Las exigencias establecidas en la presente Ordenanza para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del Consejo Profesional Respectivo.-

**Artículo 24.- EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

Sociedades o Empresas de cualquier especie que se constituye con la finalidad de construir y estén respaldadas por la responsabilidad técnica de un Profesional que actuará como Representante Técnico. El Representante Técnico puede ser una de las personas constituyentes de la empresa, siempre que tenga título habilitante.-

**Artículo 25.- PROYECTISTA/PROYECTO**

Entiéndase por tal al Profesional autor del proyecto y/o cálculo de una determinada obra o instalaciones. El proyecto será original del Proyectista firmante y presentado adjunto con la habilitación profesional correspondiente.-

**Artículo 26.- DIRECTOR DE OBRA**

Es el profesional encargado de asesorar técnicamente al Propietario, debiendo vigilar en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del Constructor. La función del Director de Obra puede ser simultánea con la del Proyectista, pero para que lo sea con la de Constructor o Representante Técnico deberá acreditarse mediante previa conformidad escrita del Propietario (Por administración del propietario).-

**Artículo 27.- REPRESENTANTE TÉCNICO/CONSTRUCTOR**

Es el Profesional habilitado por el colegio correspondiente y tiene por función asesorar técnicamente a la Empresa Constructora y asumir su representación ante las autoridades respectivas. En los casos en que el propietario realice la obra por administración propia o por el sistema de gremios separados no se requerirá Empresa Constructora ni la firma de un Representante Técnico.-

**Artículo 28.- REGISTRO DE PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Para poder ejercer en el Municipio de la Ciudad de Rawson los profesionales de la Construcción y Agrimensura deberán inscribirse en el Registro que para tal fin llevará la Municipalidad.

A los efectos de la incorporación al Registro, los profesionales deberán cumplimentar previamente con los siguientes requisitos:

1. Solicitar la inscripción por nota.
2. Constancia de inscripción profesional y estado de matrícula otorgada por el Colegio Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia del Chubut.
3. Constancia de estar inscripto en Ingresos Brutos Municipal.

Dicha inscripción será realizada y abonado el canon que fije la Ordenanza Impositiva vigente, por única vez al inicio del ejercicio de la profesión dentro del Ejido de la Ciudad.

**PROFESIONALES DE PRIMERA CATEGORÍA**

Los inscriptos como tales en el Colegio Profesional respectivo, podrán ejercer como Proyectista, Director de Obra y/o Representante Técnico de todo tipo de obra o proyecto de urbanización dentro de las especialidades admitidas por el Colegio Profesional.

**PROFESIONALES DE SEGUNDA CATEGORÍA**

Los inscriptos como tales en el mencionado colegio Profesional, podrán ejercer como Proyectista, Director de Obra y/o Representante Técnico de obras compuestas como máximo de subsuelo de una profundidad no mayor de Seis (6) metros respecto del “nivel cordón”, Piso Bajo, Cuatro (4) pisos altos y en el quinto piso hasta un local de primera o de tercera clase de no más que Cincuenta Metros Cuadrados (50,00 m2.) de área y construcciones auxiliares.

**PROFESIONALES DE TERCERA CATEGORÍA**

Los inscriptos como tales en el Colegio Profesional, podrán ejercer como Proyectista, Director de Obra y/o Representante Técnico de obras compuestas como máximo de subsuelo de una profundidad no mayor de Cuatro (4) metros respecto del “nivel cordón”, Piso Bajo y un piso alto en el segundo piso hasta un local de primera o de tercera de no más que Veinticinco Metros Cuadrados (25,00 m2.) de área y construcciones auxiliares.

**PROFESIONALES QUE PUEDEN INTERVENIR EN OBRAS DE URBANIZACIÓN Y MENSURA**

Las personas diplomadas o reconocidas por una Universidad Nacional y las habilitadas por el Colegio Profesional cuando esas actividades sean función de sus diplomas.-

**Artículo 29.- EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

La Municipalidad llevará el Registro Municipal de Empresas Constructoras donde deberán inscribirse todas las personas físicas o jurídicas que desarrollen actividades correspondientes a la industria de la construcción dentro del Ejido.

Todos los datos consignados por las empresas constructoras tendrán carácter de declaración jurada, y la documentación será confidencial y de uso exclusivo del Registro. Las inscripciones de empresas en las Categorías A, B o C, según corresponda se efectuarán mediante legajo interno del Registro, no iniciándose Expediente para este tipo de trámite.

**CATEGORÍA A**

Se inscribirá como Empresa Constructora en la Categoría “A” a todas aquellas que cuenten con capacidad de ejecución vigente otorgada por el Registro Provincial de Constructores de Obras Públicas, debiendo cumplimentar los siguientes requisitos mínimos, con más los que reglamente el Ejecutivo:

* Nota solicitud de inscripción o renovación.
* Fotocopia autenticada del Certificado de capacidad vigente extendido por el Registro Provincial de Constructores de Obras Públicas.
* Declaración Jurada datos de la empresa.
* Declaración Jurada sometiéndose a los Tribunales Ordinarios con jurisdicción en la ciudad de Rawson, fijando domicilio legal en la misma.
* Declaración Jurada de no ser deudor del Fisco Municipal.
* Constancia de inscripción ARCA.
* Constancia de inscripción en Ingresos Brutos de la Municipalidad de Rawson o Convenio Multilateral.
* Designación del Representante Técnico, su habilitación profesional y antecedentes.
* Abonar el canon de inscripción o renovación anual que corresponda a la categoría.
* Presentar toda otra documentación o dato que le sea requerido por el Registro Municipal de acuerdo a sus disposiciones internas, quien así mismo tendrá facultades para eximir la presentación de aquellos documentos que no hayan sufrido variación en el caso de renovación anual.

**CATEGORÍA B**

Se inscribirá como Empresa Constructora en la Categoría “B” a todas aquellas personas físicas o jurídicas que desarrollen la actividad de construcción en el Ejido y no cuenten con capacidad de ejecución provincial, determinándose la capacidad municipal mediante la evaluación que realizará en cada caso el Registro Municipal de Empresas Constructoras con sujeción a la reglamentación que al efecto dicte el Ejecutivo, previo cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos:

* Nota solicitud de inscripción o renovación.
* Declaración Jurada datos de la empresa.
* Acreditación de personería:
* Personas jurídicas: Testimonio del Estatuto Social, constancia de inscripción en el Registro Público de Comercio, todo debidamente autenticado.
* Personas físicas: Fotocopia anverso y reverso D.N.I.
* En caso de corresponder, acta última distribución de cargos societarios.
* Declaración Jurada sometiéndose a los Tribunales Ordinarios con jurisdicción en la ciudad de Rawson, fijando domicilio legal en la misma.
* Declaración Jurada de no ser deudor del Fisco Municipal.
* Constancia de inscripción ARCA.
* Constancia de inscripción en Ingresos Brutos de la Municipalidad de Rawson o Convenio multilateral.
* Designación del Representante Técnico, su habilitación profesional y antecedentes.
* Declaración Jurada de los integrantes que ocupen o hayan ocupado cargos en la administración pública nacional, provincial o municipal.
* Listado de obras ejecutadas en los Cinco (5) últimos ejercicios.
* Copia autenticada del balance o en su caso declaración de bienes de los Tres (3) últimos ejercicios.
* Ofrecimiento de referencias bancarias y comerciales.
* Formularios 931 correspondientes a los Tres (3) meses previos a la solicitud.
* Abonar el canon de inscripción o renovación anual que corresponda a su categoría.
* Presentar toda otra documentación o dato que le sea requerido por el Registro Municipal de acuerdo a sus disposiciones internas, quien así mismo tendrá facultades para eximir la presentación de aquellos documentos que no hayan sufrido variación en el caso de renovación anual.

**CATEGORÍA C**

Se inscribirá como Cooperativa de Trabajo, Categoría “C” a todas aquellas Cooperativas de Trabajo que desarrollen o pretendan desarrollar actividades de construcción en el Ejido, con o sin provisión de materiales, debiendo cumplimentar previamente los requisitos que reglamente el Ejecutivo. El Registro Municipal de Empresas Constructoras evaluará en forma anual la capacidad de las Cooperativas inscriptas con la misma metodología que se establezca para la Categoría “B”, y parámetros específicos para las Cooperativas:

* Nota solicitud de inscripción o renovación.
* Declaración Jurada datos de la Cooperativa.
* Acta constitutiva y testimonio de Estatuto en copias autenticadas.
* Constancia de matrículas nacional y provincial.
* Acta última distribución de cargos del Consejo de Administración.
* Declaración Jurada sometiéndose a los Tribunales Ordinarios con jurisdicción en la ciudad de Rawson, fijando domicilio legal en la misma.
* Declaración Jurada de no ser deudor del Fisco Municipal.
* Constancia de inscripción ARCA.
* Designación del Representante Técnico, su habilitación profesional y antecedentes.
* Declaración Jurada de los integrantes que ocupen o hayan ocupado cargos en la administración pública nacional, provincial o municipal.
* Listado de obras ejecutadas en los Cinco (5) últimos ejercicios.
* Listado de equipo propiedad de la Cooperativa.
* Listado de socios indicando especialidad, formación y antigüedad con carácter de Declaración Jurada.
* Declaración Jurada de los integrantes que ocupen o hayan ocupado cargos en la administración pública nacional, provincial o municipal.
* Copia autenticada del balance de los Tres (3) últimos ejercicios.
* Ofrecimiento de referencias bancarias y comerciales.
* Abonar el canon de inscripción o renovación anual que corresponda a su categoría.
* Presentar toda otra documentación o dato que le sea requerido por el Registro Municipal de acuerdo a sus disposiciones internas, quien así mismo tendrá facultades para eximir la presentación de aquellos documentos que no hayan sufrido variación en el caso de renovación anual.

Será requisito excluyente para participar en licitaciones públicas promovidas por el Municipio, contar con registro vigente en la Categoría “A”. Las empresas inscriptas en las Categorías “B” y “C” podrán participar en Licitaciones privadas, Concursos de precios y contrataciones directas de acuerdo a la capacidad técnica y económica que les otorgue el Registro Municipal.

**CAPACIDAD DE EJECUCIÓN**

La Capacidad de Ejecución es el mayor monto de obras públicas que una empresa está autorizada a construir en un período dado o en simultáneo, sin considerar los compromisos por obras contratadas. La determinación de la capacidad será efectuada por el Registro Municipal de acuerdo a las condiciones siguientes:

1. **Empresas Constructoras en la Categoría A:** Se reconocerá la capacidad de ejecución anual otorgada por el Registro Provincial de Constructores, de acuerdo al certificado vigente que ese organismo emita, debiendo verificar la dependencia contratante antes de formalizar el contrato, el saldo de capacidad con que cuenta el adjudicatario ante ese organismo provincial.
2. **Empresas Constructoras en la Categoría B:** El Registro determinará una capacidad máxima de ejecución simultánea relacionada con el monto máximo de contratación mediante Concurso de Precios, de acuerdo a lo que a la fecha de inscripción establezca la Resolución Municipal de máximos importes de contratación por adhesión a los valores vigentes en la Provincia. Si la capacidad simultánea resulta superior al monto máximo mencionado de acuerdo a las previsiones del presente Reglamento, solo podrá aplicarse a obras separadas que respeten el límite, ya que las contrataciones mediante Licitación Privada quedan reservadas a empresas de Categoría A.
3. **Cooperativas de Trabajo, Categoría C:** El Registro determinará una capacidad máxima de ejecución simultánea que será igual o inferior al Cincuenta por Ciento (50%) del monto máximo de contratación mediante Concurso de Precios, de acuerdo a lo que a la fecha de inscripción establezca la Resolución Municipal de máximos importes de contratación por adhesión a los valores vigentes en la Provincia.

**OBRAS DE PAVIMENTACIÓN POR CONSORCIO**

En el caso específico de obras de pavimentación por consorcio de frentistas las empresas en la Categoría B serán habilitadas a contratar por un monto equivalente a Seis (6) veces la capacidad de ejecución simultánea otorgada, atendiendo al plazo de integración por ahorro previo previsto en la Ordenanza Nº 8152. Cada una de las obras en período de integración, no obstante ello, deberán respetar el tope máximo de contratación vigente para concurso de precios a la fecha del contrato general con el consorcio.

Se establece como requisito mínimo adicional necesario para habilitar a una empresa en la Categoría B, que pueda demostrar un patrimonio neto no inferior al Treinta por Ciento (30%) del monto máximo para contratación mediante concurso de precios, según Resolución de montos máximos vigente a la fecha del análisis de inscripción o renovación en el Registro.

Se establece como requisito mínimo adicional necesario para habilitar a una Cooperativa de Trabajo en la Categoría C, que pueda demostrar un patrimonio neto no inferior al Diez por Ciento (10%) del monto máximo para contratación mediante concurso de precios, según Resolución de montos máximos vigente a la fecha del análisis de inscripción o renovación en el Registro.

Cálculo de la capacidad simultánea en las Categorías B y C: La capacidad simultánea de ejecución en las Categorías B y C se determinará anualmente mediante la siguiente ecuación:

**CS = MCP X CP X cc, donde:**

CS= Capacidad simultánea a otorgar.

MCP= Monto máximo de contratación vigente para Concurso de Precios.

CP= Coeficiente relacionado con el patrimonio neto de la empresa o cooperativa.

CC= Coeficiente relacionado con la calificación por obras municipales de la empresa.

El coeficiente CP tomará los siguientes valores:

|  |  |
| --- | --- |
| Patrimonio neto | IP |
| Hasta un 35% de MCP | 0,50 |
| Hasta un 45% de MCP | 0,65 |
| Hasta un 55% de MCP | 0,80 |
| Hasta un 65% de MCP | 1,05 |
| Hasta un 75% de MCP | 1,20 |
| Hasta un 85% de MCP | 1,35 |
| Hasta un 95% de MCP | 1,50 |
| De 96% a 2 veces MCP | 2,00 |
| Más de 2 veces MCP | 3,00 |

El coeficiente CC se calculará en base a antecedentes de obras realizadas por contrato con el Municipio, considerando los siguientes valores:

|  |  |
| --- | --- |
| Sin antecedentes en los últimos 5 años | 1,00 |
| Calificación según evaluación de antecedentes de obras | 0,20 |
| Realizadas para el Municipio últimos cinco años. | 1,20 |

Para determinar el coeficiente entre 0,20 y 1,20, el Registro tendrá en cuenta el cumplimiento de plazos contractuales, la ejecución de obras conforme a la cantidad y calidad contratada, cumplimiento de órdenes de servicio, y todo otro parámetro que surja de la actuación de la empresa como contratista del Municipio. La evaluación para esta calificación será fundamentada por escrito, tendrá carácter confidencial, y no deberá explicitarse fuera del ámbito del Registro de Constructores.

Durante el trámite de inscripción o renovación, la falta de presentación de cualquiera de los documentos requeridos en el presente reglamento impedirá el otorgamiento del certificado de capacidad. De subsistir el impedimento por un plazo igual o mayor a Sesenta (60) días corridos, el Registro archivará las actuaciones, debiendo la empresa o cooperativa reiniciar el trámite si así lo deseara mediante presentación integral de lo requerido, abonando nuevamente la Tasa correspondiente.-

**Artículo 30.- CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES O EMPRESAS   
 CONSTRUCTORAS**

El Propietario bajo su exclusiva responsabilidad podrá cambiar de Director de Obra, de Empresa Constructora o de Representante Técnico debiendo responder por las reclamaciones que puedan formularse a los interesados. A tales efectos deberá hacerlo saber la D.O.P. mediante nota firmada juntamente con el profesional reemplazado y su reemplazante, acompañando a la misma constancia del Colegio Profesional sobre la situación que se tramita.

La Municipalidad aceptará al reemplazante siempre que sobre este no pasare inhabilitación alguna. Asimismo, la Municipalidad reconocerá a los Directores de Obra, Empresas Constructoras, y Representantes Técnicos el derecho de retirarse del expediente o sea de la obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. En este caso el interesado cursará nota a la D.O.P. firmada juntamente con el propietario adjuntando constancia del Colegio Profesional sobre su desvinculación.

El retiro se concederá bajo responsabilidad profesional o Empresa Constructora de responder directamente por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Una vez aprobado el retiro, se notificará al propietario para que proponga al reemplazante necesario para la prosecución de los trabajos.

La obra quedará inmediatamente paralizada desde el momento de ser notificado el propietario y hasta tanto sea aceptado el reemplazante que proponga este último.-

**Artículo 31.- RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO Y   
 DIRECTOR DE OBRA**

El Constructor de una obra, es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, hasta la obtención del certificado de inspección final. Es responsable además en los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que puedan originarse por el uso de materiales de mala calidad.

La misma responsabilidad que al Constructor, alcanza conjuntamente al Director de Obra si lo hubiere.

Si se trata de Empresas Constructoras, la responsabilidad de ésta es simultánea con la del Representante Técnico.-

**Artículo 32.- ALCANCES DE LA FIRMA**

Los Profesionales y Constructores, no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de obra, sino que tienen la obligación de asumir la responsabilidad que fija esta Ordenanza, haciéndose pasible de las sanciones que la misma establezca para los casos de incumplimiento a lo dispuesto en este Artículo.-

**Artículo 33.- CARTELES DE OBRA**

En toda obra y sobre la línea Municipal, se colocará un cartel, el que deberá mantenerse desde la iniciación de los trabajos hasta la obtención del certificado final de obra, en perfecto estado de conservación.

El mismo tendrá que ser de un material resistente, durable, con una medida mínima de 70cm de ancho por 50cm de alto. A su vez deberá contener con tipografía legible el nombre del profesional, o empresa a cargo de la dirección de obra y proyecto, número de matrícula provincial del profesional y datos para contacto (mail y/o teléfono). Cuando la obra sea de carácter público, el cartel quedará sujeto a las condiciones solicitadas por la Municipalidad.-

**Artículo 34.- ACTUACION PERSONAL DE LOS PROFESIONALES**

El ejercicio de las actividades conforme al presente Código, importa necesariamente la actuación personal en el desempeño de las funciones pertinentes, quedando prohibida la prestación de firma. Cuando se compruebe tal infracción, se aplicarán penalidades variables entre Tres (3) y Cinco (5) años en la suspensión de la firma. Dicha actuación sólo podrá delegarse por escrito en otro profesional de la misma categoría.-

**CAPÍTULO CINCO**

**CONTRAVENCIONES, INFRACCIONES, PENALIDADES Y MULTAS**

**Artículo 35.- CONCEPTO Y EFECTO DE LAS PENALIDADES**

Las sanciones establecidas en este Capítulo se refieren exclusivamente a la aplicación de esta Ordenanza y su imposición no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que la motiven.

Cuando esta Ordenanza no especifique una determinada sanción se aplicará por analogía algunas de las establecidas en el presente Capítulo.-

**Artículo 36.- CLASES DE PENALIDADES**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades que aplicará la Municipalidad:

* Apercibimiento;
* Multa;
* Suspensión en el uso de la firma;
* Inhabilitación en el uso de la firma;
* Suspensión en el funcionamiento de una instalación;
* Clausura.

Una vez aplicada una penalidad la misma no podrá ser convertida en otra. El apercibimiento, la suspensión y la inhabilitación en el uso de la firma se aplicarán únicamente a Profesionales y Empresas.-

**Artículo 37.- MULTAS AL PROPIETARIO**

Corresponde multa al Propietario, además del pago de la Tasa que pudiera corresponder, en los siguientes casos:

* Ejecutar obras sin permiso (nuevas, de ampliación, modificación, o de refacción);
* Falta de cercos y veredas (Construcción y reparación);
* Falta de cumplimiento en las disposiciones referentes a la conservación de edificios;
* Incumplimiento normas respecto a forestación;
* No solicitar el Certificado Final de Obra dentro de los Treinta (30) días de finalizada la misma.-

**Artículo 38.- APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS**

Corresponderá apercibimiento por:

* No tener en la obra la documentación aprobada;
* No poseer Permiso de Iniciación de Obra;
* Solicitar Inspección de trabajos no realizados;
* No concurrir en caso de citación por parte de la Municipalidad.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados en una misma obra.-

**Artículo 39.- APLICACIÓN DE MULTA AL PROFESIONAL Y A LA EMPRESA**

Corresponderá multa por:

* Ejecutar obras sin aprobación de planos (nueva, de ampliación o de modificación o refacción);
* No cumplimentar una intimación en el plazo estipulado;
* No solicitar en cada oportunidad las inspecciones reglamentarias;
* Impedir a los Inspectores el acceso a la obra;
* No solicitar el Certificado Final de Obra dentro de los Treinta (30) días de finalizada la misma;
* Provocar las molestias que se detallan en el presente Código;
* No tener colocado el Cartel de Obra;
* No cumplir con las normas de seguridad e higiene dentro del desarrollo de la obra.-

**Artículo 40.- APLICACIÓN DE LA SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA**

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

* En el caso de más de Tres (3) apercibimientos en el año: Cuatro (4) meses a Un (1) año.-
* Por presentar para su aprobación, planos y/o documentación tergiversando los hechos existentes: Ocho (8) meses a Un (1) año.-
* Por más de Tres (3) multas en el año: Seis (6) meses.-
* Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: Un (1) año.-
* Por ejecutar obras en contravención: Un (1) año a Dos (2) años.-
* Cuando se compruebe prestación de firma: Dos (2) años.-
* Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y/o la higiene: Ocho (8) meses a Cinco (5) años.-
* Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustarse al Reglamento correspondiente: Uno (1) a Cuatro (4) años.-
* Por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: Uno (1) a Cinco (5) años.-
* Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: Dos (2) años a Seis (6) años.-
* Cuando se produzcan derrumbes por negligencias comprobadas: Tres (3) a Quince (15) años.-
* Cuando un profesional sea suspendido por Quinta vez en el término de Diez (10) años a partir de la fecha de la primera suspensión: Sumatoria del tiempo de suspensión que le corresponda por la contravención cometida y los tiempos de las Cuatro (4) suspensiones anteriores.-

La suspensión de la firma significará al Profesional y/o a la Empresa la imposibilidad de presentar planos para construir e instalar obras nuevas o demoler hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena, aunque interrumpe el trámite de los expedientes iniciados con anterioridad y que no tengan aún permiso de construcción.

En estos casos el Propietario deberá proponer nuevo Profesional a cargo, según corresponda.-

**Artículo 41.- CLAUSURA**

Corresponde la clausura cuando se compruebe un uso ilegal de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes.-

**Artículo 42.- INHABILITACIÓN EN EL USO DE LA FIRMA**

La Municipalidad puede disponer que un Profesional o Empresa quede inhabilitado para iniciar obras con su firma cuando este no acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación recibida. La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.-

**Artículo 43.- REGISTRO DE PENALIDADES**

La Dirección de Obras Particulares llevará un registro en el que contará toda penalidad aplicada a Profesionales y Empresas.-

**Artículo 44.- COMUNICACIÓN DE LAS PENALIDADES**

Se remitirá al respectivo Colegio Profesional para su conocimiento y fines de competencia, copia de la Resolución por la cual fue aplicada la penalidad.-

**Artículo 45.- PUBLICACIÓN DE LA LISTA DE INFRACTORES**

La Dirección de Obras Particulares mencionará en su mostrador el listado de infractores que fuesen sancionados, a fin informativo.-

**Artículo 46.- RECURSOS DE APELACIÓN**

Los afectados por las penalidades impuestas por la Municipalidad pueden recurrir en apelación dentro de los Diez (10) días de notificados de la Resolución imponiéndoles la penalidad mencionada.-

**Artículo 47.- PARALIZACIÓN Y/O DEMOLICIÓN DE OBRAS EN   
 CONSTRUCCIÓN**

Independientemente de las sanciones previstas, cuando en una obra se compruebe que la misma ha sido realizada en contravención con esta Ordenanza y/o en las que la complementen, la Municipalidad podrá:

* Paralizar la obra hasta tanto se subsanen las deficiencias que motivaron la contravención.
* Intimar al Propietario para que dentro de las Cuarenta y Ocho (48) horas de notificado, dé origen a la demolición que corresponda. El Propietario intimado no tiene ningún derecho a reclamar por el perjuicio que estas medidas pueden ocasionarle y la Municipalidad ejecutará los trabajos a costa de aquel si vencido el plazo otorgado los trabajos no han sido paralizados.-

**Artículo 48.- MULTAS**

1. Cuando se ejecuten obras sin aviso previo (Capítulo Dos, Artículo 6º) se aplicará una multa equivalente al Cero coma Cinco por Ciento (0,5%) de la valuación fiscal del inmueble.
2. Cuando se hayan iniciado las obras con planos aprobados, pero sin el correspondiente Permiso de Construcción, el monto de la multa equivaldrá al Noventa por Ciento (90%) del valor de los derechos de construcción conforme a la Ordenanza Impositiva Anual vigente a la fecha de la constatación de la infracción.
3. Cuando no se haya construido el cerco del terreno (Capítulo Siete, Artículo 55) se aplicará una multa equivalente al Cero coma Cinco por Ciento (0,5%) de la valuación fiscal del inmueble, idéntico monto corresponde por falta de veredas (Capítulo Siete, Artículo 59). En la resolución de multa se fijará al propietario un nuevo plazo para la construcción del cerco y la vereda.
4. Por falta de conservación de obras y edificios (Capítulo Veinte) el monto de la multa será equivalente al Diez por Ciento (10%) de la valuación fiscal del inmueble.
5. Por incumplimiento a las normas de forestación la multa será equivalente al Cero coma Dos por Ciento (0,2%) de la valuación fiscal del inmueble.
6. Por falta de Certificado Final de Obra en el plazo establecido (Capítulo Tres, Artículo 17) el monto de la multa será del Treinta por Ciento (30%) del valor de los derechos de construcción conforme a la Ordenanza Impositiva vigente a la fecha de constatación de la infracción.
7. En el caso de no cumplimentar una intimación en el plazo estipulado el monto de la multa será idéntico al fijado en el Inciso E.
8. Por no solicitar las inspecciones reglamentarias (Capítulo Tres, Artículo 18) el monto de la multa será igual al aplicado en el Inciso E.
9. Por impedir a los inspectores el acceso a la obra (Capítulo Tres, Artículo 12) el monto de la multa será igual al aplicado en el Inciso E.
10. Por provocar molestias (Capítulo Trece) el monto de la multa será igual al aplicado en el Inciso E de la presente Ordenanza.
11. Por no cumplimentar las prescripciones referidas a cercos provisorios, andamios u ocupación en la vía pública (Capítulo Quince) el monto de la multa será igual al aplicado en el Inciso E de la presente Ordenanza.
12. Por falta de Cartel de Obra reglamentario el monto de la multa será igual al aplicado en el Capítulo Cuatro de la presente Ordenanza.-

**CAPÍTULO SEIS**

**LÍNEA, NIVEL Y OCHAVAS**

**Artículo 49.- LÍNEA Y NIVEL**

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública, seguirá el alineamiento oficial señalado.

El piso bajo de toda edificación y el terreno de cada predio se colocarán a nivel no inferior al fijado por la Municipalidad, más el suplemento que corresponda por la construcción de la acera.

La nivelación del terreno se hará en forma tal, que asegure su desagüe a la vía pública. Se exceptúan los casos en los que se implemente un sistema de desagües o que sea imposible la entrada de líquidos.

En las calles pavimentadas el nivel de los terrenos o de la planta baja de los edificios, será el del cordón del pavimento más el suplemento que corresponde a la vereda (pendiente del Dos por Ciento, (2%)).

La Nivelación del terreno o de la planta baja se efectuará en tal forma que quede asegurado el desagüe a la vía pública, no pudiendo encontrarse el piso bajo a menos de Veinte Centímetros (0,20 m) sobre el cordón del pavimento en el caso de locales de primera clase, segunda clase y cuarta clase y de diez centímetros (0,10 m) en locales de tercera clase.-

**Artículo 50.- AVANCE SOBRE L.M. CON SÓTANO BAJO ACERA**

Se permitirá construir sótano bajo las aceras hasta Un Metro (1 m) de la L.M., incluyéndose en esta medida el espesor de los muros en los siguientes casos:

* En calle de ancho superior a Veinticinco (25) metros.
* En el triángulo limitado por la L.M. de esquinas.

Cuando los servicios públicos requieran utilizar partes edificadas del subsuelo de las aceras, esta franquicia quedará sin efecto, debiendo el Propietario proceder al retiro de la obra avanzada, al relleno del sótano y a la construcción del muro de cierre en la L.M. a su costa y en el plazo de Treinta (30) días después de notificado, no correspondiéndole indemnización alguna. A ese efecto, antes de concederse el Permiso al Propietario deberá aceptar, por escritura pública, las condiciones citadas.-

**Artículo 51.- LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA**

Fijase como línea de Edificación en las esquinas de calles, pasajes y avenidas las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las Líneas Municipales, debiendo los catetos del triángulo formado medir como mínimo Cuatro (4) metros.

En dicho triángulo no se permitirá la presencia de columna alguna, ni ninguna construcción volada hasta la cota de Cuatro Metros con Cincuenta (4,50m). A partir de esta cota y hasta la altura máxima permitida que le correspondiere al edificio se podrá ejecutar dentro de los planos que contienen las líneas Municipales de las calles concurrentes.

En el encuentro de calles con callejón, podrá disminuirse la medida de la ochava o suprimirse, según lo haya dictaminado o dictamine el Organismo Municipal de Planeamiento, siempre y cuando que el terreno correspondiente a la misma no haya sido cedido al Dominio Público.-

**Artículo 52.- CERTIFICACIÓN DE NIVEL**

A pedido del Constructor o Director de Obra, la Dirección General de Obras Públicas extenderá por duplicado un Certificado de Nivel en el que conste la cota de nivel que le corresponde al predio.-

**Artículo 53.- PLANO DE COMPARACIÓN DE LOS NIVELES**

Los niveles serán referidos al punto fijo adoptado por la Municipalidad de Rawson. Es el Punto Fijo Mojón M.O.P. Nº 2114 de la cota +10.016 ubicado en la Plaza Guillermo Rawson frente al Edificio Municipal.-

**Artículo 54.- FIJACIÓN DEL NIVEL**

En las calles pavimentadas el nivel de los terrenos o de la planta baja de los edificios, será el del cordón del pavimento más el suplemento que corresponde a la vereda (pendiente del Dos por Ciento (2%)).

La Nivelación del terreno o de la planta baja se efectuará en tal forma que quede asegurado el desagüe a la vía pública, no pudiendo encontrarse el piso bajo a menos de Veinte Centímetros (0,20 m) sobre el cordón del pavimento en el caso de locales de primera clase, segunda clase y cuarta clase y de Diez Centímetros (0,10 m) en locales de tercera clase.-

**CAPÍTULO SIETE**

**CERCOS, VEREDAS, CALZADAS Y FORESTACIÓN**

**Artículo 55.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CERCOS**

Todo terreno con frente a la vía pública, baldío o edificado, sin fachada sobre la Línea Municipal, debe tener el cerco que separe la propiedad privada de la pública, debiendo además ser mantenido en buen estado de conservación. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del Propietario del terreno.

En los casos en que razones de proyecto así lo aconsejen, y siempre que se trate de edificios ubicados en zonas con calles pavimentadas y con jardines y/o parques sobre la L.M., la Municipalidad podrá autorizar la no construcción del cerco, si bien la L.M. deberá acusarse mediante cambio de solado.-

**Artículo 56.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS**

Sobre las calles pavimentadas, los cercos deberán tener las siguientes características:

1. **EN TERRENOS BALDÍOS O EDIFICADOS**
2. En terrenos baldíos, los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes con un espesor total no inferior a Veintisiete (27) centímetros o bloques de hormigón con refuerzos verticales de hormigón armado y espesor total mínimo, no inferior a Veintidós (22) centímetros. La altura mínima será de Dos con Veinte (2,20) metros y terminarse con revoque en el paramento visto, color blanco o pintado de igual color.
3. En terrenos edificados con jardines al frente: podrán tener un zócalo de Cuarenta (40) centímetros de altura sobre la vereda y coronado por rejas de hierro, elementos premoldeados de hormigón, alambre artístico armado sobre bastidor metálico o rejas de madera dura, y no podrán presentar elementos punzantes. La altura total no podrá ser inferior a Ochenta (80) centímetros.

La utilización de rejas con terminación en punta de lanza u otro elemento agresivo, tendrá como altura total mínima de Dos (2) metros sobre la vereda.

1. **SOBRE CALLES SIN PAVIMENTAR**

* Podrán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Inciso A1) o mediante premoldeados de hormigón con columnas aprobadas por la Autoridad de Aplicación.
* En terrenos edificados con jardines al frente: además de los especificados en el Inciso A2) podrán ejecutarse los cercos con alambre tejido con zócalo de mampostería de Cuarenta (40) centímetros de altura mínima.-

**Artículo 57.- PUERTAS EN LOS CERCOS**

Es obligatoria en todos los casos la colocación de una puerta o portón con su correspondiente dispositivo de cierre.-

**Artículo 58.- CERCOS VIVOS**

Con excepción de las zonas detalladas en el ANEXO “NORMAS DE USO”, podrá ejecutarse cercos vivos en correspondencia con la L.M., independientes o combinados con cercos de alambre tejido o rejas. Dichos cercos deberán ser sometidos a una poda anual y al desarraigo de extensión a fin de que no obstruyan con sus ramas o raíces el libre tránsito en las veredas, calles o caminos. Los cercos vivos no podrán ejecutarse con ningún arbusto espinoso.

Podrán realizarse cercos de alambre romboidal o rejas, con un murete en su parte inferior, no superior a Sesenta Centímetros (60cm) de altura.-

**Artículo 59.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS**

Todo propietario de un inmueble edificado o baldío, con frente a la vía pública, debe tener vereda construida de acuerdo a las especificaciones de esta Ordenanza, debiendo ser mantenida en buen estado de conservación o reconstruidas cuando a juicio de la Dirección de Obras Particulares, su estado no permita una reparación adecuada.

La obligación de construir y conservar la vereda es a exclusivo cargo del Propietario del terreno. En aquellos casos en que la vereda se encuentre conmovida o destruida en más de un Veinte por Ciento (20%) de su superficie es obligatoria la reconstrucción de la misma.

Toda vereda a construir o construida de manera incorrecta, deberá adecuarse a las reglamentaciones del presente Código, en caso contrario, el propietario será notificado mediante Acta de Infracción con elevación al Tribunal Administrativo Municipal de Faltas.

**CALLES SIN CORDON CUNETA**

La vereda podrá tener un ancho mínimo de Un Metro Cincuenta (1,50 m), que representará solo el área de circulación, por toda la longitud de la parcela.

**CONSTRUCCIÓN DE LA VEREDA Y FINAL DE OBRA**

En inmuebles de propiedad particular o pública, cuando exista la obligación de la construcción de la vereda y se realice una Obra Nueva o Ampliación, en los planos sometidos a aprobación y posterior permiso de construcción, deberá proyectarse la vereda de acuerdo a lo indicado en el presente Código y será exigible la construcción de la misma para la obtención de Certificado de Final de Obra.

**VEREDAS EXISTENTES NO REGLAMENTARIAS**

En inmuebles existentes, con frente sobre la L.M., y que por la altura de la cota de Planta Baja se haya proyectado una vereda con alturas y pendientes no reglamentarias, éstas deberán adecuarse a las normas salvando las diferencias de altura dentro del lote, o ubicando, en correspondencia con el/los accesos en la L.M., escalones de Veinte Centímetros (20cm) de alzada máxima.

Cuando esto no sea posible, el propietario realizará una propuesta de adecuación para la reconstrucción de la misma, siempre priorizando el interés público por sobre el particular, y La Municipalidad, luego del estudio de la propuesta, dispondrá la autorización requerida.

**VEREDAS CONTIGUAS NO REGLAMENTARIAS**

Cuando existiesen diferencias de nivel entre una vereda a construir y una existente, contigua no reglamentaria, la transición se hará mediante planos inclinados con una pendiente máxima de Doce por Ciento (12%) y/o, cuando la Municipalidad lo juzgue imprescindible, mediante escalones con alzada máxima de Dieciocho Centímetros (0,18 m) y pedada mínima de Veintiséis Centímetros (0,26 m), en cuyo caso, se adoptarán las medidas de señalización y seguridad necesarias mediante zonas de prevención de textura con relieve y color diferente a los de la vereda en todo su ancho.

Esta transición será realizada a coste y costa del propietario frentista.

**CALLES SIN ALGUNO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS**

Cuando no exista alguno de los servicios públicos básicos y obligatorios con redes subterráneas (alumbrado público, gas, cloacas, agua, etc., según el Área de la Ciudad), se podrá construir solo el espacio de circulación, con las medidas correspondientes al ancho de vereda total, para facilitar las obras por parte de la empresa prestataria.

Una vez finalizada la red de la totalidad los servicios antes mencionados, será obligatoria la construcción de la vereda reglamentaria.-

**Artículo 60.- ANCHO DE VEREDA**

El ancho total de vereda contemplará, en todos los casos, el cordón cuneta. La medida de las mismas estará impuesta según el ancho de calle y en casos especiales, será determinado por la Dirección General de Planeamiento, Urbanismo y Paisajismo.-

**Artículo 61.- ÁREA DE CIRCULACÍON**

En ninguno de los casos presentados en el Artículo anterior, el ancho de paso de circulación de personas no será menor a Un Metro Cincuenta (1,50 m), permitiendo así el giro de una silla de ruedas.-

**Artículo 62.- ANCHO DE CALZADA**

El ancho de calzada estará definido según el ancho de calle (de L.M. a L.M.) de la siguiente manera:

* En calles de hasta Quince Metros (15,00 m): Calzada de Seis con Cincuenta Metros (6,50 m). Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.
* En calles desde Quince Metros (15,00 m) hasta Veinte Metros (20,00 m): Calzada de Diez Metros (10,00m). Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.
* En calles desde Veintiún Metros (21,00 m) hasta Veinticinco Metros (25,00 m): Calzada de Trece Metros (13,00 m). Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.
* En calles desde Veinticinco Metros (25,00 m) en adelante: Boulevard central mínimo de Cuatro Metros (4,00 m), dos trochas de Seis con Cincuenta Metros (6,50 m). Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.

En todos los casos, el ancho de calzada contemplará la cuneta.-

**Artículo 63.- PENDIENTE DE VEREDA**

La pendiente transversal de la vereda (de L.M. a cordón) será de Dos por Ciento (2%), tomando como referencia el nivel que fije el cordón. Ésta pendiente tiene el objetivo, únicamente, de permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la cuneta.-

**Artículo 64.- MATERIALES DE VEREDA**

El solado de la vereda podrá ser construido con los siguientes materiales:

* Baldosas calcáreas.
* Baldosas de hormigón, antideslizantes.
* Baldosas o baldosones de material antideslizante.
* Terminación de cemento alisado, rodillado, peinado o antideslizante de otro tipo.

El solado se asentará con mezcla sobre contrapiso no menor de Diez Centímetros (0,10 m) de espesor, después de apisonar el suelo de fundación.

En el borde del cordón y en el límite entre diferentes propiedades, como mínimo, deberá ejecutarse una junta de dilatación que afectará a las baldosas y al contrapiso, rellenada con un mortero de asfalto y arena en partes iguales.-

**Artículo 65.-** **CAZUELA PARA ARBOLADO Y ÁREA DE MOBILIARIO   
 URBANO**

En todo inmueble donde la construcción de la vereda sea obligatoria se deberá materializar, ineludiblemente, las cazuelas o huecos destinados a la colocación del arbolado de vereda, los cuales definirán, además, el área de la vereda asignada al apoyo urbano y de servicios.

El tamaño de las estas cazuelas estará sujeto al ancho de vereda definido por el ancho de calle (de L.M. a L.M.) y la calzada, de la siguiente forma:

* Veredas menores a Tres Metros (3,00m): cazuela de Ochenta Centímetros (0,80m) x Ochenta Centímetros (0,80m) separados del filo interior del cordón a Veinte Centímetros (0,20 m).
* Veredas de Tres Metros (3,00m) o más: cazuela de Un Metro (1,00m) x Un Metro (1,00m) separados del filo interior del cordón Cincuenta Centímetros (0,50 m).

El espacio de separación general entre fustes de árboles será mínimo de Tres Metros (3,00m) y máximos de Cinco Metros (5,00m).

En inmuebles ubicados entre medianeras, corresponderá como mínimo dejar Dos (2) cazuelas por frente de parcela.

En inmuebles ubicados en esquinas, el centro de la primera cazuela (donde estará el fuste del árbol) deberá estar proyectada en correspondencia con la proyección de la Línea Municipal de Ochava (L.M.). No podrá nunca estar dentro del área formada por el cordón de esquina y la proyección de la Línea Municipal de Ochava.

En calles con arbolado existente (no arbusto), las cazuelas se dejarán en correspondencia con ellos, siempre y cuando no interrumpan con el ancho mínimo de circulación de Un Metro con Cincuenta (1,50 m).

Siempre y cuando la vereda tenga como mínimo Tres Metros (3,00 m) de ancho, se podrá unificar las cazuelas para arbolado de vereda generando un cantero único.

Las especies permitidas para las cazuelas, según el ancho de vereda y las medidas de la misma, estarán definidas en la Ordenanza N° 4095 Texto Ordenado.-

**Artículo 66.- MOBILIARIO URBANO**

Entiéndase por “Mobiliario Urbano” a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o servicios.

Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación, cestos de residuos, bancos públicos y cualquier otro tipo de mobiliario urbano, a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ejecutivo.

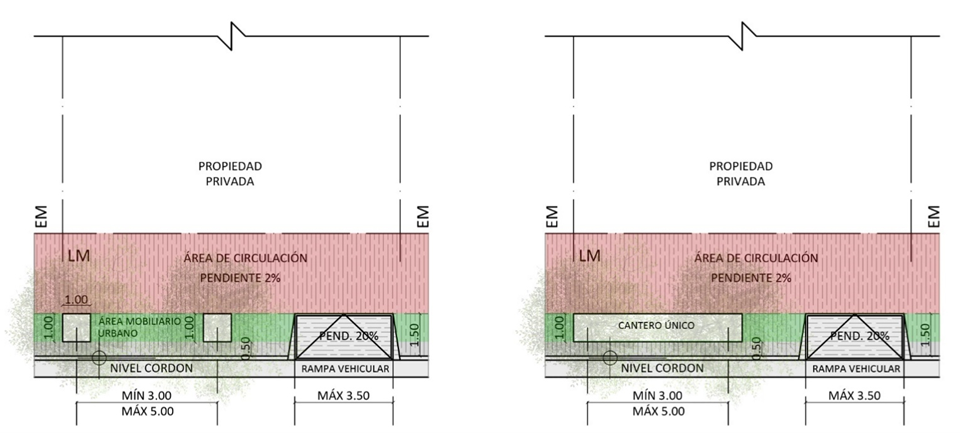
En ningún caso dificultará la circulación del público ni perjudicará la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de personas con discapacidades visuales y de peatones en general.-

**Artículo 67.- ENTRADAS DE VEHÍCULOS**

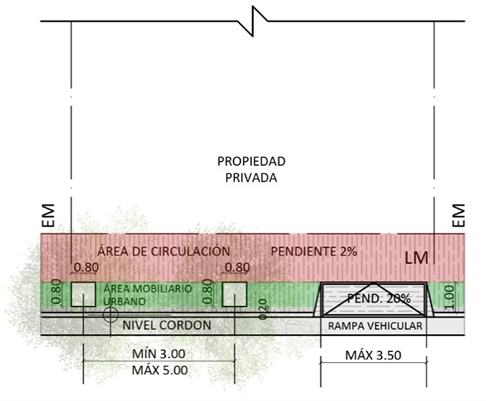
Tendrá un ancho máximo de Tres Metros Cincuenta Centímetros (3,50m) por parcela en correspondencia con el acceso vehicular del inmueble, una elevación máxima respecto de la calzada de Cinco Centímetros (5cm) y no podrá superar el límite virtual del área de apoyo urbano (cazuela de arbolado, etc.), coincidente con el filo más próximo de la Línea Municipal de la cazuela del árbol de vereda. Tendrá rampas laterales para salvar la diferencia con respecto al nivel de vereda reglamentario.

Se ejecutarán con materiales iguales al resto de la vereda cuando sirva a vehículos livianos. Mientras que, para vehículos de carga, el solado se ejecutará en hormigón armado, con juntas tomadas de material asfáltico. La terminación superficial ofrecerá suficiente adherencia al tránsito. Estos solados se asentarán sobre una base mínima de hormigón de Diez Centímetros (10cm) de espesor.

En lotes de esquina, la Rampa Vehicular no podrá ubicarse dentro del Área denominada “de visibilidad y circulación”, es decir, el área formada entre la Línea Municipal de Ochava (L.M.) y el cordón de vereda de esquina.



VEREDAS ≥ 3,00 M. VEREDAS ≥ 3,00 M CON CANTERO ÚNICO.



VEREDAS < 3,00 M.

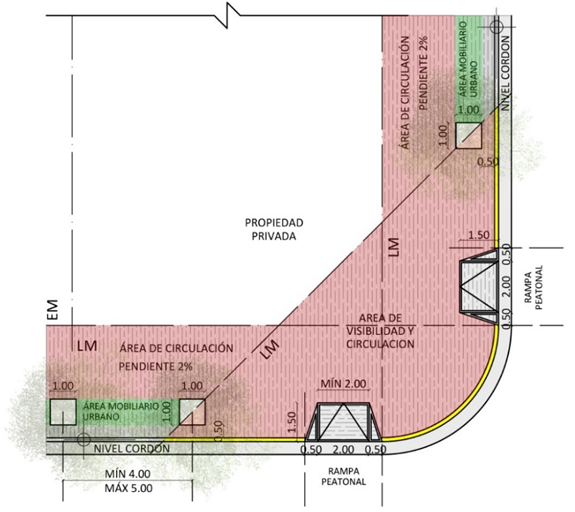
**ARTÍCULO 68.- LOTES DE ESQUINA Y RAMPAS PEATONALES**

Todo lote o parcela de esquina deberá construir, además, cuando sea obligatoria la vereda, Dos (2) rampas o vados simples para el cruce de personas con movilidad reducida.

**CARACTERÍSTICAS DE RAMPA O VADO SIMPLE**

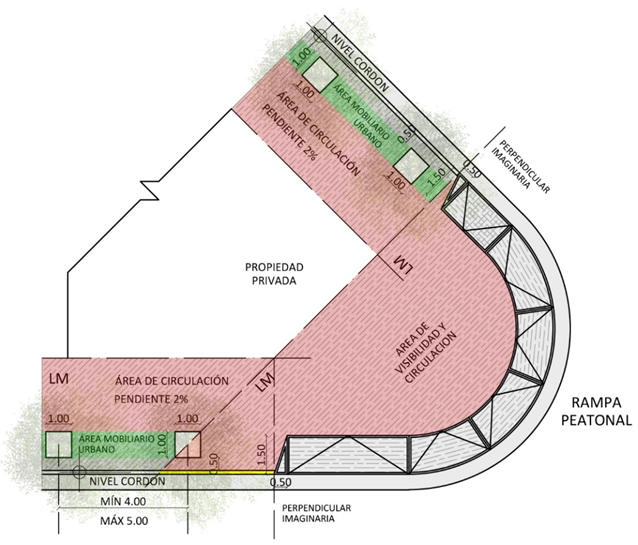
Las rampas se ubicarán en coincidencia con las sendas peatonales o la proyección de las mismas, tendrán un ancho mínimo de Dos Metros (2,00 m), solado antideslizante, una pendiente máxima de Diez por Ciento (10%) y no podrán tener barandas. Deberán materializarse en hormigón armado colado in situ con malla de acero de diámetro ø5mm, o con elementos de hormigón premoldeado respetando las mismas medidas. Estarán delimitadas, con baldosas podotáctiles de alerta en color reglamentario, las cuales no serán obligatorias para los particulares. El desnivel entre el rebaje de cordón y la calzada no superará los Cero coma Cero Dos Metros (0,02 m).

La Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano pondrá a disposición de cualquier interesado la Ficha Técnica 1.1 “Vado Simple”, para la correcta construcción de las rampas.



VEREDAS EN ESQUINAS “TÍPICA ESQUINAS”

Cuando la parcela se encuentre en una esquina atípica, es decir, que no se verifique el encuentro de cuatro esquinas con calles que se cortan perpendicularmente, y con autorización de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, se podrá construir una rampa continua, tomando como límite máximo perpendiculares imaginarias de las dos Líneas Municipales (L.M.) en su encuentro con la Línea Municipal de Ochava (L.M.).



VEREDAS EN ESQUINAS “ATÍPICAS”.

**ARTÍCULO 69.- CAÑOS DE DESAGÜE**

Los desagües pluviales verterán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento.

**CAPÍTULO OCHO**

**GUARDA AUTOMOTOR**

**Artículo 70.- REQUERIMIENTO DE GUARDA, ESTACIONAMIENTO Y   
 ESPACIO GUARDACOCHES**

**PARTICULARIDADES DE LA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR**

* Movimiento vehicular: cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, directo acceso con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso.
* Para determinar la superficie de estacionamiento, se considerará un módulo de Veinticinco Metros Cuadrados (25,00 m2) de superficie por cada vehículo, en el que se incluye la circulación de los mismos.
* Para calcular la guarda o estacionamiento vehicular, la superficie destinada a cocheras propiamente dicha no será computada en los metros cuadrados de superficie de estacionamiento vehicular.-

**Artículo 71.- EXIGENCIAS DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO PARA CADA   
 USO**

**GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN VIVIENDAS INDIVIDUALES**

* Se computará un espacio de estacionamiento de Quince Metros Cuadrados (15,00 m2) y lado mínimo de Dos Metros con Cincuenta (2,50 m), para la guarda vehicular dentro del predio o parcela donde se emplace la vivienda propiamente dicha.
* Cuando se construya más de una vivienda, hasta Cuatro (4) unidades, se considerarán como viviendas individuales. En tal caso se computará un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda de Quince Metros Cuadrados (15,00 m2) y lado mínimo de Dos Metros con Cincuenta (2,50 m), para la guarda vehicular dentro del predio o parcela donde se emplacen las unidades de viviendas.
* En el caso que el edificio se destine a uso mixto que implique la construcción de una o más viviendas individuales, con otros usos permitidos en la zona, será obligatorio dejar un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda de Quince Metros Cuadrados (15,00 m2) y lado mínimo de Dos Metros con Cincuenta (2,50 m), para la guarda vehicular dentro del predio o parcela donde se emplacen esas unidades.
* Cuando se trate de ampliaciones destinadas a viviendas unifamiliares en un edificio preexistente, y el mismo tome las características de un edificio de uso mixto, y no tenga la posibilidad de cumplir con el espacio para la guarda vehicular dentro del predio o parcela, no se exigirá el estacionamiento reglamentario.

Si el edificio existente fuera demolido totalmente para proyectar uno nuevo, será obligatorio cumplir con los espacios para la guarda vehicular dentro del predio, dentro de los términos del presente Código.

**GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN MULTIVIVIENDAS O VIVIENDAS COLECTIVAS**

* Para la guarda y estacionamiento vehicular, en multi viviendas o viviendas colectivas, será obligatorio el estacionamiento dentro del predio o parcela donde se emplacen estas viviendas, de acuerdo al siguiente cuadro:

|  |  |
| --- | --- |
| **Metros cuadrados de vivienda** | **Cantidad de módulos de estacionamiento** |
| Unidades de hasta Sesenta Metros Cuadrados (60,00 m2). | Un (1) módulo de Quince Metros Cuadrados (15,00 m2) de estacionamiento por cada Dos (2) unidades de viviendas. |
| Unidades de más de Sesenta Metros Cuadrados (60,00 m2) hasta Noventa Metros Cuadrados (90,00 m2). | Un (1) módulo de Quince Metros Cuadrados (15,00 m2) de estacionamiento cada Uno Coma Cinco (1,5) unidades de viviendas. |
| Unidades de más de Noventa Metros Cuadrados (90,00 M2). | Un (1) módulo de Quince Metros Cuadrados (15,00 M2) de estacionamiento, por cada unidad de vivienda. |

**GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN COMERCIOS CON FRECUENCIA DIARIA DE ADQUISICIÓN**

* Para los usos permitidos “con frecuencia diaria de adquisición”, cuando ocupen una superficie de más de Quinientos Metros Cuadrados (500,00 m2) cubiertos, será obligatorio contar con un módulo de estacionamiento vehicular dentro del predio o parcela cada Cien Metros Cuadrados (100,00 m2) cubiertos.

**GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR PARA OTROS USOS**

* Será obligatorio contar con estacionamientos dentro del predio o parcela a razón de un módulo de estacionamiento vehicular de superficie no menor al Quince por Ciento (15%) del total de la superficie cubierta que se construya sobre la cota del predio, en los edificios de: colegios, comisarías, cines, edificios administrativos nacionales, edificios administrativos provinciales, edificios administrativos municipales, institutos educativos, lavaderos de autos, establecimientos bancarios y financieros, teatros y cinematógrafos.

**CASOS NO PREVISTOS**

En casos no previstos de guarda y estacionamiento vehicular, deberán solicitarse a la Municipalidad normas especiales sobre el caso en particular, o cuando ésta lo considere necesario o conveniente.

El presente Artículo no aplica a la Zona denominada Centro Cívico Comercial -CCC-.

En dicha zona el porcentaje mínimo a ser ocupado para la guarda y estacionamiento vehicular será del Treinta por Ciento (30%) de la superficie a construir.-

**Artículo 72.- ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS**

La Autoridad de Aplicación podrá considerar soluciones alternativas que signifiquen ajustes dimensionales y proyectuales en situaciones particulares.

Un espacio de estacionamiento para bicicletas debe cumplir con lo siguiente:

* La dimensión mínima de un espacio de estacionamiento para bicicletas en posición horizontal deberá ser de:

1. Longitud mínima de Un Metro con Ochenta (1,80 m).
2. Ancho mínimo de Sesenta Centímetros (0,60 m).
3. Altura libre mínima de Un Metro con Noventa (1,90 m).

* La dimensión mínima de un espacio de estacionamiento para bicicletas, si se coloca en posición vertical sobre una pared, estructura o dispositivo mecánico deberá ser de:

1. Longitud mínima o altura libre de Un Metro con Noventa (1,90 m).
2. Ancho mínimo de Sesenta Centímetros (0,60 m).
3. Distancia mínima desde la pared de Un Metro con Veinte (1,20 m).

* Si se destina un espacio de estacionamiento de bicicletas apilado (estructura con asistencia mecánica para levantar la bicicleta), la altura libre mínima para cada espacio será de Un Metro con Veinte (1,20 m).

El área utilizada para proporcionar espacios de estacionamiento para bicicletas debe tener una altura libre mínima de: Dos Metros con Cuarenta (2,40 m) si se trata de un espacio de estacionamiento de bicicletas apiladas; y Un Metro con Noventa (1,90 m) en todos los demás casos.

Los espacios para estacionamiento de bicicletas deben contar con estructuras para el atado de las bicicletas.

Dichas estructuras deberán:

* Estar firmemente ancladas al suelo o a la estructura del edificio.
* Asegurar la estabilidad y seguridad de la bicicleta.
* Accesibilidad.
* Estar ubicadas, en caso de ser posible, en el interior del edificio.
* Asegurar la protección y seguridad de la bicicleta a factores climáticos.
* No deberán interferir la circulación peatonal. El diseño proporcionará acceso seguro y cómodo a las instalaciones de estacionamiento de bicicletas.
* Los medios seguros incluyen -aunque no se limitan- a rampas y pasillos anchos.
* Cualquier ascensor necesario para acceder al estacionamiento de bicicletas deberá tener las dimensiones suficientes para transportar las bicicletas sin necesidad de realizar maniobras.

**USO COMERCIAL**

Los espacios de estacionamiento para bicicletas que se encuentren en los garajes y en las playas de estacionamiento de automóviles, se ubicarán en el nivel más cercano a los medios de salida.

Se ubicarán preferentemente, cuando sea factible, cerca de los ascensores y a las entradas peatonales principales a los usos accesorios, y no deben estar ubicados en áreas de servicio, basura o carga, o en áreas adyacentes a éstos.

**USO RESIDENCIAL**

En el caso de edificios de uso residencial, los estacionamientos de bicicletas deberán ser considerados como espacios de uso común.

**SEÑALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS**

Cuando las áreas de estacionamiento para bicicletas no se encuentren en un lugar exterior visible para ciclistas que se aproximen desde caminos o senderos públicos adyacentes, las señales indicarán la ubicación de las instalaciones en el exterior del edificio en cada entrada principal, y en otros lugares apropiados.

Si un edificio tiene otro uso además del residencial, se requerirán espacios para el estacionamiento de bicicletas y vestuarios con casilleros y duchas según el siguiente rango:

* Ninguno si se requieren menos de Veinte (20) espacios de estacionamiento de bicicletas;
* Uno (1) si se requieren de Veinte (20) a Cincuenta (50) espacios de estacionamiento para bicicletas;
* Dos (2) si se requieren de Cincuenta y Uno (51) a Cien (100) espacios de estacionamiento para bicicletas;
* Tres (3) si se requieren de Ciento Uno (101) a Ciento Cincuenta (150) espacios de estacionamiento para bicicletas;
* Cuatro (4) si se requieren más de Ciento Cincuenta y Un (151) espacios de estacionamiento de bicicletas.-

**Artículo 73.- REQUERIMIENTO DE GUARDA, ESTACIONAMIENTO Y DE   
 GUARDACOCHES**

**MOVIMIENTO VEHICULAR**

Cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, el acceso directo con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso, y deberá demostrarse gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínima maniobra y sin obstáculos, de acuerdo con las medidas mínimas de cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de las circulaciones de acceso a los mismos, que se establecen en el presente Código.

**ALTURA PERMITIDA PARA LOS LOCALES**

El local destinado a garaje tendrá una altura mínima de Dos Metros Diez (2,10 m), excepto en los bordes de las áreas de estacionamiento.

**ILUMINACIÓN**

El “Lugar de estacionamiento” y los sitios destinados a la circulación de vehículos no requieren iluminación natural.

**VENTILACIÓN**

Debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de los locales de tercera clase.

La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica, a condición de producir Cuatro (4) renovaciones horarias.

En un garaje ubicado en sótano que posea ventilación mecánica, la Municipalidad podrá exigir inyección y extracción simultanea de aire.

**MEDIOS DE SALIDA**

Una salida para vehículos tendrá ancho uniforme mínimo de Tres Metros Cincuenta (3,50 m) y su eje no podrá estar ubicado a menos de Nueve Metros (9,00 m) del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina.

Toda salida deberá tener señalización luminosa y/o sonora, que se pondrá en funcionamiento en el momento en que el vehículo se acerca a la vía de egreso, y se mantendrá en función hasta que aquél haya egresado.

Cuando se prevea la venta en propiedad horizontal de cocheras colectivas o individuales, ya sea en carácter de unidades complementarias o funcionales, éstas deberán enmarcarse en la parte del solado del garaje destinado a “lugar para estacionamiento”.

En los garajes comerciales, es obligatoria la demarcación del solado en los espacios de estacionamientos de vehículos, dejando calles de amplitud suficiente para el paso y maniobras de los vehículos, de modo que permanentemente quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública.

Las cocheras o espacios demarcados en los garajes tendrán un ancho mínimo de Dos Metros Cincuenta (2,50 m) y un largo mínimo de Cinco Metros (5,00 m), permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida.

Las circulaciones horizontales internas de los garajes con estacionamiento a Noventa Grados (90º) tendrán un ancho mínimo de Cinco Metros (5,00 m).

En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos de garajes, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto se agregará un detalle en escala 1:50 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos.

**MEDIO DE SALIDA COMPLEMENTARIO**

Un garaje con “superficie de piso” mayor que Quinientos Metros Cuadrados (500,00 m2), debe tener un medio complementado de salida ubicado en zona opuesta a la principal. Esta salida pude consistir en una “escalera de escape” de Cero Sesenta Metros (0,60 m) de ancho.

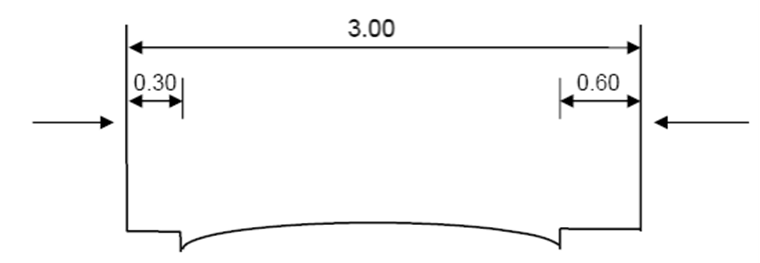
**RAMPAS**

Las rampas de accesos para vehículos, cuando el garaje esté ubicado en un plano distinto al de planta baja, tendrán las siguientes características:

Cuando el arranque esté próximo a la Línea Municipal, la rampa estará vinculada a un rellano horizontal de no menos de Cuatro Metros (4,00 m) de longitud y como máximo tendrá una pendiente de Cero Coma Cero Dos Metros (0,02 m) por metro.

* **Rampa fija:** El ancho de la rampa fija, incluida en una vereda, no será inferior a Tres Metros (3,00 m) debiendo ampliarse convenientemente en las curvas. La pendiente no será mayor de Cero Veinte Metros (0,20 m) por metro y las curvas serán peraltadas. En toda la extensión de la rampa habrá una vereda, no inferior a Cero Sesenta Metros (0,60 m) de ancho mínimo que tendrá una diferencia de nivel Cero Doce Metros (0,12 m) sobre la rampa.
* **Rampa móvil:** El ancho mínimo de una rampa móvil será de Dos Metros Veinte (2,20 m). La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual tamaño y ambas serán de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hará de acuerdo con las previsiones del Reglamento Técnico que dicte el Poder Ejecutivo.
* **Ascensor de vehículos:** La rampa pude ser reemplazada por un ascensor de vehículos. En un garaje de pisos altos, habrá por lo menos, una escalera en comunicación directa con el piso bajo. El ancho mínimo libre de la escalera será de Cero Ochenta Metros (0,80 m).

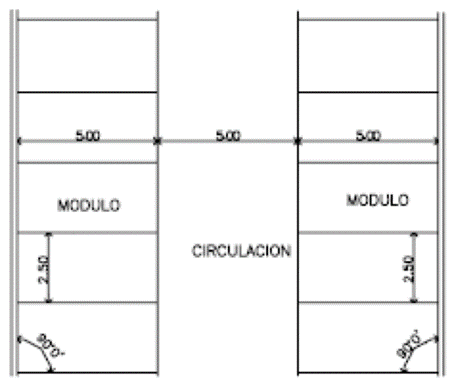
Ejemplo de ancho de la rampa y veredas:



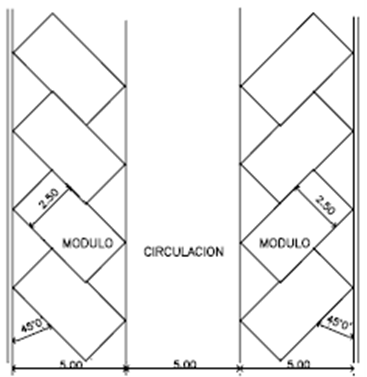
**CIRCULACIONES HORIZONTALES**

Las circulaciones horizontales internas de los garajes y dependiendo de la ubicación de los espacios de estacionamientos en el garaje deberán responder a los siguientes ejemplos:

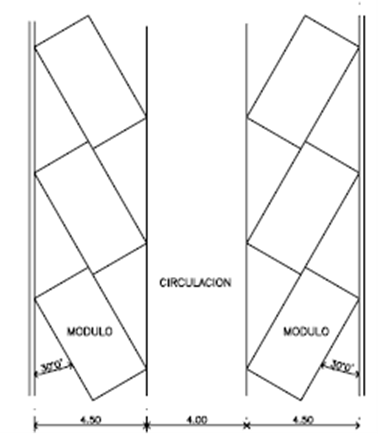
Ejemplo de estacionamiento vehicular a 90º



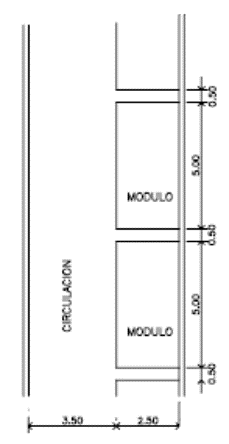
Ejemplo de estacionamiento vehicular a 45º



Ejemplo de estacionamiento vehicular a 31º



Ejemplo de estacionamiento vehicular en paralelo a un muro.



* En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos de garajes, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto se agregará un detalle en escala 1:50 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos.

**COMUNICACIÓN INTERNA**

Cuando un garaje comunique en forma directa o interna con otros usos interdependientes o independientes, las puertas de comunicación tendrán cierres de doble contacto, y deberán satisfacer las indicaciones que crea conveniente el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson.

**SERVICIOS DE SALUBRIDAD**

Un garaje de superficie mayor de Setenta y Cinco Metros Cuadrados (75,00 m2), tendrá un servicio de salubridad mínimo de Un (1) inodoro y Un (1) lavabo para personas que trabajan en él.

Cuando el total de empleados exceda de Cinco (5) y el garaje tenga más de Quinientos Metros Cuadrados (500,00 m2) por cada Dos Mil Metros Cuadrados (2000,00 m2) de superficie de módulos de estacionamiento, habrá como mínimo Un (1) inodoro y Un (1) lavabo para cada sexo.

Los garajes privados tendrán como mínimo Un (1) inodoro y Un (1) lavabo cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

**SERVIDUMBRE**

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a “Requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos”, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

* Su ubicación debe responder a la zonificación establecida.
* Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
* El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que Doscientos Metros (200,00 m) medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con los ejes divisorios de ambos predios.
* La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
* El garaje sirviente debe estar construido antes de la concesión del certificado de final de obra del predio dominante.
* Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente Artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

**INSTALACIÓN ANEXA A GARAJE**

Siempre que la zonificación establecida lo permita, un garaje puede tener como anexos, las instalaciones permitidas en cada zona urbana, las que deberán cumplir con las condiciones constructivas de cada uso independiente.

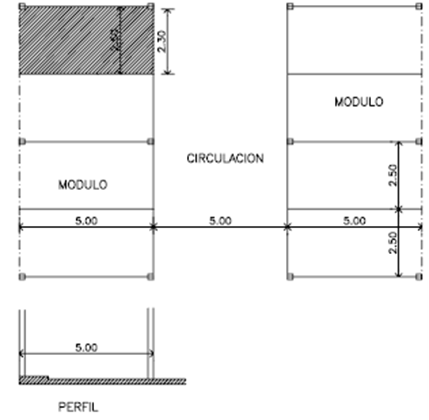
**CAPACIDAD DE UN GARAJE**

Un garaje, cualquiera sea su tipo, que se desarrolle en un sólo nivel en planta baja o en varios niveles, si estos están comunicados entre sí por medios mecánicos (ascensores), no podrán albergar una cantidad de vehículos mayor que la que resulte de dividir la superficie libre total del garaje por Veinticinco Metros Cuadrados (25,00 m2), adaptándose siempre el número entero por defecto.

**Nº. de vehículos = Superficie libre total del garaje (m2)**

**25 m2**

Ejemplo: módulo de estacionamiento



**REVESTIMIENTO DE MUROS**

El paramento de un muro que separe un garaje de otros usos será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de Un Metro Veinte (1,20 m) sobre el respectivo solado.

Los muros divisorios, deberán hallarse protegidos en toda su longitud por defensas a la altura de los paragolpes de los vehículos, mediante elementos adecuados montados sobre soportes independientes, o mediante un cordón de Cero Quince Metros (0,15 m) de altura, distantes Un Metro (1,00 m) de los muros como mínimo.

**SOLADOS**

El solado de lugar de estacionamiento y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

**FACHADAS**

Las fachadas de un garaje pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

**AISLAMIENTO DE RUIDOS MOLESTOS**

Los muros divisorios entre predios o parcelas sean o no medianeras deberán ser revestidas con material antiacústico o con tabiques que formen un espacio de aire intermedio aislante del sonido que evite la transmisión de ruidos molestos a los locales de las fincas vecinas.

**PRESCRIPCIONES CONTRA INCENDIO**

Un garaje debe satisfacer lo establecido en el Capítulo “Protección contra incendios” y estar de acuerdo a las indicaciones que establezca convenientemente el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson.-

**Artículo 74.- MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTOS ESPECIALES**

En edificios con la obligación de contar con garaje de carácter público o privado, y garajes comerciales se dispondrán “módulos de estacionamiento especiales”, según lo siguiente:

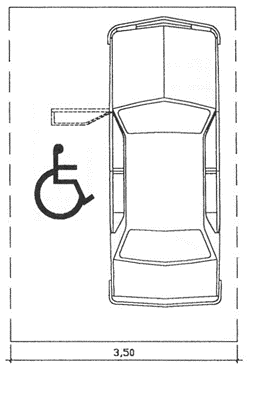
* Será exigido un módulo de estacionamiento especial cada Cincuenta (50) módulos o fracción, de acuerdo al requerimiento de estacionamiento exigible.
* Cuando corresponda disponer módulos de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motórica, estos tendrán un ancho mínimo de Tres Metros Cincuenta (3,50 m). En el caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de Seis Metros (6,00 m).
* En el sector central y con un ancho de Un Metro (1,00 m), se señalizará en el solado el corredor común de acceso.

Cuando estos módulos no se dispongan en piso bajo será obligatoria la instalación de un ascensor; con los “Requisitos para la cabina de ascensores” para personas con discapacidad motora, identificado con los tipos 0 y 1, que llegará hasta el nivel donde se proyecten estos módulos, para garajes de edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado y garajes comerciales.

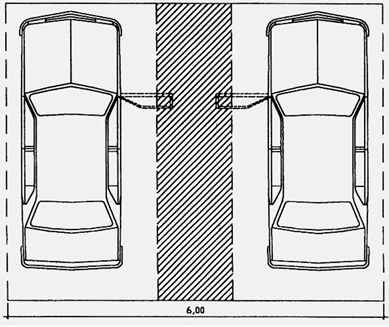
La máxima trayectoria rectilínea entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical, no superará los Treinta Metros (30,00 m).

Los módulos de estacionamientos para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motórica, deberán estar de acuerdo a los siguientes ejemplos:

Ejemplo de módulo de estacionamiento individual



Ejemplo de módulo de estacionamiento doble



**Artículo 75.- GARAJE DE GUARDA MECANIZADA**

Cuando en un garaje, la guarda se haga en plataformas mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para “garaje”, lo siguiente:

1. La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
2. En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una “escalera de escape".
3. La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamiento de vehículos al exterior.
4. En el sitio donde se maniobre con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicios de lavado, engrase, carga de carburantes y/o depósitos, habrá instalación contra incendios aprobada por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Rawson.-

**Artículo 76.- REQUERIMIENTO PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO   
 DESCUBIERTA**

Toda solicitud de permiso de obra correspondiente a una playa de estacionamiento descubierta deberá ser acompañada por un plano de la misma, en el que se indicará claramente a escala 1:100, la ubicación de los accesos y de los distintos módulos de estacionamiento, así como las elevaciones de todos los lados de su perímetro, debidamente acotados, señalando la silueta de los cercos y muros divisorios en toda su extensión y altura.

Una playa de estacionamiento descubierta deberá satisfacer las siguientes condiciones en todo momento:

**MEDIDAS MÍNIMAS DE PARCELA APTA**

Las medidas mínimas de la parcela para la ubicación de una playa de estacionamiento vehicular descubierta no podrán ser menor de Ocho Sesenta Metros (8,60 m) libres entre medianeras o lotes contiguos y en caso de contarse con acomodador, el ancho mínimo será de Diez Metros (10,00 m).

**CIRCULACIONES HORIZONTALES**

Las circulaciones horizontales de la playa de estacionamiento descubierta internas y dependiendo de la ubicación de los espacios de estacionamiento deberán responder a los ejemplos indicados en los puntos “circulaciones horizontales” y “capacidad de un garaje”.

**ACCESOS**

Los accesos tendrán un ancho uniforme mínimo de Tres Metros (3,00 m) y en parcelas en esquinas el eje de acceso, no podrá estar ubicado a menos de Nueve Metros (9,00 m) del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina.

Cuando la capacidad de la playa supere los Cincuenta (50) módulos de estacionamiento, será obligatorio que exista una salida complementaria de similares características a la entrada, independientes entre sí, aunque sean contiguas.

Toda salida deberá tener señalización luminosa y/o sonora, que se pondrá en funcionamiento en el momento en que el vehículo se acerca a la vía de egreso, y se mantendrá en función hasta que aquél haya egresado.

**MOVIMIENTO VEHICULAR**

Tanto el ingreso o el egreso de un vehículo debe hacerse en marcha adelante y el camino de acceso desde la vía pública hasta cada módulo de estacionamiento debe quedar permanentemente libre, prohibiéndose su ocupación por vehículos detenidos.

En los planos para su aprobación, deberá estar claramente indicada la ubicación de los módulos de estacionamiento, dejando además espacios suficientes de circulación y maniobra, que del mismo modo deberán estar marcados, tanto los módulos como los espacios de circulación en el solado del estacionamiento.

Los módulos deberán ser medidos entre ejes de marcas en el pavimento, y tener como mínimo Dos Metros Cincuenta (2,50 m) de ancho y Cinco Metros (5,00 m) de largo y estarán directamente conectados con el camino de acceso.

El solicitante deberá demostrar en el plano que presente para habilitación o aprobación el dispositivo, forma o sistema a utilizar para cumplir esta condición, como asimismo el espacio asignado para el estacionamiento de ciclomotores, motocicletas y motonetas, de acuerdo al siguiente detalle:

* Playas hasta Veinte (20) cocheras de capacidad: Una (1) cochera para disponer Tres (3) motovehículos o ciclomotores.
* Playas más de Veinte (20) cocheras de capacidad: Dos (2) cocheras para disponer Seis (6) motovehículos o ciclomotores.

**SOLADO**

Deberá estar íntegramente pavimentado y/o articulado, provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaletas cubiertas con rejas en la Línea Municipal coincidiendo con los accesos.

Sobre el pavimento deberá estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos, de estacionamiento, en concordancia con el plano presentado y aprobado.

**MUROS PERIMETRALES**

Los muros, cercos y muretes, perimetrales separativos con otras unidades de usos independientes, sean o no de la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos con todos sus parámetros en toda su extensión y altura libre de marco, huecos o salientes, estructuras o instalaciones de cualquier índole que hubieran existido en la parcela.

Todos los muros deberán estar revocados y pintados hasta una altura mínima de Un Metro Veinte (1,20 m), contándose dicha altura y toda otra que pudiera estipularse, desde el nivel del solado de la playa.

Deberán estar protegidos por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante un cordón de Cero Quince Metros (0,15 m) de altura distante a Un Metro (1,00 m) de los muros como mínimo.

En los tramos del perímetro de la parcela en los cuales no existen muros divisorios con edificios linderos, deberán construirse o completarse muros de cercos de Dos Metros (2,00 m) de altura. Sobre las Líneas Municipales, incluidas las correspondientes a las ochavas, se deberán construir los muretes que limitan las playas, con mampostería de Cero Treinta Metros (0,30 m) de ancho u otro material que la Municipalidad así lo apruebe y una altura mínima de Un Metro (1,00 m), los que se interrumpirán solamente en coincidencia con los accesos.

**LOCAL DE CONTROL**

Toda playa de estacionamiento descubierta deberá contar con un local para resguardo del personal de control, cuidado de la misma y para atención del público. Las dimensiones del control serán de Doce Metros Cuadrados (12,00 m2) como mínimo, el que a efecto de sus dimensiones se considerará como de cuarta clase y cumplirá con el servicio mínimo de salubridad de Un (1) inodoro y Un (1) lavabo.

En parcelas de menos de Doce Metros (12,00 m) de frente, el local deberá estar ubicado sobre la Línea Municipal y adosado a uno de los muros perimetrales.

La construcción se realizará en forma sólida, los muros podrán ser de ladrillos, bloques de hormigón y en ambos casos tener una terminación a la vista, revocados y pintados, la cubierta de techo podrá ser de chapa, losa de hormigón y de tejas, o de otro material que la Municipalidad así lo apruebe.

Las construcciones deberán ser diseñadas (muretes, cercos y local de control), integrando una sola unidad de tratamiento arquitectónico, contemplando pautas de estética y armonizando con su entorno inmediato.

**ILUMINACIÓN ARTIFICIAL**

Deberá contar con artefactos de luz artificial adosados a muros o montados sobre columnas adecuadas o suspendidos, asegurando una iluminación artificial con uniformidad para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno.

Deberá haber una luz exterior permanente cuando la playa quede vacía, salvo que ésta cuente con cerramiento adecuado.

**CERRAMIENTOS**

Podrá disponerse de un medio de cierre para evitar entrada de extraños cuando la playa no esté en funciones, en forma de portones en los accesos y cerco sobre el murete de frente, en forma de verjas o alambrado artístico de jardín.

**PÉRGOLAS Y ENRAMADAS**

Pueden disponerse, desde la Línea Municipal hacia el interior de la parcela, con un diseño de pérgola o enramada, en forma de envarillado regular formado por alambres, tensor, arcos u otros dispositivos, previendo una altura mínima de Tres Metros (3,00 m) sobre el solado, la incorporación de plantas trepadoras como única vegetación, garantizando una homogénea sombra al sector.

Se podrá forestar, determinando especies y variedades, en playas descubiertas que posean dos accesos como mínimo y libre de construcciones linderas, acorde a su superficie y diagrama vehicular.

**LETREROS O CARTELES**

En el o los accesos se podrán disponer letreros o carteles indicando la capacidad autorizada de la playa y el número de expediente de habilitación.

Los carteles con otro tipo de inscripciones referentes al uso tales como: “Playa de Estacionamiento”, “Hay Lugar”, “Completo” y la lista de los precios, deberán ser removibles a mano y no tendrán más de Un Metro Veinte (1,20 m) de altura sobre el nivel del solado.

Se deberá como mínimo tener una señal con la letra “E” endosada a los muros perimetrales o sostenida por poste ubicado en el techo del local de control.

1. Prescripciones contra incendios: una playa de estacionamiento descubierta debe satisfacer lo establecido en el Capítulo “Protección contra incendios” de acuerdo a las indicaciones que crea conveniente el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson.
2. Generalidades: no estará permitido pintar los paramentos de muros con franjas u otro tipo de decoración.

En caso de que una playa de estacionamiento se proyecte cubrirla, esta deberá ajustarse a la reglamentación de requerimientos constructivos “de garajes cubiertos”.-

**Artículo 77.- REQUERIMIENTOS DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA**

Cuando se encuentre la obligación de tener espacios para carga y descarga dentro del predio o parcela, según el uso permitido por la presente Ordenanza deberá tenerse en cuenta:

* Si implica la carga y descarga y la necesidad de maniobras de vehículos, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

A la presentación de los planos para su aprobación, las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala conveniente para su comprensión (1:100 ó 1:50).

El módulo de estacionamiento para Un (1) espacio para carga y descarga de un camión dentro de la parcela, se considerará una superficie mínima de Treinta Metros Cuadrados (30,00 m2).

Cuando exista la obligación según el uso permitido de espacio de carga y descarga en el predio o parcela, la superficie no será inferior a la que resulte de computar un espacio de Treinta Metros Cuadrados (30,00 m2), por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacio según la siguiente relación:

|  |  |
| --- | --- |
| Nº de espacios para vehículo de carga | Superficie cubierta total en (m2) |
| Un (1) espacio | 300 m2 |
| Dos (2) espacios | De 301 m2 a 1000 m2 |
| Tres (3) espacios | De 1001 m2 a 1500 m2 |
| Cuatro (4) espacios | De 1501 m2 a 2000 m2 |
| Un (1) por cada adicional | De 5000 m2 o fracción |

**Artículo 78.- DEPÓSITO, EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMOTORES**

El depósito, la exposición y/o venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas cumplirá con las prescripciones de los Incisos correspondientes a los usos “Garajes cubiertos” o “Playa de estacionamiento descubierta”.-

**CAPÍTULO NUEVE**

**FACHADAS**

**Artículo 79.- GENERALIDADES**

La estética edilicia es de orden público y todas las fachadas o paramentos exteriores de los edificios pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios de la estética arquitectónica, teniendo particular importancia el emplazamiento y las características del entorno.-

**Artículo 80.- RETIROS DE LA LÍNEA MUNICIPAL**

En el caso de que la fachada del edificio se construya detrás de la L.M. a una distancia inferior a Tres (3) metros, la fachada debe ser paralela a la L.M.

Las partes de paredes divisorias o privativas contiguas a predios linderos existentes o futuros, de los edificios que queden aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deben tratarse en forma análoga hasta la altura de la misma.-

**Artículo 81.- FACHADAS SECUNDARIAS**

Las fachadas secundarias conectadas con la fachada principal, serán tratadas con el mismo criterio arquitectónico que ésta.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se tratarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras deberá estar incluido en el plano de fachadas.-

**Artículo 82.- MUROS DIVISORIOS Y PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS   
 LINDEROS**

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos del edificio que sean visibles desde la vía pública deben ser tratados arquitectónicamente con el mismo criterio que la fachada principal.-

**Artículo 83.- SALIENTES EN LAS FACHADAS**

Las salientes en fachada solo se permitirán en calles de Veinte Metros (20,00 m) o más y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En los primeros Tres Metros (3,00 m) de altura del piso bajo sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la L.M. los umbrales antepechos, balcones y vitrinas en no más de Dos Centímetros (2 cm) y siempre que se redondeen las aristas. No pueden sobresalir de la L.M., hojas de puertas, de ventanas, cortinas, celosías, barandas o rejas.
2. El plano inferior de las salientes deberá estar a Tres Metros (3,00 m) de altura, sobre el nivel de vereda.
3. No podrán sobresalir más de Un Metro Treinta (1,30 m) de la Línea Municipal.

**Artículo 84.- TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL**

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos fijos o rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte del mismo debe distar no menos de Dos Metros con Veinte Centímetros (2,20 m) del solado de la acera.

El saliente de la L.M. puede alcanzar hasta Un Metro (1,00 m) de la arista del cordón de la calzada, salvo en calles arboladas.

En ese caso los toldos y sus soportes se colocarán en forma que los árboles no sean tocados.

No podrán colocarse toldos con soportes en las ochavas, ni en el caso que impidan la visión de chapas de nomenclatura o señalización oficial de tránsito. Los letreros de anuncios permanentes de material rígido a los toldos no se permitirán.

La Municipalidad podrá exigir, dentro de un plazo prudencial, el retiro de un toldo y sus soportes cuando se descuide su buen estado de conservación o lo considere necesario mediante resolución fundada.-

**CAPÍTULO DIEZ**

**PATIOS, LOCALES, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

**Artículo 85.- CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS Y MEDIDAS**

Los patios que sirven para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función, se clasifican como:

**DE PRIMERA CATEGORÍA**

Son considerados como tal, aquellos que sirven a locales de primera, tercera y quinta clase.

Tendrán en todo su nivel un área “A” igual o mayor que el valor “h” (altura desde el plano de arranque hasta el nivel que culmina la construcción que afecta al patio) expresado en metros cuadrados.

El área del patio en ningún caso será inferior a Doce Metros Cuadrados (12,00 m2) y la medida mínima del lado menor del patio, no podrá ser inferior a Tres Metros (3,00 m). En la planta del patio y en cualquier nivel debe ser posible inscribir un círculo horizontal de diámetro igual a Tres Metros (3,00 m).

**DE SEGUNDA CATEGORÍA**

El que sirve a locales de segunda y tercera clase en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

Tendrán en todo el nivel un área mínima de Ocho Metros Cuadrados (8,00 m2) y ninguno de sus lados será inferior a Dos Metros (2,00 m). En la planta del patio y en cualquier nivel debe ser posible inscribir un círculo horizontal de diámetro igual a Dos Metros (2,00 m).

**PATIO AUXILIAR**

El que sirve para proporcionar iluminación y ventilación auxiliar a locales.

Pueden proyectarse patios con dimensiones no inferiores a las establecidas para patios de primera y segunda categoría, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a Un Metro (1,00 m).

**Artículo 86.- FORMA DE MEDIR LOS PATIOS**

Las dimensiones de un patio se toman con exclusión de la proyección horizontal de voladizo de saliente mayor que Diez Centímetros (0,10 m). Asimismo, se tomará con relación a una paralela distante Quince Centímetros (0,15 m) del eje divisorio entre predios.

A los efectos del cálculo de la altura “h” del patio, las construcciones auxiliares en azoteas, incluso viviendas para encargados, no serán tomadas en cuenta siempre que disten no menor de Tres Metros (3,00 m) del borde de cualquiera de sus lados.

A los efectos de este Código se entenderá por construcciones accesorias en azoteas a todas las relacionadas con instalaciones complementarias del edificio tales como: tanques de reserva, salas de máquinas, lavaderos, tendederos cubiertos, bauleras y en general a todas las dependencias de uso común incluyendo viviendas para encargados, pero con exclusión de los parapetos o pacos de borde, cuya altura deberá incluirse en la altura límite de Diez Metros (10,00 m).

Los espacios bajo aleros, balcones, escaleras y otras salientes que excedan de Treinta Centímetros (0,30 m) no se computarán como parte de los patios.-

**Artículo 87.- EXIGENCIAS RELATIVAS A PATIOS**

* Los patios contarán con un acceso practicable para su limpieza.
* Por ningún concepto puede reducirse las dimensiones mínimas de un patio realizado de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de la edificación.
* No se podrá cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo a esta Ordenanza, mediante cubierta alguna, admitiéndose como excepción toldos plegables de tela o metálicos.-

**Artículo 88.- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES**

A los efectos de esta Ordenanza, los locales se clasifican como sigue:

**LOCALES DE PRIMERA CLASE**

Dormitorio; comedor principal; sala común (living-room); biblioteca; estudio; consultorio; escritorio; oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en esta Ordenanza.

**LOCALES DE SEGUNDA CLASE**

Cocina; antecocina; comedor diario; cuarto de baño; retrete; orinal; cuarto de costura; cuarto de planchar; garaje particular.

**LOCALES DE TERCERA CLASE**

Local para comercio y/o trabajo; depósito comercial y/o industrial; vestuario colectivo en club y/o asociación; gimnasio y demás locales usados para practicar deportes; cocina de: hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares; garajes colectivos.

**LOCALES DE CUARTA CLASE**

Pasaje; corredor; vestuario; sala de espera anexa a oficina o consultorio; guardarropa; cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio; tocador; despensa; antecomedor; espacio para cocinar; depósito no comercial ni industrial; depósito de no más que Doscientos Cincuenta Metros Cuadrados (250,00 m2) de área anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía; sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas; laboratorio para procesos fotográficos.

**LOCALES DE QUINTA CLASE**

Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directas sobre la vía pública.-

**Artículo 89.- ATRIBUCIÓN DE LA D.O.P. PARA CLASIFICAR LOCALES**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser designada en los planos. La D.O.P. puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además, clasificará por analogía, en algunas de las clases establecidas en el Artículo precedente, cualquier local no incluido en dicho Artículo. La Dirección, asimismo, puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intensión de una división futura.-

**Artículo 90.- ALTURA MÍNIMA DE LOCALES**

Se entiende por altura mínima de un local a la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de los Dos Tercios (2/3) del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que Dos Metros Diez (2,10 m).

Se establecen las siguientes medidas mínimas:

1. Locales de Primera Clase: Dos Metros Cuarenta (2,40 m).
2. Locales de Segunda Clase: Dos Metros Diez (2,10 m).
3. Locales de Tercera Clase: Tres Metros (3,00 m).
4. Locales de Cuarta y Quinta Clase:

* Corredores y pasajes: Dos Metros Diez (2,10 m).
* Hasta Diez Metros Cuadrados (10,00 m2): Dos Metros Cuarenta (2,40 m).
* Hasta Treinta Metros Cuadrados (30,00 m2): Dos Metros Sesenta (2,60 m).
* Superando Treinta Metros Cuadrados (30,00 m2) : Tres Metros (3,00 m).

1. En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades), las salas de internación, tendrán altura mínima no inferior a Dos Metros Sesenta (2,60 m).
2. Sótanos y subsuelos no habitables (depósitos): Un Metro Ochenta (1,80 m).-

**Artículo 91.- ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELOS O PISOS   
 INTERMEDIOS**

El entresuelo podrá tener una altura mínima de Dos Metros Diez (2,10 m) medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso.

En el caso de locales de cualquier naturaleza con cielorraso inclinado, la altura mínima será de Dos Metros Diez (2,10 m) y la altura promedio no será inferior a los valores establecidos precedentemente para cada categoría.-

**Artículo 92.- AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES**

El área y el lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Si una Vivienda permanente u oficinas tuviera un solo local de primera o tercera categoría, este no tendrá ningún lado menor de Tres Metros (3,00 m) y un área no inferior a Catorce Metros Cuadrados (14,00 m2), cuando posean varios locales, uno de ellos tendrá como mínimo Dos Metros Cincuenta (2,50 m) de lado y Diez Metros Cuadrados (10,00 m2) de área, mientras que los restantes tendrán Dos Metros (2,00 m) de lado mínimo y Seis Metros Cuadrados (6,00 m2) de área mínima.

Para Vivienda colectiva de tipo transitorio (hotel en cualquiera de sus denominaciones, casa de pensión) y edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica de maternidad): las salas individuales de internación tendrán Dos Metros Cincuenta (2,50 m) de lado mínimo y Siete con Cincuenta Metros Cuadrados (7,50 m2) de área mínima.

Cocinas y espacios para cocinar: Una cocina debe tener un área mínima de Cuatro Metros Cuadrados (4,00 m2) y lado no inferior a Un Metro Cincuenta (1,50 m); un espacio para cocinar tendrá un área inferior a Cuatro Metros Cuadrados (4,00 m2) y su profundidad no rebasará de Un Metro Cincuenta (1,50 m).

Baños y retretes: Los baños y retretes tendrán área (A) y lados (L) mínimos de acuerdo con los artefactos que contengan, como sigue:

* Baños con bañera, inodoro, lavabo y bidet: A= 3,60m2 y L= 1,20m.
* Baños con bañera, inodoro y lavabo: A= 2,80m2 y L= 1,20m.
* Baño con ducha, inodoro, lavabo y bidet: A= 2,80m2 y L= 1,20m.
* Baño con ducha, inodoro y lavabo: A= 2,80m2 y L= 1,20m.
* Baño con ducha e inodoro: A= 2,00m2 y L= 1,00m.
* Baño con ducha únicamente: A= 1,40m2 y L= 0,90m.
* Retrete con inodoro, lavabo y bidet: A= 2,20m2 y L= 0,90m.
* Retrete con inodoro y lavabo: A= 1,40 m2 y L= 0,90m.
* Retrete con inodoro únicamente: A= 1,40m2 y L= 0,90m.-

**Artículo 93.- OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN PARA CAMBIO   
 DE USO**

Los cambios de uso o destino de un edificio o parte del mismo deberán ser solicitados por el interesado ante la D.O.P. Serán autorizados siempre que el nuevo destino reúna las condiciones de habitabilidad para él exigidas según los términos del presente Código.-

**Artículo 94.- OCUPACIÓN MIXTA DE LOS EDIFICIOS Y DE LOS INMUEBLES**

En caso de que un edificio o predio, esté ocupado o destinado a diferentes propósitos en distintas partes, las previsiones de este Código, alcanzarán y se aplicarán a cada clase de destino u ocupación. Si hubiese disposiciones en desacuerdo, se aplicará el presente Código según criterio de la D.O.P.-

**Artículo 95.- CAPACIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU   
 USO**

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:

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

En el cálculo de las superficies indicadas en los Incisos a), b), c), d) y e) se tomará la mitad del ancho de los muros del edificio.

El número de ocupantes en 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 96.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

Las diferentes relaciones de superficie por persona (coeficiente de ocupación) para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan a continuación. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación de la D.O.P.

|  |  |
| --- | --- |
| EDIFICIOS RESIDENCIALES | |
| VIVIENDAS | 12 m2/persona |
| EDIFICIOS DE REUNIÓN BAJO TECHO | |
| Auditorios – cines – iglesias – estadios – teatros – salas de convenciones | 1 m2/persona |
| Bibliotecas | 8 m2/persona |
| Casinos – Salas de juegos | 5 m2/persona |
| Gimnasios | 5 m2/persona |
| Museos – Salas de exposiciones | 3 m2/persona |
| Natatorios | 5 m2/persona |
| Restaurantes | 3 m2/persona |
| Salón de fiestas – Salón de actos – Salones bailables | 1 m2/persona |
| EDIFICIOS DE REUNIÓN AL AIRE LIBRE | |
| Anfiteatros – Cines – Estadios | 1 m2/persona |
| Instalaciones para exposiciones o ferias | 3 m2/persona |
| Instalaciones para actividades deportivas y recreativas | 5 m2/persona |
| EDIFICIOS DE OFICINAS | |
| Bancos – Compañías de Seguros – Oficinas Privadas en general – Oficinas de Administración Pública – Consultorios | 8 m2/persona |
| EDIFICIOS COMERCIALES | |
| Estaciones de Servicio – Farmacias – Mercados – Tiendas – Supermercados | 3 m2/persona |

En los Edificios Industriales el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica.-

**Artículo 97.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES**

Los locales recibirán luz natural y ventilación de la siguiente manera.

**LOCAL DE PRIMERA CLASE**

A través de patio de primera categoría. El área de los vanos de iluminación para locales que den a patio interior no será menor de Un Octavo (1/8) del área libre de la planta del local; cuando den a patio de frente, contrafrente o vía pública, no será menor del Un Doceavo (1/12) del área libre de la planta del local. La abertura destinada a ventilación tendrá un área mínima equivalente a Un Tercio (1/3) de la mínima fijada para iluminación.

**LOCAL DE SEGUNDA CLASE**

Un local de segunda clase puede recibir luz de día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio de segunda categoría. El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase se proyectará con la misma exigencia que para los de primera clase, con las limitaciones que siguen:

Cocinas y lavaderos: el área mínima del total de los vanos de iluminación no será inferior a Cero con Cincuenta Metros Cuadrados (0,50 m2) y la destinada a ventilación no será inferior a los Dos Tercios (2/3) de la exigida para iluminación. Las cocinas ubicadas en subsuelos y pisos bajos con vanos a la vía pública, estarán provistos de campana y tubo de aspiración de Ciento Cincuenta Centímetros Cuadrados (150 cm2) de sección transversal mínima.

La ventilación mínima en baños será Cero con Treinta y Cinco Metros Cuadrados (0,35 m2) y en retretes y orinales Cero con Veinticinco Metros Cuadrados (0,25 m2). Cuando los baños, retretes y orinales se ventilen desde el techo o azotea por claraboya, esta tendrá una abertura mínima de Cero con Cincuenta Metros Cuadrados (0,50 m2) y área de ventilación no menor de Cero con Quince Metros Cuadrados (0,15 m2), salvo que lo haga por un conducto.

Los baños, retretes y orinales, ubicados en sótanos o semisótanos no pueden ventilar a la vía pública sino mediante patio de frente; los locales ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán alfeizar del baño a no menos que Dos Metros (2,00 m) sobre el nivel de la acera.

**LOCAL DE TERCERA CLASE**

Un local de tercera clase recibirá luz de día y ventilación de igual forma a la establecida para los locales de primera clase, permitiéndose además iluminación central por claraboyas o por pisos vidriados que den al exterior.

El área mínima de iluminación no será inferior a Un Sexto (1/6) de la superficie total del local y la ventilación, como mínimo, Un Tercio (1/3) de la anterior.

La ventilación se hará por circulación natural de aire, con aberturas graduables por mecanismos fácilmente accesibles.

Cuando se trate de locales de comercio, trabajo y depósito comercial y/o industrial, la profundidad del local sea mayor que Seis Metros Cuadrados (6,00 m2) e inferior a Diez Metros Cuadrados (10,00 m2), se complementará la ventilación mediante conducto.

**LOCAL DE CUARTA CLASE**

Un local de cuarta clase no requiere, en general, recibir luz de día y ventilación por patio.

La ventilación de estos locales se hará por renovación natural de aire por medio de conductos cuyas aberturas de comunicación serán regulables con mecanismos de fácil acceso.

**LOCAL DE QUINTA CLASE**

Un local de quinta clase habitable con altura menor que Tres Metros (3,00 m) solo recibirá luz de día y ventilación por la vía pública, patios o fondo. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de patio por analogía, según el uso o destino de cada uno. Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuera de primera clase.-

**Artículo 98.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES A   
 TRAVÉS DE PARTES CUBIERTAS**

Cuando un local reciba luz de día a través de partes cubiertas por galerías, porches, logias, balcones, aleros y otros voladizos que cubran más del Cincuenta por Ciento (50%) del ancho total del vano, el espacio cubierto al frente del local tendrá como máximo las dimensiones indicadas a continuación:

**LOCALES DE PRIMERA, TERCERA Y QUINTA CLASE**

Cuando el vano esté ubicado frente a patio interior, la medida máxima de saliente del espacio cubierto, respecto del paramento externo del local, será Un Medio (1/2) de la altura de éste; cuando el vano dé a patio de frente, de contrafrente o vía pública, la proporción será de Dos Tercios (2/3).

**LOCALES DE SEGUNDA Y CUARTA CLASE**

Con excepción de baños, retretes y orinales, la dimensión del saliente podrá ser igual a la altura del local.

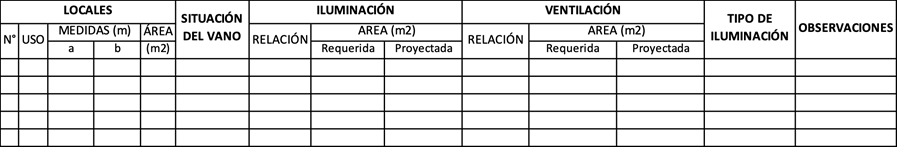
Además de lo previsto en los incisos precedentes, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

* No se excederán las salientes de fachadas.
* Cuando la parte cubierta o voladizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia entre ambas, será igual o mayor que Uno como Cinco (1,5) la saliente del espacio cubierto.
* La altura exterior de la parte cubierta no podrá ser inferior a la altura libre del local.
* Si, frente al local hubiera parapetos, quedan libre en toda la extensión de la parte cubierta una abertura de alto no inferior a Un Metro Diez (1,10 m) y de área no menor que la requerida para la iluminación del local.
* Si, frente al local hubiera voladizo cerrado mediante vidriera, la altura de la parte indicada no será inferior a Un Metro Treinta (1,30 m) y el área destinada a ventilación será por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado.

**CAJAS DE ESCALERAS**

El área de iluminación cenital, será por lo menos de Cero con Setenta y Cinco Metros Cuadrados (0,75 m2), por cada piso excluido el del arranque, con un mínimo de la Un Octavo (1/8) parte del área de la planta de la caja de escalera. En estos casos la escalera, las barandillas permitirán el paso de la luz. Las claraboyas de las escaleras podrán dar a patios de segunda categoría. Cuando el edificio tenga ascensor, la iluminación de la escalera puede ser artificial automática. No es necesaria ventilación.

**PLANILLA EJEMPLO**



**Artículo 99.- VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO**

**VENTILACIÓN DE BAÑOS, RETRETES Y ORINALES, POR CONDUCTO**

La ventilación de estos locales puede realizarse por conductos que llevan las siguientes características:

El conducto tendrá una sección transversal mínima de Cero coma Cero Tres Metros Cuadrados (0,03 m2), uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45º respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.

La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que Un Metro Cincuenta (1,50 m) de caras internas lisas.

El conducto rematará a Cero Cincuenta Metros (0,50 m), por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

**VENTILACIÓN DE ESPACIOS PARA COCINAR, POR CONDUCTO**

Un espacio para cocinar debe contar, en cualquier caso, sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla deflectora que oriente gases y vapores hacia la entrada de un conducto, que servirá a un sólo local y satisfará una de las siguientes características según el caso:

El conducto tendrá una sección transversal mínima de Cero coma Cero Un Metros Cuadrados (0,01 m2), lado no menor que Cero coma Diez Metros (0,10 m), uniforme en toda su altura; realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más de 45º respecto a esta dirección.

La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, el área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana.

El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que Un Metro Cincuenta (1,50 m) y de sección igual a la de dicho conducto.

El conducto rematará a Cero con Cincuenta Metros (0,50 m), por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos, debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.-

**Artículo 100.- VENTILACIÓN DE SÓTANOS Y DEPÓSITOS, POR CONDUCTO**

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada Veinticinco Metros Cuadrados (25,00 m2) y lado no inferior a Cero coma Diez Metros (0,10 m). Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio de primera o segunda categoría o bien en la azotea.

El proyecto demostrará que la circulación de aire asegura los beneficios de la ventilación.-

**Artículo 101.- VENTILACIÓN POR CONDUCTO PARA COMERCIOS**

El conducto de la ventilación complementaria para locales para comercio y trabajo tendrá las siguientes características:

La sección transversal no será inferior a Cero coma Cero Tres Metros Cuadrados (0,03 m2), uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45º respecto de la dirección y solo puede servir a un local.

La apertura del conducto en el local será libre.

El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará a no menos que Cero coma Cincuenta Metros (0,50 m) sobre la azotea o techo.

La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.-

**Artículo 102.- PROHIBICIÓN DE COLOCAR INSTALACIONES EN   
 CONDUCTOS DE VENTILACIÓN**

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos para ventilación.-

**CAPÍTULO ONCE**

**CIRCULACIONES Y MEDIOS DE SALIDA**

**Artículo 103.- TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA**

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistente en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo.

En lo posible, las salidas estarán alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio. La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen, no se consideran de uso o destino diferenciado.-

**Artículo 104.- PUERTAS DE SALIDA**

El ancho mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida a vía pública, será Cero coma Noventa Metros (0,90 m) hasta Cincuenta (50) personas, determinando la D.O.P. en cada caso particular, la mayor dimensión que corresponda.

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

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de paso es de Dos Metros (2,00 m).-

**Artículo 105.- ANCHOS DE ENTRADAS, PASOS O PASILLOS**

En general y hasta una ocupación estimada de Treinta (30) personas, el ancho mínimo de entradas, pasos o pasillos utilizables como medio exigido de salida, será de Un Metro Diez (1,10 m); en los demás casos resolverá la D.O.P. pasos o pasillos internos de viviendas o unidades de uso independiente será de Cero coma Noventa Metros (0,90 m) como mínimo y si además existiesen circulaciones auxiliares o de servicio se permitirá en éstos un ancho no inferior a Cero coma Ochenta Metros (0,80 m).-

**Artículo 106.- ESCALERAS, ESCALONES Y RAMPAS**

**GENERALIDADES**

Todas las escaleras serán practicables y estarán provistas de pasamanos rígidos, cuya altura no será menor que Cero coma Ochenta y Cinco Metros (0,85 m).

Todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente expresión: 2a + p = 0,60 a 0,63 m, siendo a= alzada y p= pedada. La alzada no será superior a Cero coma Dieciocho Metros (0,18 m) y la pedada no será inferior a Cero coma Veintiséis Metros (0,26 m). Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las Tres Cuartas (3/4) partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar Un Metro Diez (1,10 m).

Las partes de una escalera que no sean rectas tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que Cero coma Veinticinco Metros (0,25 m).

**ESCALERAS PRINCIPALES**

Los tramos de la escalera no tendrán más de Veintiún (21) alzadas corridas entre descansos. Los anchos se medirán entre zócalos y no serán inferiores a Cero coma Setenta Metros (0,70 m) cuando comunique entre sí a pisos de la misma unidad de vivienda, o cuando comunique a un local de comercio con un anexo en el primer piso, en entrepiso o en sótano y la superficie de dicho anexo, no sobrepase los Cincuenta Metros Cuadrados (50 m2); Cero coma Noventa Metros (0,90 m) cuando sirva de acceso a vivienda de portero o encargado en edificio de viviendas colectivas o cuando comunique a un local de comercio con un anexo en el primer piso, entrepiso o sótano y la superficie de dicho anexo no exceda de Cien Metros Cuadrados (100,00 m2); Un Metro Diez (1,10 m) en los demás casos.

En los casos en que el ancho de la escalera no exceda de Un Metro Cincuenta (1,50 m) habrá balaustrada, baranda, un pasamano por cada lado, y estos elementos no distarán entre sí más de Dos Metros Cuarenta (2,40 m).

La altura de paso será por lo menos de Dos Metros (2,00 m) y se mide desde el solado de un relleno o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a la de ésta.

**ESCALERAS SECUNDARIAS**

Las escaleras secundarias serán practicables, los tramos tendrán no más que Veintiún (21) alzadas corridas, la alzada no excederá de Cero coma Veinte Metros (0,20 m); la pedada no será menor que Cero coma Veintitrés Metros (0,23 m). Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada. El ancho libre no será menor que Cero coma Setenta Metros (0,70 m) y la altura de paso exigida, será igual que para escaleras principales.

Las escaleras helicoidales quedan exentas de las limitaciones precedentes.

**ESCALERAS TIPO MARINERAS**

Cuando no exista otro tipo de escalera fija para acceso a: azoteas intransitables; techos; tanques; habrá una escalera de inspección tipo marinera o sistema similar que cuente con aprobación previa de la D.O.P.

La escalera tipo marinera será de un ancho no inferior a Cero coma Cuarenta Metros (0,40 m) con separación de barrotes entre Cero coma Treinta Metros (0,30 m) y Cero coma Treinta y Cinco (0,35 m) distanciados no menos de Cero coma Quince Metros (0,15 m) de paramentos.

**RAMPAS**

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambie de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de Un Metro (1,00 m), la pendiente máxima será de Doce Centímetros (12 cm) por metro y su solado será antideslizante.-

**Artículo 107.- ASCENSORES Y ESCALERAS MECÁNICAS**

**ASCENSORES**

Serán exigibles en todo edificio de más de planta baja y dos pisos superiores, sin considerar vivienda para portero o encargado.

La instalación de los ascensores deberá cumplir con las normas establecidas por la AEA 90364-7-791-T1 Tomo 1 Ascensores de pasajeros. Edición 2018.

Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso. Cuando las puertas de los ascensores no sean del tipo batiente, deberá incrementarse el ancho del palier en Cero coma Treinta Metros (0,30 m). Las dimensiones de los ascensores deberán responder a lo establecido para permitir el acceso a las personas con discapacidad.

Si las puertas de los ascensores fueran de hojas de abrir hacia afuera a corredores o palieres, al giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulaciones.

Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública.

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.

Si la sala de máquinas de los ascensores es contigua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse en la misma las condiciones de aislación acústica correspondientes.

**ESCALERA MECÁNICA**

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar como tal, siempre que:

1. Cumpla las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas de salida.
2. Tenga un ancho no menor que Cero coma Ochenta Metros (0,80 m) medidos en los escalones.
3. Marche en el sentido de la salida o sea reversible.
4. Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles.
5. Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida utilización en caso de siniestros u otros.-

**Artículo 108.- SALIDA PARA VEHÍCULOS**

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es: Tres Metros con Cincuenta (3,50 m). En vivienda unifamiliar dichos anchos pueden ser no inferior a Tres Metros (3,00 m). Cuando se trate de predios en donde se maniobra con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, el ancho mínimo de la salida es de Cuatro Metros (4,00 m).

Asimismo, una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea Municipal de esquina y cuando esto no exista, el eje medio de la salida distará no menos de Nueve Metros (9,00 m) del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

Cuando se utilicen rampas, las mismas tendrán una pendiente máxima del Veinte por Ciento (20%) debiendo ubicarse junto a la L.M. un rellano no inferior a Cuatro Metros (4,00 m) de longitud mínima cuya pendiente no exceda del Dos por Ciento (2%).-

**Artículo 109.- ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

* Circulación y accesibilidad de personas con discapacidades motores usuarios de sillas de ruedas, ancianos y personas con marcha claudicante: cuando la libre circulación y accesibilidad de las personas con discapacidad motores, especialmente los que utilizan silla de ruedas, desde la vía pública hasta la sala o salas de espectáculos y/o hacia las zonas de servicios complementarios (cafetería, boletería, servicios de salubridad especiales, guardarropa, etc.) se encuentre impedida o dificultada por desniveles, éstos serán salvados por escaleras o escalones y por rampas fijas, como lo fija el presente Código. En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según lo fija este Código.
* Facilidades para personas hipoacúsicas y con déficit auditivo: en salas de espectáculo cuando sea prioritaria la buena recepción de mensaje sonoro, se instalarán sistemas de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas y con déficit auditivo y se preverán disposiciones especiales para que permanezca iluminado el intérprete de lenguaje de gestos para personas hipoacúsicas y con déficit auditivo cuando se oscurezca la sala. La instalación de un sistema de sonorización asistida se señalizará mediante el pictograma aprobado por Norma IRAM.
* Lugares de espectáculos públicos con desniveles: cuando se construyan lugares de espectáculos públicos con desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de restricción para la movilidad, se deberá contar con implementación de rampas, según “Rampas”, ascensores y/o medios alternativos de elevación, según “Ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y medios alternativos de elevación”, que faciliten la llegada de los referidos usuarios a los niveles reservados, evitando de esta forma las barreras arquitectónicas.

**RESERVA DE ESPACIO EN PLATEA**

* Cantidad de espacios reservados para usuarios de sillas de ruedas: un Dos por Ciento (2%) de la capacidad total de la sala se destinará para la ubicación de personas con discapacidad motores (usuarios de sillas de ruedas) en su platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles.

La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de Cuatro (4) espacios.

* Materialización de la reserva:
* Espacio para sillas de ruedas: serán retiradas las últimas butacas en los extremos de Dos (2) filas consecutivas, obteniendo una única plaza libre que ofrezca como mínimo un ancho igual a Cero coma Ochenta (0,80 m) y un largo igual a Un Metro Veinte (1,20 m). En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los claros libres entre filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.
* Reserva de espacios: se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de la salida.
* Reserva en la última fila: en la última fila podrá materializarse la reserva de espacio, en los casos que la sala o platea cuente con pared de fondo, en cuyo caso serán retiradas las últimas butacas, ubicando las sillas de ruedas contra la pared de fondo, conservando el claro libre entre filas de asientos.-

**Artículo 110.- SALIDAS DE EMERGENCIA**

1. Locales frente a vía pública.

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de Trescientas (300) personas, y algún punto del local diste más de Cuarenta Metros (40 m) de salida, tendrá por lo menos Dos (2) medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

1. Locales interiores en pisos bajos, altos, entrepisos, sótanos o semisótanos.

Todo local que tenga una capacidad mayor de Doscientas (200) personas, contará por lo menos con Dos (2) puertas lo más alejadas una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de Cuarenta Metros (40 m) medidos a través de la línea de libre trayectoria.

1. Puertas de emergencia.

Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación.-

**CAPÍTULO DOCE**

**INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 111.- SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD**

**GENERALIDADES**

En un predio edificado donde se habite o trabaje, existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

1. Un (1) retrete de mampostería con inodoro pedestal cerámico con depósito o mochila y un lavatorio.
2. Pileta de cocina.
3. Ducha y desagüe de piso.
4. Las demás exigencias impuestas por Ley Nº 19.587 de Higiene y Seguridad.

**SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS**

En un edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente tendrá por cada Cuatro (4) locales de primera clase o fracción de Cuatro (4), los servicios enumerados en los Incisos 1), 3) y 4) precedentes.

Se exigirá además pileta de lavar cuando la unidad tenga más de Dos (2) locales de primera clase.

**EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS, COMERCIALES E INDUSTRIALES**

En todo edificio público, comercial o industrial o local destinado a estos usos, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y, en los casos no previstos, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separado por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común de acuerdo al siguiente criterio:

Cuando el total de personas no exceda de Cinco (5) habrá un retrete y un lavatorio o canilla; cuando haya más de Cinco (5) personas habrá servicios separados para cada sexo en la siguiente proporción, en donde las fracciones excedentes se computarán como enteros:

* Servicios para hombres: Hasta 10 hombres: 1 retrete y 1 orinal; para 11 hombres y hasta 20 hombres: 1 retrete y 2 orinales; para 21 hasta 40 hombres: 2 retretes y 2 orinales; por más de 40, por cada 30 adicionales: 1 retrete y un orinal; por cada 10 hasta 60 hombres un total: 1 lavabo o canilla; por cada 15 sobre 60 hasta 210 en total: 1 lavabo o canilla;
* Servicios para mujeres: Hasta 5 mujeres: 1 retrete; para 6 hasta 40 mujeres: 2 retretes; por más de 40 hasta 200, por cada 20: 1 retrete; para más de 200, por cada 25 adicionales: 1 retrete; y en la misma proporción que para los hombres se fijará el número de lavabos o canillas.
* La proporción de los sexos será determinada por el uso del local o edificio y estará en una relación de Dos Tercios (2/3) de hombres y Un Tercio (1/3) de mujeres; en su defecto el Propietario podrá establecer el número de las personas de cada sexo que trabajen en el local o edificio.
* Los locales para servicios de salubridad se establecerán debidamente independizados de los lugares donde se trabaje o permanezca, y se comunicarán con éstos mediante compartimientos a pasos cuyas puertas impidan la visión interior.-

**Artículo 112.- SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD**

**SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD CONVENCIONAL**

En todo predio donde se habite o se trabaje, edificado o no, deberá existir un servicio mínimo de salubridad, dotado de: un inodoro, un lavabo y un desagüe de piso, de acuerdo a las condiciones reglamentarias impuestas por las normas en vigencia de los entes correspondientes.

Todo edificio de uso y/o acceso público deberá contar con las instalaciones sanitarias destinadas al público, separadas por sexo.

La cantidad y composición de los servicios sanitarios por sexo se darán en función de la clasificación de los edificios, de las capacidades según destinos y demás características de los mismos.

La proporción de diferenciación de sanitarios se establecerá en relación a la capacidad de ocupación del edificio o local, asignándose un Cincuenta por Ciento (50%) para cada uno de los sexos.

**SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD ESPECIAL**

Complementariamente, las unidades de servicio sanitario convencional deberán contar, como mínimo y diferenciadas por sexo, de una dotación para personas con capacidades diferentes a las convencionales. Deberán regirse por las normativas de carácter nacional, provincial y municipal.

En todo predio donde se habite o trabaje, existirán los siguientes servicios mínimos de salubridad especiales en locales de albañilería, hormigón u otros materiales aprobados por la D.O.P., con solado impermeable, paramentos revestidos con material resistente de superficie lisa e impermeable.

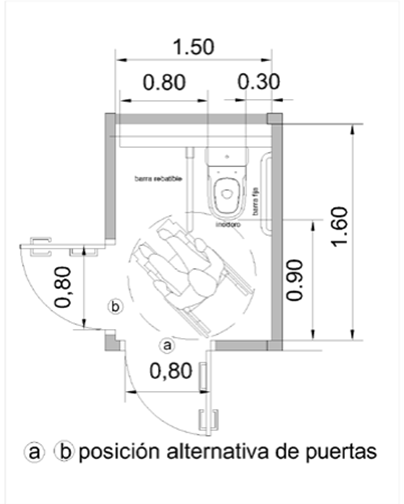
Las figuras de los anexos correspondientes a este Artículo se agregan a modo de ejemplo y en todos los casos se cumplirán las superficies de aproximación establecidas para cada artefacto cualquiera sea su distribución.

1. **INODORO**

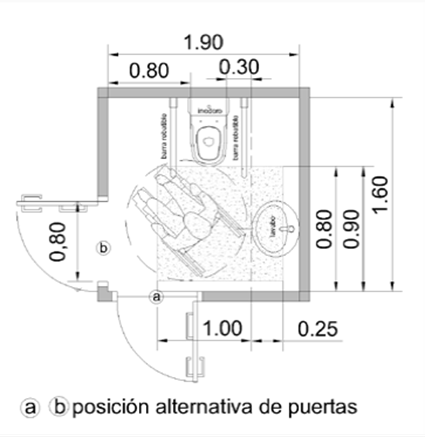
Un inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación serán de Cero coma Ochenta Metros (0,80 m) de ancho a un lado del artefacto, de Cero coma Treinta Metros (0,30 m) del otro lado del artefacto, ambas por el largo del artefacto y su conexión más Cero coma Noventa (0,90 m) y frente al artefacto el ancho del mismo por Cero coma Noventa Metros (0,90 m) de largo. El inodoro se colocará sobre una plataforma que no sobresalga de la base del artefacto, de modo que la taza del mismo con tabla resulte instalada a Cero coma Cincuenta Metros (0,50 m) a Cero coma Cincuenta y Tres Metros (0,53 m) del nivel del solado o se elevará con una tabla suplementada. El accionamiento del sistema de limpieza estará ubicado entre Cero coma Noventa Metros (0,90 m) + Cero coma Treinta Metros (0,30 m) del nivel del solado. Este artefacto con su superficie de aproximación libre se podrá ubicar, según se indica en la Tabla de “Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial”.

Las dimensiones de las superficies de aproximación y equipamiento de las posibilidades indicadas en los ítems a., b., c., d., se ejemplificarán en los anexos correspondientes.

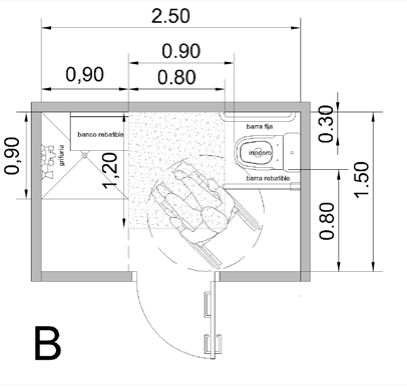
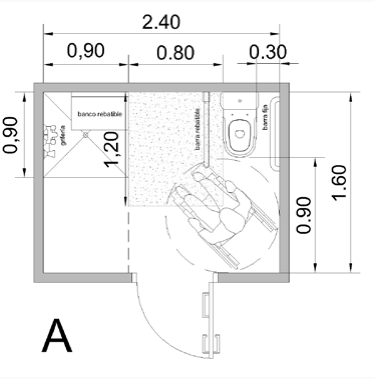
a. En un retrete.



b. En un retrete con lavabo.

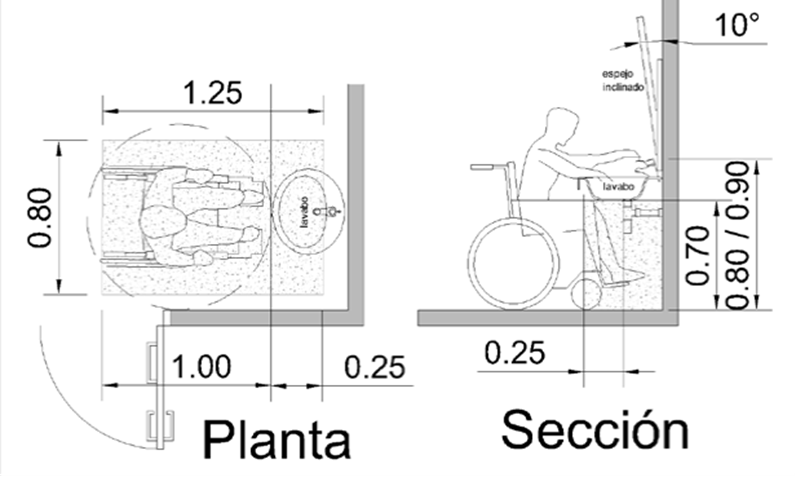


c) En un baño con ducha.



d. En un baño con lavabo y ducha.





1. **LAVABO**

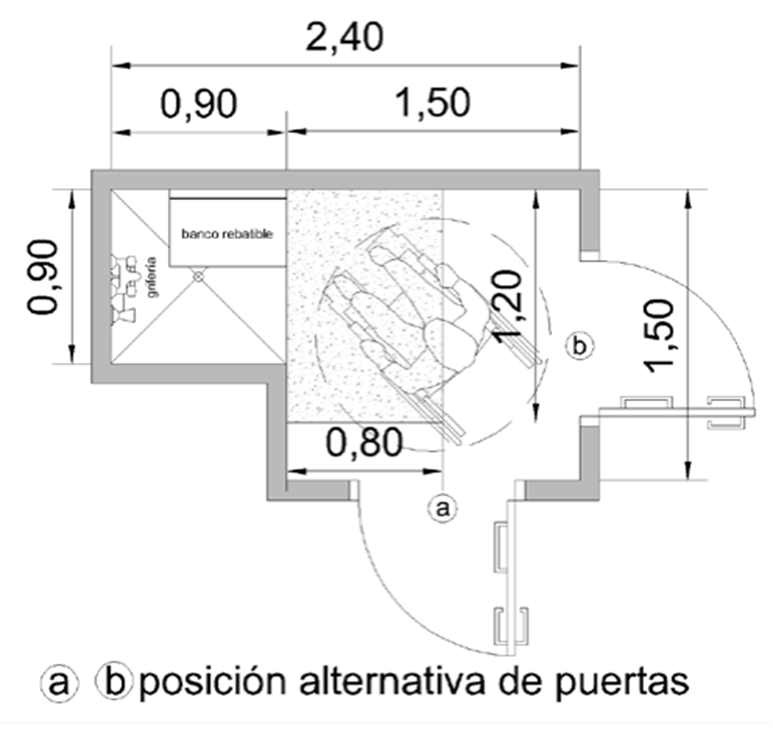
Un lavabo de colgar (sin pedestal) o una mesada con bacha, colocados a Cero coma Ochenta y Cinco Metros (0,85) m + Cero coma Cero Cinco Metros (0,05 m) de altura con respecto al nivel del solado, ambos con espejo, cuya superficie de aproximación mínima tendrá una profundidad de Un Metro (1 m) frente al artefacto por un ancho de Cero coma Cuarenta Metros (0,40 m) a cada lado del eje del artefacto. Esta superficie de aproximación se podrá superponer a otras superficies de aproximación a artefactos. El lavabo permitirá el acceso por debajo del mismo en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a una altura igual o mayor de Cero coma Setenta Metros (0,70 m), con una profundidad de Cero coma Veinticinco Metros (0,25 m), por un ancho de Cero coma Cuarenta Metros (0,40 m) a cada lado del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe.

Este lavabo o mesada con bacha se podrá ubicar según se indica en la tabla.

1. En un retrete según lo prescripto en el Inciso 1) ítem b., o con un baño según lo prescripto en el Inciso 1), ítem d. de este artículo, según se ejemplifica en los correspondientes anexos.
2. En el local de salubridad convencional.
3. En una antecámara que se vincula con el local de salubridad, convencional o especial.
4. **DUCHA Y DESAGÜE DE PISO**

La ducha y su desagüe de piso constarán de una zona de duchado de Cero coma Noventa Metros (0,90 m) x Cero coma Noventa Metros (0,90 m) con asiento rebatible y una zona seca de Cero coma Ochenta Metros (0,80 m) x Un Metro Veinte (1,20 m) que estarán al mismo nivel. La ducha con su desagüe, zona de duchado y zona seca se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescripto en este Artículo, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación del o los artefactos restantes, de la forma indicada en la Tabla de “Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial”.

1. En un gabinete independiente con zona de duchado de Cero coma Noventa Metros (0,90 m) x Cero coma Noventa Metros (0,90 m) y superficie de Un Metro Cincuenta (1,50 m) x Un Metro Cincuenta (1,50 m) que incluye la zona seca y el espacio para el giro de una silla de ruedas.
2. En un baño con un inodoro.
3. En un baño con inodoro y lavabo.



**CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DEL SERVICIO DE SALUBRIDAD ESPECIAL**

Los locales para servicios de salubridad especial serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con ellos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión en el interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos. Estas antecámaras permitirán el acceso de una persona en silla de ruedas a los servicios de salubridad especial, utilización y aproximación al lavabo o mesada con bacha indicados en el Inciso 2), ítem c. de este Artículo y el accionamiento de las puertas que vinculan los locales, observando “Características de las puertas de salida”.

Las antecámaras y locales para servicios de salubridad especial permitirán el giro de una silla de ruedas en su interior, no obstante, si esto no fuera factible, el mismo podrá realizarse fuera del local en la zona libre y al mismo nivel que enfrenta al local. Los recorridos de acceso al servicio mínimo de salubridad especial cumplirán integralmente lo prescripto en este Código.

El local del servicio de salubridad o de cualquiera de sus recintos que cumplan con el presente Artículo, llevarán la señalización normalizada establecida por Norma IRAM 3.722 “Símbolo Internacional de Acceso para personas con discapacidad motores” sobre la pared próxima a la puerta, del lado del herraje de accionamiento en una zona de Cero coma Treinta Metros (0,30 m) de altura, a partir de Un Metros Treinta (1,30 m) del nivel del solado. Cuando no sea posible la colocación sobre pared de la señalización, la D.O.P. admitirá esta señalización sobre la hoja de la puerta. Se cumplirán las demás exigencias impuestas por el Organismo que regule la prestación de servicios de saneamiento en la ciudad.

Cuando sea exigido disponer este “Servicio mínimo de salubridad especial”, se presentarán junto con la documentación correspondiente a plano sanitario.

**TABLA: DISTRIBUCIÓN DE ARTEFACTOS EN EL SERVICIO DE SALUBRIDAD ESPECIAL**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Local | Inodoro | Lavabo | Ducha | Observaciones |
| Retrete | + | - | - | Inciso 1), ítem a. |
| Retrete | + | + | - | Inciso 1), ítem b.  Inciso 2), ítem a. |
| Retrete | + | - | + | Inciso 1), ítem c. Inciso 3), ítem b. |
| Gabinete | - | - | + | Inciso 3), ítem a. |
| Baño | + | + | + | Inciso 1), item d.  Inciso 2), item a. Inciso 3), item c. |

**Artículo 113.- TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA**

**GENERALIDADES**

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar al tanque, debajo del nivel máximo del agua: escaleras marineras, escaleras metálicas o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección el tanque, contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza y revisiones sin riesgo ni peligro.

**TANQUES DE BOMBEO**

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos que Cero coma Cincuenta Metros (0,50 m) libres de un muro divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada, a juicio de la D.O.P., cuando esté adosado a cualquier otro muro.

**TANQUES DE RESERVA DE AGUA Y CISTERNA**

Un tanque destinado a contener agua para beber -o para fabricar productos para la alimentación humana- podrá construirse en metal, hormigón armado o cualquier otro material, conforme a exigencias de las normas en vigencia. Los paramentos interiores de un tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán la calidad de ésta, ni le transmitirán sabores ni olores.

El tanque de reserva tendrá bocas de acceso a cierre hermético y de inspección y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

El tanque de reserva no deberá apoyarse en forma directa sobre un muro divisorio; debiendo mantenerse a una distancia mínima de Cero coma Sesenta Metros (0,60 m) del eje separador entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de Cero coma Sesenta Metros (0,60 m) del techo.

La capacidad de reserva exigida deberá ser prevista con la instalación de una cisterna de almacenamiento, la cual tendrá una capacidad como mínimo del Cincuenta por Ciento (50%) del total del tanque de reserva.

La cisterna y el tanque de reserva estarán perfectamente cerrados, en especial las cisternas bajo nivel, para evitar la posibilidad de filtraciones del exterior que alteren la calidad del agua.-

**Artículo 114.- DESAGÜES PLUVIALES**

Cualquier edificio y en terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía pública o redes de uso público.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas, terrazas o balcones serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos.

Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la Línea Municipal tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o en el suelo, estarán distanciados no menos de Cero coma Ochenta Metros (0,80 m) del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos.

Todo artefacto instalado en la fachada principal que en su funcionamiento produzca algún derrame, debe estar provisto de un dispositivo o elemento que evite la caída a la vía pública.

Dichos aspectos y otros que hacen a la cuestión, se encuentran detallados en el Capítulo Veintitrés de la presente: y según lo reglamentado en la Ordenanza Nº 4826.

**Artículo 115.- INSTALACIONES CLOACALES**

Declárese obligatorio en todo el ámbito del Ejido Rawson, el cese definitivo del volcado de líquidos cloacales a cursos de agua primarios o secundarios, como asimismo su vertido en pozos negros o ciegos, para aquellos frentistas por cuyos domicilios pase un sistema municipal o de la Cooperativa de Servicios Públicos, Consumo y Vivienda Rawson Limitada.

En las instalaciones cloacales por sistema estático se prohíbe el desagüe directo a pozo absorbente, exigiéndose en todos los casos anteponer cámara séptica para el tratamiento de los afluentes.

Se prohíbe lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas, igual prohibición rige para las materias provenientes de interceptores de grasa.

La ejecución de las instalaciones cloacales debe prever su futura conexión a red colectora pública, de acuerdo a las disposiciones del Ente Regulador de Agua y Saneamiento de la Nación (ERAS).

En las edificaciones sometidas a Régimen de Propiedad Horizontal, que no tengan posibilidad de conectarse a la red colectora cloacal y que resulte necesario construir un sistema estático de pozo absorbente, con cámara séptica para el tratamiento de los efluentes, éstos deberán realizarse por separado y ubicarse en cada unidad funcional en forma independiente; pudiendo optarse por la construcción de un solo pozo, absorbente, con capacidad y diámetro suficiente para recibir los efluentes de todas las unidades funcionales, exclusivamente si su ubicación o emplazamiento se realiza en un espacio declarado en común.

**CÁMARAS SÉPTICAS**

Podrán ser construidas en obra de acuerdo a las reglas del arte y previa aprobación de su proyecto por la D.O.P., o en su defecto prefabricado, siempre que cuenten con la aprobación de Obras Sanitarias de Nación. En todos los casos deberán tener una capacidad interior de Doscientos Cincuenta (250) litros por persona cuando no pasen de Diez (10) y con un mínimo de Setecientos Cincuenta (750) litros. Si el número de personas está comprendido entre Diez (10) y Cincuenta (50), la capacidad será de Doscientos (200) litros por persona y de Ciento Cincuenta (150) litros si el número excediese de Cincuenta (50) personas.

La altura del líquido dentro de la fosa será de Un Metro (1 m) por lo menos y de Tres Metros (3 m) como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de Cero coma Veinte Metros (0,20 m).

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de Cero coma Diez Metros (0,10 m) de diámetro interior como mínimo y rematarán del modo establecido en “Ventilación de baños y retretes por conducto”.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de Cero coma Cuarenta Metros (0,40 m). Del mismo modo, el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, pero con la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso a ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

Una fosa séptica sólo podrá construirse en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

**POZOS ABSORBENTES**

Distará no menos de Un Metro Cincuenta (1,50 m) de la Línea Municipal y de las líneas divisorias entre predios. Su ubicación dentro del terreno permitirá su acceso fácil y directo para eventuales limpiezas o desagotes de manera tal que bajo ningún concepto se vean afectados los locales habitables.

El pozo se revestirá a palomar con ladrillos comunes o bloques de cemento, tendrá como mínimo Un Metro Cincuenta (1,50 m) de diámetro y ventilación no inferior a Cero coma Diez Metros (0,10 m) de diámetro. La tapa del pozo se ejecutará obligatoriamente con losa de hormigón armado de Cero coma Diez Metros (0,10 m) de espesor como mínimo, debiendo disponerse en la misma una abertura para desagote con tapa hermética que asegure una abertura libre no inferior a Cero coma Veinticinco Metros (0,25 m) de lado.

**REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA OBRAS SANITARIAS**

En todos los aspectos de obras sanitarias regulados o no por el presente Código se tomarán como válidas las prescripciones establecidas por los Reglamentos locales en vigencia, las Normas IRAM, y toda normativa reconocida de alcance nacional, provincial o municipal.-

**Artículo 116.- INSTALACIONES CLOACALES EN TERRENOS INADECUADOS**

En obras a ejecutar, la D.O.P. a su exclusivo criterio exigirá el reemplazo de las instalaciones cloacales de sistema estático con cámaras sépticas y pozos absorbentes, por otros sistemas que aseguren mayores garantías de funcionamiento en los siguientes casos:

* Cuando las características permeables del terreno se presuman inadecuadas.
* Cuando las características del terreno, aun siendo aceptables, no resultasen probadamente suficientes para absorber el caudal de afluentes originados por el usuario.-

**Artículo 117.- INSTALACION DE CAMARAS DECANTADORAS E   
 INTERCEPTORAS DE GRASAS**

La capacidad de los interceptores de grasa quedará regulada por el destino y el uso.

**EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA**

* Viviendas individuales: Para viviendas unifamiliares la capacidad de enfriamiento mínima será de Veinte (20) litros.
* Viviendas colectivas: Para viviendas colectivas la capacidad será de Diez (10) litros por vivienda con un mínimo de Ochenta (80) litros.

**EDIFICIOS CON COMEDORES DE USO INTERNO**

* Sanatorios, hospitales, internados y similares: Cinco (5) litros por cada dormitorio individual, con un mínimo de Cien (100) litros.
* Otros establecimientos comerciales e industriales: Medio (½) litro por cada Uno con Cincuenta Metros Cuadrados (1.50 m2) destinado a comedor con un mínimo de Cien (100) litros.

**COMERCIOS O LOCALES CON COMEDORES PÚBLICOS** **O SIMILARES**

* Hoteles, restaurantes, confiterías, bares, cafés, salones de té; casas de comidas, etc.: Un (1) litro por Metro Cuadrado de recinto para servicio público, con un mínimo de Cien (100) litros.

**PEQUEÑOS LOCALES DESTINADOS A ELABORACIÓN**

Helados, fideos o pastas frescas, pizzerías, pastelerías y similares: Dos (2) litros por cada Metro Cuadrado de recinto destinado a la elaboración.

Para los interceptores que sirvan a la vez a recintos de elaboración y servicio público, se sumarán los volúmenes resultantes, correspondientes a los respectivos recintos.

En todos los casos, la capacidad mínima del interceptor será de Cien (100) litros.

Estos artefactos se conservarán constantemente limpios, a cuyo fin irán colocados de manera de presentar las mayores facilidades para su mantenimiento, limpieza e inspección.

Los interceptores de grasa colectivos, en general, serán de sección rectangular, realizados en materiales que, por su rigidez, facilidad de limpieza y cuyo comportamiento cumpla con las características de impermeabilidad y durabilidad para este tipo de artefactos. La geometría de los interceptores no queda limitada exclusivamente a lo establecido en el presente Artículo. En caso de adoptarse otra, deberá garantizarse que los fenómenos de retención de grasas y sólidos sean similares a los logrados en unidades de sección rectangular.

La tapa de cierre o acceso del interceptor deberá ser tal que asegure la hermeticidad de la unidad. No se admitirá que el cierre de tapa dependa del agregado periódico de elemento alguno para lograr el sello a los gases producidos y la hermeticidad mencionada.

Los interceptores de grasa deberán estar instalados lo más próximo a las piletas de cocina o lavavajillas.

La distancia máxima medida entre "verticales" de la "válvula de descarga" de la pileta de cocina y la "boca de entrada del interceptor de grasa" será de un Un Metro Veinte (1.20 m).

Se permitirá la ubicación de la Pileta de Cocina (PC) hasta una distancia máxima de Dos Metros (2,00 m) del Interceptor de Grasa (IG) o columna de bajada (CB), cuando la cañería en diámetro Sesenta (60) milímetros, se realice por el muro y se interponga un punto de inspección, sin intermediación de codo alguno.

Los interceptores de grasa podrán desaguar en piletas de patio o bocas de desagüe que estarán ubicadas inmediatamente a la salida del mismo.

Los tramos entre bocas de desagüe o entre éstas y piletas de patio que conduzcan aguas provenientes de interceptores de grasas en planta baja (subterráneos) serán rectos y no tendrán una longitud mayor de Diez Metros (10 m), cuando sean de Sesenta (60) milímetros de diámetro.

Los caños colocados en entrepisos para desagüe de interceptores de grasas deberán tener un desarrollo recto. Antes del ingreso a la columna de bajada y a una distancia no mayor de Un Metro (1 m) de la misma, se deberá interponer un punto de inspección o boca de desagüe.

La distancia máxima entre puntos de inspección o bocas de desagüe de cañerías en entrepisos, que reciban desagües provenientes de interceptores de grasas, será de Diez Metros (10 m).

Para los desagües verticales de los interceptores de grasas instalados en entrepisos se podrán emplear: cañerías de bajada de aguas primarias, cañerías de descarga de aguas secundarias de Sesenta (60) y Cien (100) milímetros; y cañerías verticales de aguas pluviales de Cien (100) milímetros o de mayor diámetro cuando el edificio se encuentre ubicado en zonas con saneamiento del tipo unitario.

En el sistema de saneamiento unitario, por las bajadas de aguas pluviales de Sesenta (60) milímetros sólo se podrán desaguar dos interceptores de grasas, y por las de Cien (100) milímetros, Cinco (5) interceptores de grasa.

El desagüe del interceptor de grasa a ramal, podrá realizarse:

* Cuando la Caja Sifonada (CS) se encuentre a: una distancia máxima de Un Metro (1 m) del ramal, con una profundidad menor o igual a Cuarenta (40) centímetros y conectada a través de un caño de Cien (100) milímetros de diámetro.
* Cuando exista Pileta de Patio de Cuarenta (40) x Cuarenta (40) centímetros, realizada "en sitio", conectada a través de caño Cien (100) milímetros, con punto de inspección, con distancia máxima de Tres Metros (3 m) y su profundidad menor o igual a Sesenta (60) centímetros.

La distancia del Interceptor de Grasa Colectivo (IGC) al pie de la columna de bajada de desagües de cocina, deberá ubicarse a una distancia mayor a Dos Metros (2,00 m) y menor a Cuatro Metros (4,00 m) de ésta.

En locales destinados a estaciones de servicio, reparación de vehículos, lavado de piezas o motores de vehículos, o similares, se deberán instalar unidades para la retención y remoción de aceites y combustibles.

En locales destinados a lavado de vehículos, lavaderos industriales o en aquellos que por su proceso se pueda generar efluente que afecte el funcionamiento de la instalación sanitaria de desagüe, se deberá instalar un decantador de barros o arena, cualquiera sea el que corresponda.

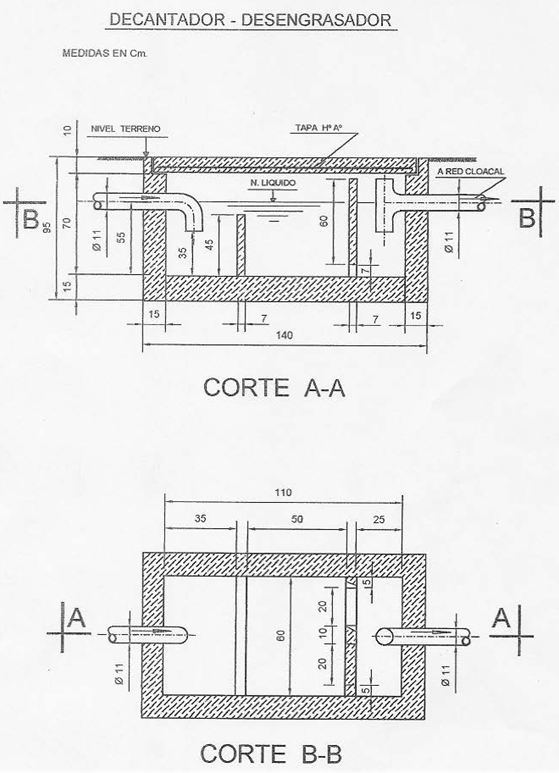
En los planos de las instalaciones sanitarias se deberá indicar un detalle a escala mínima 1:50 de la unidad y sus componentes principales. Las dimensiones y volúmenes de este tipo de unidades deberán responder a normas de referencias o a especificaciones de fabricantes cuando sean del tipo prefabricado dejándose constancia en planos la norma de referencia base del diseño o la especificación del fabricante. Dichas unidades deberán contar con los elementos que aseguren la correcta ventilación y no generar perjuicios en el resto de las instalaciones o en la vía pública.

Los materiales constitutivos de estas unidades de tratamiento podrán ser hormigón armado, acero, acero inoxidable u otro material adecuado que asegure condiciones de durabilidad y seguridad compatible con la instalación sanitaria.

Las tapas juntas o uniones que existan en la unidad de tratamiento deberán ser estancas al agua y a los gases que pudieran producirse en ellas, no rigiendo esta exigencia si la unidad de remoción se destina a barros o arena.

Solo podrán conectarse a estas unidades los efluentes provenientes de piletas especiales, derrames o lavados de pisos, etc., no pudiendo conectarse a ellas desagües pluviales.

Los interceptores deberán limpiarse periódicamente de acuerdo a su volumen o capacidad, y los elementos removidos deberán tener una disposición final adecuada.



**Artículo 118.- CHIMENEAS/CONDUCTOS DE HUMOS O GASES DE   
 COMBUSTIÓN**

Se ejecutarán de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que, esos gases o fluidos, sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.

Sus características constructivas y dimensiones serán las establecidas en el presente Código, quedando facultada la D.O.P. para establecer las alturas del remate de chimenea o conducto en aquellos casos que lo considere conveniente.

Para las emisiones de gases libres o tratados se deberá contar con la autorización por parte de la Dirección de Obras Particulares para “emanación de efluentes gaseosos a la atmósfera” quedando determinantemente prohibido cualquier tipo de contaminación.-

**Artículo 119.- LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS   
 DISPOSITIVOS TÉRMICOS**

Los locales para calderas, incineradoras y otros aparatos térmicos deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil o mayor que Cero coma Veinte Metros Cuadrados (0,20 m2). Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar Cinco (5) renovaciones horarias de su volumen.
2. Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que Cero coma Cincuenta Metros (0,50 m) alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.
3. Tener una altura que permita un espacio de Un Metro (1 m) sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso, la altura mínima será de Dos Metros Cincuenta (2,50 m).
4. Tener fácil y cómodo acceso.
5. No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.-

**Artículo 120.- LOCALES PARA MEDIDORES**

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destina tendrá fácil acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

MEDIDORES DE ELECTRICIDAD: No comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas. La fila superior no distará menos que Dos Metros Diez (2,10 m) del solado y la inferior no más de Un Metro veinte (1,20 m).

Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a Un Metro (1,00 m) de ancho libre para la circulación.

Deberán cumplirse las disposiciones establecidas en la REGLAMENTACIÓN PARA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE SUMINISTRO Y MEDICIÓN EN BAJA TENSIÓN.

MEDIDORES DE GAS: No comunicarán con otros locales que tengan: tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos u otros dispositivos.

La colocación y ventilación cumplirá las disposiciones de CAMUZZI - Gas del Sur. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a Un Metro (1,00 m) de ancho libre de circulación.-

**Artículo 121.- BUZONES PARA CORRESPONDENCIA**

Será obligatorio, en todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidos por una misma entrada, colocar una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades.

Los buzones se ubicarán próximos a la entrada desde la vía pública, de manera visible y con fácil acceso.

En cada buzón, cuyas medidas mínimas serán: Cero coma Treinta Metros (0,30 m) de alto, Cero coma Veinte Metros (0,20 m) de ancho y Cero coma Quince Metros (0,15 m) de profundidad, se colocará identificación del usuario; además deberá tener puerta de acceso con cerradura de cilindro y llave diferente para cada unidad.

El Propietario puede solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cuál actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto Correos y Telecomunicaciones.

No se concederá el Certificado de Inspección Final o el permiso de uso sin la conformidad de dicha repartición.-

**Artículo 122.- PARARRAYOS**

En cada caso, la Dirección de Obras Particulares, en conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA 90790 “PROTECCIÓN CONTRA LAS DESCARGAS ELÉCTRICAS ATMOSFÉRICAS EN LAS ESTACIONES DE CARGA DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS Y GASEOSOS”), y la Cooperativa de Servicios Públicos, Consumo y Vivienda Rawson Limitada, indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.-

**Artículo 123.- BALIZAMIENTO**

Se exigirá en todos aquellos casos en que la altura de las construcciones lo haga aconsejable de acuerdo a lo que determinen la D.O.P. y Defensa Civil de común acuerdo.-

**Artículo 124.- INCINERADORES DE RESIDUOS Y/O BASURA**

Se proyectarán y construirán conforme a lo previsto por el Código de Edificación de la Ciudad de Rawson.

Se exigirán en los siguientes casos:

1. En los edificios destinados a vivienda dentro del régimen de la Ley Nº 13.512 que excedan de planta baja y primer piso con un máximo de Dos (2) unidades de vivienda en el primer piso.
2. En edificios públicos o privados destinados a oficinas cuando el número de ocupantes sea superior a Cien (100) personas.

El factor de ocupación precedente se calculará considerando no menos de una persona cada Diez Metros Cuadrados (10,00 m2) de superficie destinada a locales para oficinas.

1. En edificios tales como hospitales, sanatorios, hoteles o destinados a otros usos que por el volumen y características de sus residuos y/o basuras lo indiquen necesario a exclusivo criterio de la D.O.P.-

**Artículo 125.- ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA**

Establecer la obligatoriedad de la instalación de la luz de emergencia en toda edificación de las siguientes características:

* Edificios de dos o más pisos.
* Estudios radiofónicos.
* Estudios de televisión.
* Salas de baile.
* Teatros.
* Cines.
* Estadios (abiertos o cerrados).
* Edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, etc.).
* Estudios multifamiliares.
* Edificios administrativos del Estado Nacional, Provincial o Municipal.
* Auditorio.
* Templos.
* Circos.
* Atracciones permanentes.
* Comercios.
* Hoteles.

Los medios de escape, horizontales y verticales deberán poseer iluminación de emergencia para facilitar la evacuación. Las características mínimas requeridas serán:

* El sistema de iluminación de emergencia funcionará a batería (máxima 48 vcc) y deberá prenderse automáticamente cuando haya un corte de luz.
* Autonomía recomendada de 5 a 10 horas.
* El sistema no debe requerir mantenimiento.
* La batería deberá recargarse automáticamente de la red de electricidad común del edificio.-

**Artículo 126.- PISCINAS PARA USO RESIDENCIAL O COLECTIVO**

Las piscinas de uso residencial y/o colectivo deberán cumplir con los requerimientos mencionados en el presente Artículo.

**CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO Y CONSTRUCTIVAS**

Estas construcciones deben cumplir con todos los requisitos estipulados por el presente Código.

En los casos de piscinas que utilicen coberturas removibles, las mismas deben ser de material ignífugo, contando además con estructuras que impidan, en caso de accidente, que dichas coberturas se apoyen sobre la lámina de agua.

En todos los casos debe contar con los planos de Obra, de Instalación Sanitaria, u otras, debidamente registrados en la D.O.P.

En el caso de piscinas de uso residencial, éstas deberán estar emplazadas con un retiro mínimo de Un Metro Cincuenta (1,50 m) de las líneas medianeras y los caños de desagüe instalados para uso de dicha piscina no podrán ser de un diámetro mayor a Cero coma Sesenta y Tres Milímetros (0,63mm).

Para el llenado de la misma, queda prohibido el uso de agua de red. Se deberá adquirir agua en bloque para su respectivo llenado.

La Dirección de Obras Particulares podrá llevar adelante un relevamiento de todas aquellas piscinas residenciales construidas con anterioridad a la sanción del presente Código de Edificación, pudiéndose requerirle al propietario de ésta las especificaciones técnicas correspondientes.-

**CAPÍTULO TRECE**

**OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS**

**Artículo 127.- INTERCEPCIÓN DE VISTAS**

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menos de Tres Metros (3,00 m) del eje divisorio entre predio o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Quedan exceptuados los casos siguientes:

* Abertura colocada de costado, en un ángulo igual o mayor de Setenta y Cinco Grados (75%) con el eje divisorio o paramento exterior de otra unidad independiente y a una distancia no menor de Sesenta Centímetros (60 cm), medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.
* Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de altura no menor de Un Metro Con Ochenta Centímetros (1,80 m) medida desde el solado correspondiente.
* Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada principal sobre la L.M. o la de retiro obligatorio.

No está autorizada la apertura de vanos en muros divisorios o en muros privativos contiguos a predio lindero.-

**Artículo 128.- INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO LINDERO**

* Toda instalación que transmita calor o frío se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios, privativos contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

La Municipalidad puede exigir el aumento de la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación técnica de la fuente de calor o frío.

* Instalaciones que produzcan humedad: A un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación si no satisfacen los requisitos de preservación contra la humedad ni puede colocarse un desagüe.
* Instalaciones que producen vibraciones o ruidos: Estas instalaciones, tales como maquinarias, grúas de ascensor o montacargas, tubería conectada a una bomba para fluidos, cancha de pelota, bochas o similares, quedan prohibidas aplicadas a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.-

**Artículo 129.- MOLESTIAS PROVENIENTES DE LOTES VECINOS**

Las molestias que se aleguen como provenientes de una finca vecina sólo será objeto de atención para aplicar esta Ordenanza cuando se requiera restablecer la seguridad, higiene, salubridad o estética.-

**CAPÍTULO CATORCE**

**PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

**Artículo 130.- PREVENCION CONTRA INCENDIOS**

Salvo los casos de viviendas individuales, todo edificio a construirse dedicado a industrias, depósito, comercio, viviendas colectivas, etc., deberá tener una estructura resistente compuesta por materiales incombustibles; además los cielorrasos de dichos edificios deberán ser asimismo (sean aplicados o colgantes) totalmente de materiales incombustibles. La carpintería exterior y los muros de todos estos edificios deberán ser también incombustibles. Los depósitos que contengan materiales inflamables deberán quedar aislados de otras dependencias o de viviendas. En lo posible deberán ser instalados fuera de la Zona Urbana.

Los edificios en altura deberán tener una reserva adicional en el tanque elevado de agua conectada a una salida en cada piso para conectar mangueras de incendio.

Todos los edificios de uso público o de depósitos deberán tener extinguidores de incendio. Se aplican supletoriamente las normas al respecto del Código de Edificación de la Capital Federal.-

**Artículo 131.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN “EDIFICIOS   
 PÚBLICOS”**

Los edificios clasificados como “edificios públicos”, deberán llenar los siguientes requisitos:

* Estarán íntegramente construidos con materiales incombustibles, permitiéndose el empleo de la madera, únicamente en los pisos, puertas, ventanas, decoraciones aplicadas a muros y en los enlistonados de cielorrasos y techos; todas estas excepciones corresponden, siempre que la construcción del edificio, por su destino, no esté sujeto a reglamentaciones especiales que las prohíban. Todos los materiales deberán estar debidamente homologados por normas I.R.A.M.
* Las puertas de salida se abrirán hacia el exterior, pudiendo interponerse puertas de vaivén.
* Las escaleras estarán construidas de hormigón armado, los tramos serán rectos y los escalones tendrán una altura máxima de Diecisiete Centímetros (17 cm) y un ancho de Veintiséis Centímetros (26 cm), respondiendo en sus proporciones a las reglas del arte de la construcción.
* Estarán provistos de una cañería especial de Cero coma Cero Setenta y Seis Metros (0,076 m) de diámetro que servirá bocas de incendio, con mangueras y lanzas, a razón de Una (1) por cada Trescientos Metros Cuadrados (300,00 m2) de superficie cubierta y convenientemente colocadas. Los pisos bajos y primer piso alto se servirán para esa cañería, de conexión directa de la calle y los restantes pisos altos lo harán de un tanque colocado a Dos Metros (2,00 m) y encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de Diez (10) litros por cada metro cuadrado de piso.
* Deberán cumplirse además todas las exigencias que estime conveniente la Asociación Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson y la Dirección de Defensa Civil, quienes tendrán como eje central a la Ley Nº 19.587, su Decreto Reglamentario Nº 351/79, como así también la Ley Nº 13.660 de Protección de grandes instalaciones y Normas NFPA. Así mismo tienen injerencia las Ordenanzas sancionadas al respecto, y las normas supletorias que dicha Asociación considere de uso conveniente.-

**Artículo 132.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN “EDIFICIOS DE   
 RESIDENCIA”**

Los edificios clasificados como “edificios de residencia” deberán responder a las siguientes condiciones, según su destino:

* Los edificios de más de un piso de alto, serán construidos íntegramente de materiales incombustibles.
* Las escaleras de casas colectivas, sean destinadas a vivienda o a escritorios, estarán construidas en hormigón armado y tendrá un máximo de Cero coma Dieciocho Metros (0,18 m) de altura y un mínimo de Cero coma Veintiséis Metros (0,26 m) de huella.
* Las casas de departamentos, que tengan más de cinco pisos, serán considerados como “edificios públicos” y deberán estar provistos del servicio de incendios establecido en el presente Capítulo.-

**Artículo 133.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN “EDIFICIOS   
 COMERCIALES”**

Los edificios clasificados como “edificios comerciales” deberán llenar las siguientes condiciones, según su destino:

* Los locales para negocio o industrias, garajes colectivos y depósitos de materiales combustibles, deberán construirse totalmente con paredes de mampostería y estructuras resistentes de hierro u hormigón armado.
* En los locales que almacenen substancias fácilmente inflamables, además del servicio de incendios determinado por el Inciso anterior, se colocará un avisador de incendio, cuadro indicador y un timbre de alarma en la portería o en la puerta de calle.

Se considerará como substancia fácilmente inflamable, los géneros: papeles, maderas, petróleo, hidrocarburos y demás materias análogas.-

**Artículo 134.- CONSTRUCCIONES INCOMBUSTIBLES**

A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, se considerarán construcciones incombustibles, las de hormigón armado, las de esqueleto metálico revestido y las de mampostería con esqueleto y entrepisos de hormigón armado o metálico revestido.-

**Artículo 135.- REVESTIMIENTO DE ESTRUCTURAS METÁLICAS**

El revestimiento de la parte metálica deberá reunir las siguientes condiciones:

Para columnas, en hormigón de cemento portland, con un espesor mínimo de Cinco Centímetros (0,05 m) o de mampostería de ladrillo en cal con un espesor mínimo de Diez Centímetros (0,10 m).

Para las vigas de carga, en concreto de portland, con un espesor mínimo de Tres Centímetros (0,03 m).

Se asegurará la eficacia del revestimiento, por medio de tejido de alambre y otro dispositivo análogo.-

**Artículo 136.- ENTREPISOS EN CASAS DE NEGOCIOS**

Deberán construirse de un material incombustible y eficaz contra la propagación del fuego, a juicio de la Dirección de Obras Particulares.-

**Artículo 137.- APARATOS EXTINGUIDORES DE INCENDIOS**

En todos los edificios de más de Dos (2) pisos altos y en los que es obligatoria la instalación de un servicio de agua contra incendios, deberá colocarse Un (1) extinguidor de incendios por cada departamento, o por cada Trescientos Metros Cuadrados (300,00 m2).-

**Artículo 138.- ESCALERAS AUXILIARES**

En las grandes casas de negocios y en las de departamento o de escritorios, cuando tengan más de Seis (6) pisos altos, deberá existir una escalera encerrada entre muros, de un espesor no menor de Treinta Centímetros (0,30 m), a la cual se tendrá fácil acceso, por medio de puertas incombustibles, desde todos los pisos y dependencias. La iluminación se hará en ellas por medio de vidrieras metálicas con vidrios armados, prohibiéndose la colocación de claraboyas en su parte superior. Esta escalera se interrumpirá a nivel del piso bajo, para evitar confusiones en caso de incendios y comunicarla a este nivel directamente con la calle, no permitiéndose en este recorrido ninguna abertura lateral que comunique con los negocios que pudiera haber en el piso bajo.

En los edificios de una altura superior a Veinticinco Metros (25,00 m), la Dirección de Obras Particulares podrá exigir la colocación de escaleras auxiliares exteriores, en los pisos superiores a esa altura, dispuesta en forma eficaz para la salida de emergencia, de los moradores de esos pisos.-

**Artículo 139.- PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS CON   
 DESTINO ESPECIAL**

Todas las disposiciones establecidas en este Capítulo, sobre “Precauciones contra incendios”, estarán en concordancia con lo dispuesto por la Asociación Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson y la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad.-

**Artículo 140.- DISPOSICIONES ESPECIALES**

La Municipalidad de Rawson y la Dirección de Defensa Civil podrá obligar a tomar aquellas disposiciones especiales que la naturaleza del edificio exija para su seguridad, aunque éstas no estén previstas en esta Ordenanza.-

**CAPÍTULO QUINCE**

**CERCOS PROVISORIOS, LETREROS, ANDAMIOS, OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 141.- OBLIGACIÓN DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS**

Es obligatoria la colocación de un cerco provisorio, en toda la extensión necesaria para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito.

Este cerco no podrá instalarse sin haberse obtenido el permiso de construcción.-

**Artículo 142.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS PROVISORIOS**

Materiales: tablas de madera, chapas de metal u otro material que sea aprobado al efecto por la D.O.P.; bien unidas entre sí y que impidan en absoluto la caída de materiales al exterior y eviten todo daño o incomodidad a los transeúntes.

Accesos: Las puertas que se coloquen deben abrir hacia el interior del predio y estarán provistas de los herrajes necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión de los trabajos.

Altura: La altura mínima será de Dos Metros (2,00 m).

Ubicación: La distancia máxima de la L.M. será igual a la mitad del ancho de la vereda.

Fuera del cerco provisorio la vereda debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad.-

**Artículo 143.- RETIRO DEL CERCO PROVISORIO**

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio de la D.O.P., la valla provisoria deberá trasladarse a la L.M. En caso de no acatarse la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable. Si se hubiera quitado o destruido el solado de la acera, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.-

**Artículo 144.- OCUPACIÓN MAYOR QUE LA ADMITIDA**

En casos justificados y a pedido del interesado, la D.O.P. podrá autorizar la colocación del cerco a mayor distancia de la L.M. que la que establece esta Ordenanza, pero en ningún caso se podrá colocar a menos de Un Metro (1,00 m) del cordón del pavimento.-

**Artículo 145.- CASO DE OBRAS PARALIZADAS**

En el caso de obras declaradas paralizadas el cerco provisorio deberá trasladarse a la L.M.-

**Artículo 146.- MATERIALES Y/O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO   
 PROVISORIO**

Queda prohibido colocar materiales o maquinarias fuera del cerco provisorio.

La colocación de materiales dentro del cerco provisorio indicado requiere el previo pago de los derechos de ocupación de la Vía Pública fijada en la Ordenanza Impositiva Anual.

Sin perjuicio de las multas que puedan corresponder, la Municipalidad podrá retirar, previo inventario, los materiales y/o maquinarias que se encuentren en contravención. Dentro de las Cuarenta y Ocho (48) horas de efectuado el retiro deberá notificarse al Propietario, el que podrá recuperarlos previo pago de los derechos y multas que correspondan y dentro de un plazo máximo de Cinco (5) días de notificado. Vencido este plazo no podrá reclamar indemnización ni resarcimiento alguno. En dicho caso los materiales y/o maquinarias podrán ser emplazados por la Municipalidad en obras de utilidad pública.

La Municipalidad no se hace responsable por los deterioros que pudieran sufrir los elementos retirados al ser trasladado al Corralón Municipal o durante su permanencia en los mismos.

Queda absolutamente prohibida la elaboración de morteros y/o hormigones sobre el solado de la acera y/o el pavimento de la calzada por medios no mecanizados.

En el caso de infracción comprobada el responsable deberá volver la superficie afectada a su estado anterior dentro de las Cuarenta y Ocho (48) horas, pudiendo la Municipalidad efectuar los trabajos a cargo de aquél.-

**Artículo 147.- ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FRENTE DE LAS   
 OBRAS**

Con la entrega del Permiso de Construcción automáticamente queda autorizada la colocación de caballetes en la calzada y frente a la obra limitando el espacio de estacionamiento.

El espacio autorizado estará condicionado a que el estacionamiento, se realice exclusivamente para los vehículos que deben operar en carga y descarga y afectados a la obra.

Los caballetes deberán ser retirados cuando a juicio de la D.O.P. el estado de las obras los haga innecesarios.-

**Artículo 148.- ANDAMIOS, GENERALIDADES**

El material de los andamios y accesorios debe estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.

Las partes de andamios metálicos no deben estar abiertos, agrietadas, deformados ni afectados por la corrosión.

Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de Diez (10) por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos.

Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se pueden utilizar también andamios livianos suspendidos y otros andamios suspendidos autorizados por la D.O.P.

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Se efectuarán soportes de alumbrado u otro servicio público, debe darse aviso con anticipación no menor que Quince (15) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

En el caso de obras paralizadas se quitará el andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además, la D.O.P. puede exigir dentro de un plazo que ella fije, los trabajos complementarios que estime indispensable para que la obra en sí, como los elementos transitorios que en ella se empleen (andamios, puntales, escaleras), reúnan condiciones de seguridad y mínimas de estéticas cuando sean visibles desde la vía pública. La falta de cumplimiento a lo dispuesto, motivará la ejecución de los trabajos por administración y a costa del Profesional, Empresa o Propietario responsable, sin perjuicio de las penalidades que correspondan.-

**Artículo 149.- ACCESOS A LOS ANDAMIOS**

Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.-

**Artículo 150.- TORRES PARA GRÚAS, MONTACARGAS Y RESIDUOS DE   
 MATERIALES**

Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos.-

**CAPÍTULO DIECISÉIS**

**DEMOLICIONES, EXCAVACIONES Y TERRAPLENAMIENTOS**

**Artículo 151.- GENERALIDADES**

Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales públicas el responsable debe:

* Conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar bien visible durante la demolición.
* Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
* Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato.-

**Artículo 152.- MEDIDAS DE PRECAUCIÓN EN DEMOLICIONES**

Las demoliciones deben efectuarse en tal forma que se eviten por todos los medios posibles perjuicios en los edificios linderos y situaciones de peligro en la vía pública. Los escombros no pueden caer fuera del cerco provisorio, estando a cargo del Constructor responsable de la demolición, todos los apuntalamientos que sean necesarios. La Municipalidad podrá exigir cualquier medida de seguridad aun cuando no estuviera expresamente definida en esta Ordenanza. Se prohíbe arrojar materiales de las demoliciones desde una altura mayor de Cuatro Metros (4,00 m).-

**Artículo 153.- PUNTALES DE SEGURIDAD Y DEMOLICIÓN DE MUROS   
 MEDIANEROS**

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos a Cincuenta Centímetros (50 cm) en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que no obstaculice el tránsito y distará no menor de Un Metro (1,00 m) del borde exterior del cordón de la calzada.

En el caso de demolición de paredes divisorias, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared un tabique de madera. Durante el transcurso de los trabajos el responsable de la demolición retirará de la finca lindera los materiales caídos y ejecutará la limpieza que corresponda, así como también en la vía pública y tantas veces como fuera necesario. Durante la demolición es obligatorio el riego del obrador.

La molienda de ladrillos estará terminantemente prohibida en las obras.-

**Artículo 154.- DEMOLICIONES TERMINADAS**

Deberá limpiarse totalmente el terreno, retirando los escombros y rellenando las zanjas que hubieran quedado. Se revocarán trabajos de tabiques y muros con las medianeras existentes, clausurándose y revocándose los agujeros de los empotres de tirantería de techos y entrepisos en las paredes existentes, propios o medianeros, y se repararán todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición autorizada.-

**Artículo 155.- DEMOLICIONES PARALIZADAS**

Cuando una demolición haya quedado suspendida por más de Dos (2) meses se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan para asegurar los edificios definitivos linderos y se retirará el cerco provisorio hasta línea de edificación.-

**Artículo 156.- RELLENAMIENTO DE TERRENOS**

Los terrenos bajos, pantanosos o inundables deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcance el nivel que la D.O.P. fijará en cada caso, atendiendo a razones de salubridad, seguridad y estética. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada o con cordón cuneta, el terraplenamiento se efectuará dentro de los Seis (6) meses de terminado el pavimento o el cordón. La Municipalidad emplazará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo podrá ejecutar el trabajo a costa del Propietario.-

**Artículo 157.- EJECUCIÓN DEL TERRAPLENAMIENTO**

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura que, con la acción del paso del tiempo, logre su nivel definitivo. Se ejecutará de manera que el suelo quede uniforme y no permita la acumulación de aguas ni su escurrimiento a los linderos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente. El material de relleno estará libre de materia orgánica o nociva.-

**Artículo 158.- DESMONTES**

Todo predio cuyo suelo está elevado sobre el nivel oficial puede ser desmontado. El nivel lo fijará la D.O.P., la que podrá exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando razones técnicas así lo aconsejan. El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.-

**Artículo 159.- EXCAVACIÓN QUE AFECTE A PREDIO LINDERO O A VÍA   
 PÚBLICA**

Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los sostenes definitivos de los costados de la excavación. No debe profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.-

**Artículo 160.- EXCAVACIÓN QUE INTERESE A ESTRUCTURAS   
 ADYACENTES**

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un Profesional matriculado. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.-

**Artículo 161.- CASO DE DAÑO O PELIGRO**

La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o con peligro potencial. El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Municipalidad, las previsiones necesarias para que no ocasionen daños ni impliquen peligro a personas, predios linderos o vía pública.-

**Artículo 162.- PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas, los que podrán omitirse, en lados no adyacentes a la vía pública. Se proveerán además a las excavaciones de medios convenientes de salida.-

**Artículo 163.- DEPÓSITOS EN LA VÍA PÚBLICA**

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable y siempre que no se opongan razones de tránsito. El responsable deberá proceder a la limpieza de la vía pública tantas veces como sea necesario.-

**Artículo 164.- INFRACCIONES**

Cuando se comprueben infracciones al Artículo anterior se intimará a la desocupación inmediata de la vía pública, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades correspondientes.

Si la ocupación es transitoria y en la jornada los materiales son retirados para depositarse en la obra no se aplicarán sanciones.-

**CAPÍTULO DIECISIETE**

**CIMENTACIONES**

**Artículo 165.- SUELOS PARA CIMENTAR**

Se consideran suelos aptos para cimentar edificios cuya altura no supere la cota de Diez Metros (10,00 m) sin incluir dependencias de azotea aquellos en los que la tensión de carga no supere los Trescientos Gramos por Centímetro Cuadrado (300 grs./cm2) en fundaciones sobre plateas y Uno con Cincuenta Kilogramos por Centímetro Cuadrado (1,5 kg./cm2) y Quinientos Gramos por Centímetro Cuadrado (500 grs./cm2) en fundaciones mediante zapatas en la zona favorable y desfavorable respectivamente.

La D.O.P. evaluará y definirá en cada caso particular la condición de favorable o desfavorable de los suelos para ejecutar las fundaciones.-

**Artículo 166.- ESTUDIOS DE SUELOS**

Deberá presentarse estudio de suelo, ejecutado por un Profesional habilitado y conjuntamente con la presentación de los cálculos estructurales en los siguientes casos:

* Cuando la altura del edificio supere la cota fijada en el Artículo 165;
* Cuando las tensiones de carga sobre el terreno superen los valores fijados en el Artículo 165;
* En los casos en que razones técnicas así lo aconsejen a criterio de la D.O.P.-

**Artículo 167.- CARACTERÍSTICAS DE LOS ESTUDIOS DE SUELO**

Deberán ejecutarse perforaciones y/o pozos a cielo abierto para obtener las muestras adecuadas para los ensayos de laboratorio que determinará las propiedades físico-químicas necesarias para la confección de los perfiles correspondientes. El número de las perforaciones y pozos, su distribución y profundidad se adecuarán al proyecto de la estructura y a las características del terreno.-

**Artículo 168.- PROFUNDIDAD**

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación, tanto como sea necesario, para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir.

Como mínimo deberá cumplir con la más exigente de las cláusulas que siguen:

* Para construcciones de hasta Dos (2) plantas altas con fundación directa: Cuatro (4) metros debajo del nivel de cimentación.
* Para construcciones de más de Dos (2) plantas con cimentación directa: Seis (6) metros por debajo del nivel de cimentación.
* Para cimentaciones sobre pilotes: Tres (3) metros por debajo de la profundidad a alcanzar por la punta del pilote más profundo.
* Para construcciones de más de Una (1) planta alta en terrenos desfavorables: Cinco (5) metros por debajo del nivel de cimentación.-

**Artículo 169.- EXTRACCIONES DE MUESTRAS Y ENSAYOS DE   
 LABORATORIO**

La extracción de muestras del terreno a analizar será efectuada de acuerdo a las características del suelo, y los ensayos a realizarse sobre las mismas, serán los que la técnica aconseja en cada caso, asumiendo el profesional actuante como ejecutor del estudio la total responsabilidad por el desempeño de los trabajos de Laboratorio.

En el caso de arcillas expansivas será imprescindible la ejecución de ensayos de presión de expansión cuantificados.

En el caso de suelos subsuperficiales arcillosos y saturados y/o subsaturados que soporten estructura de más de Tres (3) plantas altas será imprescindible la ejecución de ensayos de consolidación.-

**Artículo 170.- INFORME TECNICO**

Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos incluyendo como mínimo, un plano con la ubicación de las perforaciones y la cota del terreno referida al nivel de vereda y cota de cada boca de pozo; el método de perforación empleado; el saca testigos utilizado; las profundidades y/o cotas de extracción de muestras y de los cambios de horizontes de suelos en el respectivo perfil vertical; la resistencia a la penetración; los resultados de los ensayos de Laboratorio; la clasificación de suelos de acuerdo al sistema unificado de clasificación de suelos; la ubicación de la napa freática y de otras capas de agua detectadas en las perforaciones indicando fecha de medición, y fluctuación (o no) de la misma (nivel de capa y nivel piezometrico).

El informe contendrá asimismo y como mínimo, las recomendaciones generales sobre el tipo de fundación que más se adapte al terreno.

El informe deberá estar firmado por un profesional habilitado por el respectivo registro especial de "Ejecutores de Estudios de Suelos".-

**Artículo 171.- BASES DE FUNDACIÓN A COTAS DISTINTAS**

Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén en diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deberán incluir secciones transversales mostrando su situación relativa.-

**Artículo 172.- FUNDACIONES PRÓXIMAS A SÓTANOS O EXCAVACIONES**

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótano y/o excavaciones.

Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del muro de sótano o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Este requisito podrá obviarse cuando se construyan obras capaces de resistir el empuje.-

**Artículo 173.- MUROS DE CONTENCION**

El espesor mínimo de un muro de contención es el que se establece en los Artículos respectivos, aun cuando sirva de sostén o división entre predios, debiéndose justificar en todos los casos su espesor mediante cálculos de resistencia.

Cuando exista sobrepresiones producidas por zapatas, soleras, losas de fundación y otro tipo de fundaciones directas las sobrepresiones horizontales de cálculo no serán inferiores a los valores obtenidos utilizando las ecuaciones de Boussinesq, multiplicando por Dos (2).

Un muro de contención debe tener durante su ejecución, barbacanas a nivel del suelo más bajo que faciliten el drenaje del agua.

El relleno a efectuar entre el relleno natural y el muro de contención, será ejecutado con Hormigón fluido suelo cemento y Hormigón pobre de no menos de 150 kg/m3 de cemento.

Asimismo, dicho relleno podrá ejecutarse mediante inyecciones de cemento siempre que el suelo sea de naturaleza granulado u otras que permita que la lechada penetre y no fluya del mismo.-

**Artículo 174.- EMPUJE DE TIERRAS**

Es obligatoria la presentación de una memoria correspondiente a todo muro de contención (muros de sótanos, divisorios, etc.). El criterio a seguir en el cálculo será libre, debiéndose mencionar su origen.

Se tendrán en cuenta todas las sobrecargas que puedan presentarse en el terreno, debiendo discriminarse entre paredes rígidas que permitan una rotación por la base (muros de sostenimiento de coronamientos libre), de aquellos que resultan impedidas de rotar por su apoyo interior.

Para los suelos sumergidos, deberá considerarse el empuje capaz de ejercer el agua contenida en los pozos.-

**CAPÍTULO DIECIOCHO**

**TECHOS, MUROS, REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y MATERIALES**

**Artículo 175.- CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES**

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con barandas o parapeto de una altura mínima de Un Metro (1,00 m) computado desde el solado. Cuando la baranda o parapeto tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro.-

**Artículo 176.- ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES**

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la D.O.P. puede exigir la colocación de grampas, ganchos, u otros puntos fijos de apoyos o alternativamente escaleras de tipo vertical o de gato para permitir trabajos de limpieza, o reparaciones.-

**Artículo 177.- DESAGÜES DE TECHOS Y AZOTEAS**

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el terreno absorbente evitando su caída a la vía pública, predio lindero o sobre muros divisorios. Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente y sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de los muros divisorios no menor de Setenta Centímetros (70 cm) medidos desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con un contrapendiente igual a la del techo.

**Artículo 178.- MATERIAL DE LAS CUBIERTAS**

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables, será ejecutada con material impermeable, incombustible y mal conductor térmico.

Se podrá utilizar materiales de gran conductibilidad térmica siempre que, a juicio de la D.O.P. fueren tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico indicado por la Norma IRAM para la Zona V (Fría).

La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias se ejecutará con material impermeable e incombustible.-

**Artículo 179.- TECHOS VIDRIADOS**

1. Claraboyas y linternas: podrán construirse con marcos o bastidores de metal u hormigón armado anclados firmemente. Los cerramientos podrán ser de vidrios armados o laminados o policarbonatos y uno de los lados de cada panel tendrá Cero coma Cuarenta y Cinco Metros (0,45 m) de lado máximo.
2. Bóvedas y cúpulas: se ejecutará con estructura metálica y vidrios armados o resistentes al impacto a juicio de la D.O.P. o bien con una estructura de hormigón armado y vidrios perfilados incluidos dentro de los soportes.-

**Artículo 180.- CUBIERTA DE LOS TECHOS**

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico.

En los casos en que a juicio de la D.O.P. ello resultará necesario podrá exigir la presentación de todos los análisis, cálculos y especificaciones respecto a la capacidad de oscilación térmica de la cubierta.-

**Artículo 181.- MUROS**

**MATERIALES**

Los muros podrán construirse con los materiales siguientes: Ladrillos comunes, ladrillos de máquina, ladrillos huecos, piedra, hormigón simple o Armado, bloques de hormigón macizos o huecos.

**MUROS DIVISORIOS Y/O PORTANTES**

Todo muro que separe predio o sea cargado, sólo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos, ladrillos huecos portantes, o bloques portantes, debiéndose rellenar en estos casos los huecos con hormigón pobre.

**MUROS EXTERIORES NO PORTANTES**

Podrán construirse estos muros con los materiales del Inciso anterior y también con ladrillos huecos no portantes.

**ESPESORES MINIMOS DE LOS MUROS**

Siempre que el cálculo no requiera espesores mayores, los espesores mínimos serán:

* Muros de ladrillos macizos portantes de Cero coma Veintiocho Metros (0,28 m) hasta planta baja y dos pisos y no más de Diez metros (10,00 m) de altura excluyendo dependencias de azotea y siempre que en este caso límite se verifique por cálculo.
* Ladrillos de máquina: igual al caso anterior.
* Bloques huecos de hormigón: Si son aprobados por la Secretaría de Vivienda de la Nación hasta Planta Baja y dos pisos y hasta Diez Metros (10,00 m) de altura y siempre que en este caso límite se verifique por cálculo, espesor Cero coma Veinticuatro Metros (0,24 m).
* Ladrillos huecos portantes: Si son aprobados por la Secretaría de Vivienda de la Nación, hasta Diez Metros (10,00 m) de altura, espesor de Cero coma Veinticuatro Metros (0,24 m).-

**ARTÍCULO 182.- TABIQUES**

El espesor mínimo será de Diez Centímetros (10 cm) hasta una altura de Tres Metros con Cincuenta (3,50 m). Para alturas mayores hasta Seis Metros con Cincuenta (6,50 m) el espesor será de Doce (12) a Quince (15) centímetros. En materiales especiales según especificación del fabricante, podrán servir de muros exteriores no cargados de baños, cocinas, lavaderos.-

**Artículo 183.- MUROS - AISLACIONES HIDRÓFUGAS**

En todo muro es obligatoria la ejecución de la aislación hidrófuga para preservarlo de la humedad. La aislación hidrófuga estará constituida por doble capa aisladora horizontal unido verticalmente, estando la capa superior se situará una o dos hiladas por encima del nivel de piso interior terminado.

En el caso de muros cuyo paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terrenos y solado contiguo sea superior a Un Metro (1,00 m) se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

Cuando al muro se arrime un cantero o jardinera se ejecutará aislación hidrófuga vertical que rebasará Veinte Centímetros (20 cm) los bordes de esos canteros o jardineros. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta Sesenta Centímetros (60 cm) por debajo del nivel de la tierra.-

**Artículo 184.- MEZCLA REFORZADA EN MUROS DE SOSTEN O CARGADOS**

En un muro de sostén o cargado, se empleará mezcla reforzada con cemento.-

**Artículo 185.- MURO DE MEDIO LADRILLO MACIZO COMUN**

Un muro con un espesor de Medio (1/2) ladrillo podrá servir de sostén siempre que su altura medida desde el solado no sea superior a Dos Metros Cincuenta (2,50 m); su longitud no mayor de Tres Metros (3,00 m), soporte sólo una azotea o techo y tenga una viga de cintura o encadenado de hormigón armado o mampostería armada a la altura de la aplicación de las cargas o a la altura de los dinteles.-

**Artículo 186.- MUROS CORTAFUEGO**

Toda edificación deberá construir el muro medianero con la tipología de un muro cortafuego sobrepasando un mínimo de Cincuenta Centímetros (50 cm) la línea de carga de la cubierta del techo y unos Veinticinco Centímetros (25 cm) de frente en aleros o salientes.

Este lineamiento hace a la prevención de incendios en la construcción de inmuebles.

En cuanto a las construcciones existentes, de ser sometidas a subdivisión dentro del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nº 13.512), deberán cumplimentar previamente las condiciones establecidas en este Artículo.-

**Artículo 187.- AISLACIÓN TÉRMICA**

Independientemente de los espesores requeridos por razones estructurales, la aislación térmica de todos los muros perimetrales exteriores y en cualquier punto de los mismos, será tal que:

K= 1+P

Siendo K el valor de transmitancia térmica total en kilocalorías/m2 hº C y P el peso del muro en Tn/m2.

En los casos, en los que a juicio de la D.O.P. resultare necesario, la misma podrá exigir la presentación de los análisis, especificaciones y cálculos referidos a la capacidad de aislación térmica de los muros.-

**Artículo 188.- AISLACIÓN ACÚSTICA**

En el caso de muros divisorios o separativos entre unidades de uso independiente deberá asegurarse una suficiente aislación acústica estableciendo un nivel máximo tolerable de ruido igual o menor a Veinticinco Decibeles (25 db).

La D.O.P. podrá exigir, si resultara necesaria a su exclusivo criterio, la presentación de los análisis, especificaciones y cálculos referidos a la aislación acústica de los muros a los que se refiere el presente Artículo.-

**Artículo 189.- TRABAJOS Y ANCLAJES DE MUROS**

La traba entre ladrillos, sillería o mampuestos debe ajustarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas seguidas. En el caso de traba entre un muro nuevo y otro existente debe hacerse la misma por lo menos cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio ladrillo. Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas, y entrepisos se anularán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas con una separación máxima de Cincuenta Centímetros (50 cm).-

**Artículo 190.- REVOQUE EXTERIOR**

Es obligatorio el revoque de todo muro de fachada, divisorio o de patio salvo en los casos en que el mismo haya sido proyectado y ejecutado como muro de ladrillo a la vista con junta tomada o con algún tipo de revestimiento que ofrezca satisfactorias condiciones de aislación y conservación.

Los revoques exteriores se terminarán con un enlucido hidrófugo resistente a la intemperie o cualquier otro acabado no absorbente.-

**Artículo 191.- REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE   
 SALUBRIDAD**

Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador, llevará solado y revestimientos impermeables. En los baños la altura mínima será de Un Metro Ochenta (1,80 m).-

**ARTÍCULO 192.- MATERIALES DE CONSTRUCCION**

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y libres de imperfecciones o fallas.-

**Artículo 193.- SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN**

Se permitirá el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción, cuando los mismos posean Certificado de Aptitud Técnica, extendido por los organismos nacionales competentes.-

**CAPÍTULO DIECINUEVE**

**CONCLUSIÓN DE LA OBRA**

**Artículo 194.- LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS**

Previa la habilitación de las obras concluidas se retirarán los andamios, escombros y residuos, después de lo cual deberá efectuarse la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.-

**Artículo 195.- CERTIFICADO FINAL DE OBRA**

En el caso de obras a ejecutar por etapas la D.O.P. podrá otorgar un certificado Parcial a solicitud del Propietario o del Director de la Obra.-

**Artículo 196.-** **MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES SIN AUTORIZACIÓN   
 PREVIA**

En el caso de haberse introducido modificaciones y/o ampliaciones sin autorización previa no se otorgará el Certificado Final de Obra hasta tanto no se presenten los planos Conforme a Obra, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.-

**CAPÍTULO VEINTE**

**CONSERVACIÓN DE OBRAS Y EDIFICIOS**

**Artículo 197.- CONSERVACIÓN**

El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene y estética.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.-

**Artículo 198.- INTIMACIONES**

La Municipalidad intimará al Propietario a realizar las reparaciones en un tiempo propio, y en el caso en que éste se oponga al cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo precedente, se realizarán las obras por administración y a su costa.-

**Artículo 199.- CONSTRUCCIONES DETERIORADAS**

La Municipalidad considerará un edificio o estructura en peligro de ruina si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

* Muros: Cuando un muro está vencido alcanzando su desplome el tercio de su espesor o presenta grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento, se ordenará su demolición previa los apuntalamientos si corresponde; cuando el muro tenga sus cimientos al descubierto o con insuficiente profundidad, se ordenará el recalce correspondiente.
* Estructuras: Cuando sus elementos resistentes presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento se ordenará su demolición o refuerzo, previo apuntalamiento si fuera necesario.-

**Artículo 200.- DEMOLICIONES**

La Municipalidad puede ordenar la demolición de un edificio, estructura o parte de ellos que amenace desplomarse, como asimismo la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caerse sobre un edificio, estructura o vía pública.

Se notificará al Propietario los trabajos que deben realizarse y su plazo de ejecución.

Cuando el Propietario no esté conforme con la orden podrá exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta y parte un perito para reconocer los hechos impugnados. El dictamen sobre la inspección deberá producirse dentro de los Tres (3) días contados desde la notificación al Propietario.-

**Artículo 201.- INCUMPLIMIENTO DE LAS INTIMACIONES**

Si el Propietario no cumpliera con la intimación de la Municipalidad dentro de los plazos que fije, se efectuarán los trabajos por administración y a costa de aquél.-

**Artículo 202.- CONSIDERACIONES**

La Municipalidad considerará en mal estado una instalación cuando, estando librada al uso o en funcionamiento, se encuentra en condiciones de latente peligrosidad, sea respecto a la seguridad en general como a la higiene.

En estos casos la Municipalidad intimará las reparaciones que juzgue necesarias fijando para ello los plazos correspondientes. En caso de no acatarse lo ordenado puede disponerse el cese, mediante sellado, de la parte de instalación en mal estado.-

**CAPÍTULO VEINTIUNO**

**PRESERVACIÓN PATRIMONIAL**

La salvaguarda y puesta en valor de los inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles Catalogados que establece la normativa urbanística vigente imponen la obligación de proteger y ordenar las conductas de los habitantes en función de la preservación del patrimonio de la ciudad y los elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

**Artículo 203.- ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN EDILICIA**

Todo edificio catalogado puede ser objeto de obras de modificación, ampliación, para su adaptación, rehabilitación y/o su puesta en valor, entendiendo lo específico a los diferentes “Niveles de Protección” que le correspondiere, según su “Grado de Intervención”.

Las obras de modificación podrán ser aquellas obras de sustitución, reconstrucción, refacción, reforma, refuncionalización, rehabilitación, renovación, restauración, transformación y ampliación. Deberán ser orientadas, en su diseño, a los fines de cumplir con las exigencias básicas establecidas en el presente Código.

Cuando no se puedan cumplir todas las condiciones establecidas en el presente Código, el profesional interviniente presentará una propuesta alternativa en forma fundada, para su consideración y evaluación por el órgano competente en la materia que determinará en cada caso el grado de flexibilización de los mismos.-

**Artículo 204.- CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN**

Las soluciones edilicias deberán resolver de modo armónico con los criterios de la preservación arquitectónica universalmente reconocidos, con los nuevos requerimientos y sus aplicaciones prácticas tanto en sus aspectos técnicos como económicos y operacionales, y deberán tener una visión de conjunto, entendiendo al objeto arquitectónico no de un modo aislado sino conformando una unidad con su contexto espacial urbano, su evolución temporal y su proyección hacia el futuro.

**MATERIALES**

Deberá recuperarse la mayor cantidad de materiales, técnicas y dispositivos originales en condiciones de ser conservados, adaptando este criterio a las necesidades formuladas por el proyecto, así como buscar la autenticidad de la intervención a través de identificar las partes originales y elementos de reemplazo, a efectos de no falsificar el edificio considerado como testimonio.

Se permite la incorporación de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, y en los casos en que se entienda que puede contribuir a su diversidad y enriquecimiento. En particular las instalaciones de seguridad e iluminación, que deben expresar con claridad su contemporaneidad y sentido funcional, sin caer en excesos expresivos.

**REVERSIBILIDAD**

Todas las intervenciones técnicas de tratamiento y tareas de conservación serán reversibles de modo de permitir en el futuro un reemplazo por una aplicación tecnológicamente superior, la reversibilidad y re-aplicabilidad de las instalaciones, técnicas y materiales de la obra de intervención, donde sea técnicamente factible.

Se deberá identificar y registrar en la documentación de la obra, todos los elementos contemporáneos que se incorporen. Su incorporación se hará cuidando a su vez la integración armónica entre lo original y lo agregado.-

**CAPÍTULO VEINTIDÓS**

**CEMENTERIO MUNICIPAL Y CEMENTERIO PARQUE**

**Artículo 205.- DISPOSICIONES GENERALES**

1. Para la construcción de Panteones, sepulcros o monumentos regirá lo dispuesto en esta Ordenanza para la Edificación general en cuanto sea pertinente.
2. La Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano rechazará los planos e impedirá la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas.
3. La profundidad máxima de excavación es de Cinco (5) metros.-
4. No se podrán depositar en la calle del Cementerio materiales de construcción, tierra o escombros, debiendo hacerse en baldíos próximos al que se edifique y en cantidad no mayor que la necesaria para Ocho (8) días de trabajo.
5. Dentro de las Veinticuatro (24) horas hábiles de finalizada la construcción de un panteón o sepulcro, deberán retirarse todos los materiales sobrantes. En caso de incumplimiento la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano procederá a su retiro sin que el propietario tenga derecho alguno a reclamo.-

**Artículo 206.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PANTEONES**

**ALTURA**

Los panteones y bóvedas podrán tener las alturas máximas siguientes: según el ancho de las calles en sus frentes:

* En las calles hasta Tres Metros (3,00 m) de ancho, altura Cinco Metros (5,00 m).
* En las calles hasta Cinco Metros (5,00 m) de ancho, altura Seis Metros (6,00 m)
* En las calles hasta Diez Metros (10,00 m) de ancho, altura Ocho Metros (8,00 m).

Estas alturas serán medidas desde el nivel de las veredas hasta el miembro superior de la cornisa, no comprendiéndose en ellas los frontones, columnas, estatuas, cruces, etc.-

**PANTEONES EN LAS ESQUINAS**

Las bóvedas que se construyan en terrenos que forman esquina, podrán tener sobre la calle estrecha, la misma altura que la permitida sobre la calle más ancha y se desarrollará en sus frentes a las calles laterales la misma arquitectura.

En los casos de construcciones de carácter monumental, la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano podrá autorizar alturas mayores que las indicadas.

**SALIENTE DE LAS FACHADAS**

En las fachadas de los panteones no podrá sobresalir de la línea de la calle, ningún escalón ni adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de Dos Metros (2,00 m) sobre el nivel de la vereda. Arriba de esa altura, podrán permitirse los salientes, siempre que su vuelo no exceda de Cero coma Cuarenta Metros (0,40 m).

**MUROS DIVISORIOS**

Los muros divisorios de bóvedas se asentarán en el eje de las mismas, rigiendo para el caso las disposiciones del Código Civil y Comercial sobre medianeras. El espesor de los mismos en elevación será de Cero coma Treinta Metros (0,30 m) cuando se hicieran de ladrillos comunes y de Cero coma Veintidós Metros (0,22 m) cuando se empleen ladrillos prensados.

**PROFUNDIDAD MÁXIMA DEL SUBSUELO**

Rigen las disposiciones generales indicadas en el Artículo 205 del presente Capítulo.

**VENTILACIÓN DE SUBSUELO**

El subsuelo será ventilado con un caño que se comunique con el exterior, con una rejilla colocada en la parte más alta del sepulcro.

**OCUPACIÓN DEL SUBSUELO DE LA VEREDA**

El Ejecutivo podrá autorizar el uso del subsuelo de la vereda con el objeto de ensanchar las construcciones hasta la mitad de su ancho, solicitándolo especialmente.

**PISOS Y CONTRAPISOS**

Los pisos de Panteones y Bóvedas serán de materiales impermeables, quedando excluido de toda construcción, el uso de madera.

El contrapiso del subsuelo de una bóveda, estará constituido por una losa de hormigón de Cero coma Quince Metros (0,15 m) de espesor, en la proporción de una parte de cemento, dos partes de arena y cuatro partes de pedregullo, con varillas de ø10 mm cruzadas cada Cero coma Quince Metros (0,15 m) como mínimo. Antes de colocarse el piso del subsuelo de una bóveda, se impermeabilizará este contrapiso identificando esta aislación con la capa aisladora vertical.

**ESCALINATAS EXTERIORES**

Las escalinatas exteriores serán de mármol, piedra o de hormigón revocado con concreto.

**VEREDAS**

La construcción de las veredas deberá atenerse al nivel y línea que dará la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano y tendrá los siguientes anchos:

* En las calles cuyo ancho no exceda de Cinco Metros (5,00 m), la vereda llegará hasta el eje de la misma.
* Dos Metros con Cincuenta (2,50 m), en las calles de más de Cinco Metros (5,00 m).

El material para estas veredas será de piedra laja.-

**Artículo 207.- PLAZO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PANTEONES**

El adquirente de terreno para panteón está obligado a presentar los planos correspondientes dentro de los Sesenta (60) días de acordada la concesión y a comenzar las obras dentro de los Sesenta (60) días de aprobados los planos respectivos. Vencido el término de Sesenta (60) días quedará caducada la concesión sin derecho a reclamación alguna por los pagos efectuados.

Las obras deberán terminarse dentro de los Ciento Ochenta (180) días de comenzadas. Pasado ese término, la Municipalidad intimará su conclusión dentro de un plazo improrrogable que no excederá de Noventa (90) días.-

**Artículo 208.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SEPULCROS INDIVIDUALES**

Los sepulcros individuales y las secciones de nichos múltiples construidos en lotes destinados a sepulcros individuales, tendrán las siguientes características:

* Altura: No podrá ser mayor de Cuatro Metros (4,00 m).
* Salientes: No pueden sobresalir de los límites del terreno correspondiente.
* Profundidad Máxima: Rigen las disposiciones generales indicadas en el Artículo 205 de este Capítulo.
* Veredas:
* La parte del lote no ocupada por el sepulcro o por la sección de nichos múltiples deberá estar embaldosada.
* La vereda frente al lote debe tener un ancho de Un Metro Cincuenta (1,50 m).
* Entre dos veredas contiguas deben preverse juntas de dilatación.
* El tipo de material a utilizar es el mismo que el indicado para las secciones de Panteones.-

**Artículo 209.- CEMENTERIO PARQUE**

Los parámetros establecidos y normas a cumplir se encuentran detalladas en la Ordenanza N° 4168.-

**CAPÍTULO VEINTITRÉS**

**ESTACIONES DE SERVICIO**

**Artículo 210.- LOTE MÍNIMO**

Para la erección de una Estación de Servicio o un puesto de abastecimiento de combustible sin servicio de engrase o lavado deberán utilizarse lotes cuyas dimensiones mínimas serán:

* Lotes de esquina: Si se trata de un lote de forma regular (cuadrada o rectangular) la superficie mínima será de Cuatrocientos Metros Cuadrados (400,00 m2) y el lado mínimo Quince Metros (15,00 m).

Si se trata de un lote de forma irregular la superficie mínima será de Trescientos Cincuenta Metros Cuadrados (350,00 m2) y los frentes de Treinta Metros (30,00 m) de longitud.

* Lotes entre medianeras: La superficie mínima del lote será de Quinientos Metros Cuadrados (500,00 m2) y el frente mínimo de Veinticinco Metros (25,00 m) de longitud.-

**Artículo 211.- ACCESOS**

Los accesos vehiculares desde la calzada se ejecutarán en la acera mediante el empleo de hormigón armado, hormigón articulado, material asfáltico o tarugos sobre contrapisos reglamentario.

1. Los accesos tendrán como máximo un ancho de Diez Metros (10,00 m) y estarán situados a más de Diez Metros (10,00 m) de las esquinas medidos entre la intersección de su eje con la Línea Municipal y el punto que terminan las prolongaciones de las líneas de frente sobre las dos calles.
2. Entre los accesos se deberán dejar zonas de vereda “isletas peatonales” de una longitud mínima de Tres Metros Cincuenta (3,50 m) y del ancho reglamentario.

Podrán redondearse los vértices de los accesos pero el radio de la curva no podrá sobrepasar la prolongación, sobre la acera de la medida divisoria de las propiedades linderas.

El rebaje del cordón, en los accesos, se hará dejando una elevación máxima de Cero coma Cero Cinco Metros (0,05 m) respecto a la cota del pavimento.

Los vehículos no podrán usar para su acceso y salida de la estación la ochava, en ella se construirá una isleta peatonal de las dimensiones mínimas que surgen del Inciso b).-

**Artículo 212.- DEFENSAS SOBRE EL FRENTE**

A lo largo del frente, sobre la Línea Municipal y en correspondencia con las isletas peatonales se construirán defensas resistentes al impacto de un vehículo (murete de hormigón, hierro, ornamentación, etc.) con una altura mínima de Cero coma Treinta Metros (0,30 m).-

**Artículo 213.- REJILLA DECANTADORA**

El local lavadero deberá estar distanciado de la Línea Municipal como mínimo Cinco Metros (5,00 m) y provistos de una rejilla decantadora frontal para evitar el escurrimiento de las aguas a la acera.-

**Artículo 214.- ISLETAS DE SURTIDORES**

Las isletas para expendio de combustibles tendrán un ancho mínimo de Un Metro Veinticinco (1,25 m) y una altura no menor de Cero coma Doce Metros (0,12 m) respecto a la playa de maniobras. No podrán situarse a una distancia menor de Tres Metros Sesenta (3,60 m) de la Línea Municipal.-

**Artículo 215.- LOS PLANOS**

Deberán indicar claramente la forma de los accesos en la acera y se acotarán debidamente todas sus dimensiones.-

**Artículo 216.- VEREDA INTERNA**

La playa de maniobra tendrá en su perímetro interno veredas de Cero coma Ochenta Metros (0,80 m) de ancho como mínimo y una altura de Cero coma Doce Metros (0,12 m).-

**Artículo 217.- LOCALES**

Las dimensiones de los locales, la ventilación, la iluminación y los materiales empleados en la construcción, deberán cumplir con las disposiciones reglamentadas en Capítulos anteriores.-

**Artículo 218.- INSTALACIONES DE SALUBRIDAD**

Las instalaciones de salubridad estarán conforme a lo dispuesto en el Capítulo Doce, Artículo 111.-

**Artículo 219.- CONSTRUCCIONES EN PLANTA ALTA**

Sobre la zona de playa no se permitirá construir locales habitables. Las columnas o pie de pórticos que sustenten a la planta alta en la zona de playa, o en los límites de ésta, estarán protegidas contra posibles choques de los automotores.-

**Artículo 220.- ZONA DE APLICACIÓN**

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en las zonas suburbanas y urbanas del Ejido Municipal de la Ciudad de Rawson.-

**Artículo 221.- ESTACIONES DE SERVICIOS EXISTENTES**

Las estaciones de servicios en contravención con los Artículos 211 al 219 de este Capítulo tendrán un plazo de Seis (6) meses a partir de su puesta en vigencia, para adecuarla a la misma.-

**Artículo 222.- LOS SURTIDORES**

Situados en las aceras, ramblas y otros lugares de la vía pública que expenden exclusivamente nafta podrán seguir funcionando con esa condición, no autorizándose nuevas instalaciones en esa ubicación.-

**Artículo 223.- INFRACCIONES Y PENALIDADES**

El incumplimiento de los Artículos precedentes será penado con la máxima sanción que fijan las reglamentaciones vigentes y con inmediata clausura de las instalaciones en infracción en caso de no ser aceptada y cumplida la intimación, de ejecutar las modificaciones necesarias para adecuar las instalaciones.-

**CAPÍTULO VEINTICUATRO**

**USO DEL ESPACIO AÉREO**

**Artículo 224.- USO**

El Ejecutivo será el encargado de dictar las normas que regulen la actividad autorizada, determinando la forma y el modo de la ejecución del cableado de las estaciones repetidoras de señales de televisión; de radiodifusión, de telecomunicaciones y demás sistemas complementarios como así también a fijar un canon en concepto de permiso.

Toda red y/o instalación nueva que se ejecute, deberá contar con la autorización previa del Ejecutivo caso contrario las mismas serán consideradas clandestinas y autorizadas a ser retiradas por los Organismos pertinentes, con cargo a la Empresa infractora.-

**Artículo 225.- REGLAMENTACIÓN**

Los interesados en la autorización para el uso del espacio aéreo para la instalación de sistemas de televisión, de radiodifusión, de telecomunicaciones y demás sistemas complementarios en el Ejido de la ciudad de Rawson deberán presentar la siguiente documentación abonando el canon anual:

1. Datos de la Empresa solicitante.
2. Memoria descriptiva y documentación técnica firmada por Ingeniero: Electricista, Electrónico o Electromecánico, incluyendo forma del tendido de cables, etc.
3. Fotocopia del Convenio de Cooperativa de Servicios Públicos, Consumo y Vivienda Rawson Limitada por el uso de los postes de luz, en caso de su utilización.
4. Abonar un canon anual que se fijará en la Ordenanza que aprueba el Régimen Tributario.-

**Artículo 226.- EMPRESAS EN FUNCIÓN**

Las Empresas que se hallen funcionando al momento de la promulgación de la presente, deberán cumplir con los siguientes requisitos, dentro del plazo que le fijará el Ejecutivo:

1. Informar la totalidad de las instalaciones existentes adjuntando planos y especificaciones técnicas.
2. Informar planes y proyectos de expansión de nuevas redes adjuntando planos y especificaciones técnicas.

En caso de incumplimiento a lo determinado en los Incisos a) y b) del presente Artículo, el Ejecutivo caducará el permiso de uso.-

**CAPÍTULO VEINTICINCO**

**SUSTENTABILIDAD**

**Artículo 227.- DISEÑO SUSTENTABLE**

En virtud del compromiso ambiental establecido como principio básico de la Planificación Urbanística de la Ciudad, el presente Código fija las estrategias constructivas a tener en cuenta, las que promueven la sustentabilidad y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático.-

**Artículo 228.- ESTRATEGIAS DE DISEÑO PASIVO**

Deberán incorporarse en los proyectos de obra, estrategias de diseño arquitectónico y definición constructiva que tengan en cuenta las condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en edificios, reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental (estrategias de diseño pasivo). Las estrategias a tener en cuenta para aquellas construcciones que incorporen diseño sustentable, serán las desarrolladas en los puntos siguientes y conforme los parámetros que establezca la Reglamentación Técnica que emita el organismo competente en la materia.

Las estrategias se centran en: Confort Térmico; Aislamiento Térmico de la Envolvente; Niveles De Transmitancia Térmica (K); Ganancia Solar; Protección Solar; Confort Visual; Confort Acústico; Calidad de Aire Interior; Gestión Ambiental del Proceso Constructivo.-

**Artículo 229.- CONFORT TÉRMICO**

A partir de la correcta ubicación de aberturas, deberá generarse movimiento de aire, producido por la acción del viento o por ventilación cruzada logrando enfriamiento en condiciones cálidas y húmedas.-

**Artículo 230.- AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA ENVOLVENTE**

Se deberá optimizar el nivel de aislamiento térmico de las envolventes de los edificios con el fin de reducir el consumo de energía para acondicionamiento térmico activo, tanto en calefacción como en refrigeración.

Se entiende por componentes de la envolvente edilicia a los siguientes:

1. Techos.
2. Muros exteriores -en fachada-.
3. Losas de piso bajo azotea.
4. Fachada transparente y/o semitransparente (S/SE/SO).-

**Artículo 231.- NIVELES DE TRANSMITANCIA TÉRMICA (K)**

Será obligatorio el cumplimiento de valores mínimos de factor de exposición solar (FES) según las orientaciones y de transmitancia térmica K para techos, muros exteriores en fachada, losa de piso y cerramientos semitransparentes (para fachadas sur/sudeste/sudoeste).

Siendo K=1/Rt=1/Rsi+ΣRn+Rse

Donde K es la transmitancia en W/(m2.K)

Rt: es la resistencia total del elemento incluyendo las Resistencias superficiales interior y exterior.

Rsi y Rse y las Resistencias de n número de capas homogéneas de materiales incluso cámaras de aire Rc.

Siendo R=e/ƛ en el que “e” es el espesor en m y ƛ la conductividad del material en W/(m.K).

Exigencias en W/(m2.K):

* Techos: 0.38
* Muros exteriores en fachada frente y contrafrente: 0.74
* Muros exteriores en muros medianeros o privativos: 1.60
* Losa de piso exterior: 0.8
* Fachadas semi transparentes: 2.8

A los fines de acondicionar térmicamente la envolvente, los muros del frente y contrafrente que cumplan con las exigencias mínimas de transmitancia (K) establecidas, podrán avanzar Diez Centímetros (10 cm) por sobre la Línea Oficial (L.O.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a partir de los Tres Metros (3,00 m) de altura.-

**Artículo 232.- GANANCIA SOLAR**

Se promueve la captación de energía solar durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por debajo de la línea de confort térmico. Permitir el ingreso de radiación solar directa o indirecta para calentar materiales, el aire y/o las personas en espacios interiores o exteriores.-

**Artículo 233.- PROTECCIÓN SOLAR**

Resulta necesario evitar el sobrecalentamiento para lo cual habrá que mantener condiciones de temperatura confortables, protegiendo edificios y espacios exteriores de la radiación solar, durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por encima de la línea de confort térmico.

Las exigencias de protección solar se establecen en relación a las orientaciones de cada una de las superficies semitransparentes. El Factor Solar (FS) es la fracción de radiación solar incidente admitida a través de un sistema ventana (vidrio) sin elementos de protección, tanto directamente transmitida como absorbida y subsecuentemente liberada al interior del local. Está expresado como un número entre 0 y 1, cuanto menor es el valor menor es el calor que se transmite.

1. Factor solar

Será obligatorio el cumplimiento de los valores mínimos de Factor Solar (FS) en fachada, según la orientación de la misma, debiendo, adicionalmente, arbitrarse los medios para la no ocurrencia de condensaciones superficiales e intersticiales de vapor de agua prestando particular atención a la resolución de los puentes térmicos.

1. Cuadrante norte (NNE y NNO): 0.5.
2. Cuadrante Este y Oeste: 0.5.
3. Cuadrante S/SE/SO: 1.-

**Artículo 234.- CONFORT VISUAL**

Se deberá priorizar el uso de la luz natural como fuente de iluminación de manera que permita iluminar espacios interiores, ahorrando energía de origen fósil, reduciendo impactos ambientales negativos y contribuyendo al uso racional de recursos no renovables (confort visual).

Para lograr un efectivo confort visual se deberán asegurar determinados niveles de iluminancia sobre el plano de trabajo y una distribución homogénea de la luz en el espacio útil.-

**Artículo 235.- CONFORT ACÚSTICO**

Se promueve la implementación de acciones que permitan reducir los niveles de ruido de inmisión en las viviendas, a partir de soluciones técnicas en el aislamiento acústico del ruido aéreo, al ruido de impacto y vibraciones y en el manejo de la propagación de ruido de fuentes sonoras.-

**Artículo 236.- CALIDAD DE AIRE INTERIOR**

Se deberá garantizar el aire interior libre de contaminantes en concentraciones que puedan ser dañinas para la salud. Los métodos a utilizarse serán los que siguen a continuación.

Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado.

El aire exterior podrá ser provisto a través de medios de ventilación natural, mecánica o híbrida. Las infiltraciones de aire a través de las ventanas aportan aire exterior al balance y deben ser consideradas.-

**Artículo 237.- GESTIÓN AMBIENTAL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO**

Deberá reducirse el impacto ambiental de la actividad de la construcción, promoviendo el uso de buenas prácticas para el cuidado ambiental que orienten a un manejo sustentable de las obras y los recursos que implican.

Toda obra nueva, ampliación o refacción debe cumplir con los requisitos de gestión ambiental del proceso constructivo que fije el organismo competente.-

**Artículo 238.- TECHOS VERDES**

Se podrán utilizar sistemas que permiten el crecimiento de vegetación en la parte superior de una estructura impermeable de techos, terrazas, losas o azoteas de edificaciones. Estos sistemas reducen el riesgo de inundaciones, mitigan islas de calor y aportan a la biodiversidad urbana.

Para materializar un techo verde debe incluirse como mínimo:

1. Membrana u otra protección hidrófuga que garantice condiciones de estanqueidad e incluya resistencia al punzado y a la penetración de raíces.
2. Sistema de drenaje que permita el escurrimiento de agua de lluvia.
3. Manto o capa de retención que evite el paso del sustrato hacia el drenaje inferior.
4. Seguridad para las personas y linderos.
5. Seguridad contra incendio.-

**Artículo 239.- TECHOS VERDES SUSTENTABLES**

Se podrán utilizar sistemas que permiten el crecimiento de vegetación en la parte superior de una estructura impermeable de techos, terrazas, losas o azoteas de edificaciones que incluyan además criterios específicos de sustentabilidad ambiental, según las condiciones que se detallan a continuación: Cobertura Vegetal en Techos Verdes Sustentables; Tipo DE Sustratos en Techos Verdes Sustentables.-

**Artículo 240.- COBERTURA VEGETAL EN TECHOS VERDES SUSTENTABLES**

La selección de especies vegetales a utilizar en techos verdes sustentables deberá tener:

* Bajos requerimientos hídricos para permitir su supervivencia sin requerir riego artificial una vez logrado el Cien por Ciento (100%) de cobertura, extendiendo el plazo de un año como máximo.
* No requerir podas ni cortes.
* Adaptarse a las condiciones microclimáticas del lugar donde deberán desarrollarse.
* Tener bajos requerimientos nutricionales.
* No generar masa seca abundante en periodos caducos ya que esto evita la formación de zonas con riesgo de combustión.
* La cobertura vegetal deberá estar compuesta por un mínimo de Siete (7) especies diferentes.-

**Artículo 241.- TIPO DE SUSTRATOS EN TECHOS VERDES SUSTENTABLES**

El sustrato a utilizar en techos verdes sustentables deberá cumplir con las siguientes condiciones:

* Profundidad no mayor a los Quince Centímetros (15 cm) bajo contenido en sales.
* Buena capacidad drenante.
* Adecuada capacidad de retención de agua y nutrientes.-

**Artículo 242.- JARDINES VERTICALES**

Se podrán utilizar sistemas dispuestos en forma vertical, dotados o no de un sustrato que sirva de soporte a las raíces y permita o no en diferente grado, el almacenaje de agua y nutrientes.

Estos sistemas pueden resolver el riego de manera autónoma o manual, con un aprovechamiento variable de la fracción de drenaje, resultante del riego periódico adecuándose las condiciones brindadas a las particularidades de la especie o especies que se desea mantener.-

**Artículo 243.- USO EFICIENTE DEL AGUA**

Se deberá racionalizar la administración del recurso, propiciando la incorporación de medidas para reducir el consumo de agua potable a partir de estrategias de ahorro, uso de fuentes no potables u otras medidas.

Los edificios podrán disponer de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.-

**Artículo 244.- MEDICIÓN DEL CONSUMO**

Se deberá instalar un medidor de agua por parcela y unidad funcional, para controlar el consumo de agua.-

**Artículo 245.- USO DE AGUA DE LLUVIA**

Se promueve la captación y reutilización de agua de lluvia con el objeto de reducir el consumo de agua potable para ciertos usos específicos.

Se propone el manejo de las aguas a partir de los siguientes grupos de acciones:

1. Reducción de impacto de las construcciones sobre las cuencas hídricas (impermeabilización).
2. Promoción de la utilización de aguas de lluvia o agua de perforación (no potable, pero no contaminada) para segundo uso (riego, limpieza de veredas, estacionamientos, patios y jardines).
3. La utilización de estas aguas requerirá de una presentación de memoria técnica de ejecución ante la Autoridad de Aplicación.-

**Artículo 246.- AGUA PARA PISCINAS**

A efectos de evitar y disminuir factores potenciales de contaminación de aguas receptoras, se promueve la reutilización del agua de las piscinas para aquellos usos en los que no se requiriera agua potable, como en el caso del uso para riego o para descargas de inodoros.-

**Artículo 247.- USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA**

Se deberá reducir el consumo de la energía destinada al acondicionamiento térmico, iluminación y provisión de agua caliente en los edificios en función a las tecnologías más eficientes disponibles en el mercado y a través de la información de los proveedores o de las etiquetas de eficiencia energética correspondientes. Teniendo en cuenta desde el diseño, los materiales y sistemas constructivos, la adopción de estrategias de acondicionamiento pasivas y de la elección de las instalaciones técnicas de climatización y fuerza motriz.

El diseño del sistema eléctrico debe incorporar, en los tableros, medidores registradores para monitorear el consumo y otras magnitudes eléctricas.-

**Artículo 248.- SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO EFICIENTES**

Cuando los edificios dispongan de instalaciones térmicas para calefacción, ventilación y/o enfriamiento artificial, estos sistemas deberán ser energéticamente eficientes en su operación.

Los sistemas de calefacción y unidades funcionales deberán contar con controles de ajuste de los niveles de operación del sistema, termostatos y sistemas de corte automático para minimizar su consumo energético bajo distintos niveles de carga operativa, condiciones climáticas y temperaturas del aire circundante.

El organismo de aplicación en la materia establecerá los parámetros a considerarse en la calificación de la eficiencia energética mínima.-

**Artículo 249.- ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA**

En aquellos casos en que se elija el uso de esta tecnología para la conversión de la energía radiante del sol en electricidad, se deberá cumplir con las pautas que se establecen a continuación.-

**Artículo 250.- ENERGÍA SOLAR TÉRMICA**

Se promoverá la conversión de la energía radiante del sol en calor. Las instalaciones estarán compuestas fundamentalmente por colectores solares de placa plana o de tubos evacuados, expuestos a la luz solar y un tanque o volumen de acumulación de la energía calórica. Las características técnicas se desarrollarán en el reglamento técnico.

En los casos de la climatización del agua para piscinas, el calentamiento de la misma deberá sustituirse parcial o totalmente mediante una instalación de esta naturaleza.-

**CAPÍTULO VEINTISÉIS**

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 251.- INTERPRETACIÓN DE ESTA ORDENANZA**

La interpretación de las disposiciones corresponde a la D.O.P., con la apelación ante el Poder Ejecutivo.-

**Artículo 252.- APLICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA   
 NACIÓN**

Serán de aplicación las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, en especial lo establecido en el “Capítulo 4, TITULO III del LIBRO CUARTO”, referido a los “Límites al Dominio”, en todo aquello que no se encuentre expresamente regulado en la presente Ordenanza.-

**Artículo 253.- APLICACIÓN DEL CÓDIGO AMBIENTAL DE LA PROVINCIA   
 DEL CHUBUT**

En materia de derecho ambiental, será de aplicación la Ley Provincial XI - N° 35, que crea el Código Ambiental de la Provincia del Chubut, así como todas aquellas leyes nacionales de Presupuestos Mínimos de protección ambiental, conforme a lo dispuesto en el Artículo 41 de la Constitución Nacional.-

**Artículo 254.- DIFUSIÓN Y ACCESIBILIDAD**

La presente Ordenanza deberá ser difundida en formatos accesibles, tanto materiales como digitales, que garanticen su compresión y alcance a toda la comunidad. Asimismo, deberá publicarse en la página web oficial de la Municipalidad de Rawson, asegurando su libre acceso y disponibilidad permanente.-

**Artículo 255.- TRADUCCIÓN A OTROS IDIOMAS**

En caso de que el presente texto sea traducido a otros idiomas, las versiones traducidas deberán mantener fielmente el contenido y el sentido original del texto en idioma español, siendo consideradas igualmente auténticas, siempre que no alteren su interpretación jurídica ni el espíritu de la norma.-

**Artículo 256.- ACTUALIZACIÓN**

El Poder Ejecutivo Municipal dispondrá lo necesario para proceder a la publicación anual de las modificaciones que se hubiera dispuesto en el presente Código.-

**Artículo 257.- VIGENCIA**

Las disposiciones establecidas comenzarán a regir a los Treinta (30) días de su promulgación.-