

Ordenanza N° 3554

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 3554

Art. 1).- **MODIFÍCASE** de la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III "PROYECTO DE LAS OBRAS", el punto **3.3.4 NIVEL** (texto ordenado según Ordenanza N° 2631/86), el que quedará redactado de la siguiente manera:

3.3.4. NIVEL

A pedido del interesado, en las zonas que posean proyecto de pavimento, la Dirección de Obras Públicas y Municipales determinará la cota de nivel oficial de cordón que le corresponde al predio, referida al punto fijo más próximo.

Art. 2).- **SUSTITÚYESE** de la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III "PROYECTO DE LAS OBRAS", el punto **3.3.5. FONDO LIBRE DE MANZANA**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

3.3.5. FONDO LIBRE DE MANZANA

Véanse las Ordenanzas Nros.: 2973/93, 2999/93 y 3494/07.

Art. 3).- **MODIFÍCASE** de la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III el punto **3.3.12.**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

3.3.12.

Se permitirá construir con el saliente máximo establecido en **3.3.11**, en calles de sección mayor a 17 m y de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a.** En los casos en que la saliente no llegue hasta la proyección del E.M. y que la distancia sea inferior a 0,60 (m), se podrán construir de manera tal que la misma no sobresalgan de la línea imaginaria generada desde la intersección del E.M. con la L.E.M. en un ángulo de 45° (gráfico 19 a., el que se adjunta y forma parte de la presente)
- b.** En calles de 17 m a 23 m de ancho, según lo establecido en **3.3.21**.
- c.** En calles de 23 m de ancho o mayor, en toda la altura del edificio.
- d.** Las plazas u otros espacios abiertos, del dominio público, se considerarán incluidos en el ancho de la calle.

Art. 4).- **SUSTITÚYESE** de la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III "PROYECTO DE LAS OBRAS", el punto **3.3.21 FACHADAS SUPERIORES A 12 m DE ALTURA** (según texto conferido por la ORDENANZA N° 3411/04), el que quedará redactado de la siguiente manera:

3.3.21. FACHADAS SUPERIORES A 12 m DE ALTURA:

a- Los edificios que superen los 12.00 m de altura deberán retirarse, a partir de dicha altura, un mínimo de 10.00 m desde el eje de la calle. En caso de predios en esquina, con frente a calles de distintos anchos podrá mantenerse la línea que determine el ancho de la calle mayor (A) sobre la fachada de la calle menor (B) hasta una distancia que no podrá superar el 80 % del ancho de esta última medidos desde la intersección de las líneas Municipales (gráfico 36-a). En el caso en que el espacio (D) que resulte entre el 80 % del ancho de la calle y el E.M. sea inferior a 1,20 m, podrá prolongarse la línea de retiro hasta el E.M. (gráfico 36-b); si dicho espacio (D) resultase mayor a 1,20 m., en ningún caso podrá ser menor a 3.00 m (gráfico 36-c). En ningún caso podrá superar el Plano limite del Distrito, a

Ordenanza N° 3554

excepción de lo establecido en tal sentido, en las normas vigentes.

Los gráficos 36-a; 36-b y 36-c se adjuntan y forman parte de la presente.

b- En los edificios de más de 12 m. de altura total, el cerramiento de frente de planta baja deberá retirarse 3.00 m. de la L.E.M. El espacio resultante no deberá tener una altura inferior a 2,60 m. medidos desde el nivel de vereda. Quedarán exceptuados los edificios donde la calle frente a la cual se realice la edificación tenga un ancho superior a 17 (diecisiete) metros. Quedarán excluidas de esta reglamentación las edificaciones a realizarse en el sector comprendido entre las calles 115- 1° de Mayo, 118- Dr. Gálvez, 86-A. Aufranc y 85- San Janssen; estas calles en ambos frentes.

c- En el espacio generado según lo determinado en b) se podrán localizar elementos estructurales del edificio (columnas) siempre que los mismos se sitúen sobre la L.E.M. y aún cuando éstos estén contenidos en el muro medianero.

d- Las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, se considerarán incluidos en el ancho de la calle.

Art. 5).- **MODIFÍCANSE** de la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III "PROYECTO DE LAS OBRAS", **3.4. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL**, los puntos **3.4.1. GENERALIDADES** incisos **a. y e.**; **3.4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS** d. **Medio 4: De iluminación y ventilación a bóveda celeste; h. Ventilación e iluminación en casos especiales**, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

3.4. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL.

3.4.1. GENERALIDADES:

a. Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas, vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido, que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean susceptibles de apertura, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. De igual modo, los medios de ventilación podrán ser independientes de los de iluminación. Las puertas que estén ubicadas de manera tal que tengan contacto directo con la vía pública, no serán consideradas para el cálculo de Ventilación.

e. Las dimensiones de los patios y vacíos de iluminación y ventilación serán tomadas en proyección horizontal, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros, voladizos, etc., tanto los patios como los vacíos de iluminación y ventilación serán accesibles para su limpieza. Los patios en los cuales sea exigible que pueda inscribirse dentro de ellos una circunferencia de Ø mayor a 2,50 m., se permitirá en el 50 % de su perímetro una saliente o voladizo a las alturas reglamentarias de hasta 0,45 m., pudiendo ser éstos o formar parte de volúmenes cerrados.

3.4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS:

d. Medio 4: De iluminación y ventilación a bóveda celeste:

Se considerará dado este medio cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- 1) El vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, se encuentre ubicado por sobre los 2 m del nivel del piso del mismo y a no menos de 3 m del eje medianero;
- 2) No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz;

Ordenanza N° 3554

3) En toda la dimensión del vano y hasta una distancia de 3 m medidos perpendicularmente a aquél, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.

4) Área mínimas de vanos de iluminación y ventilación:

Las mismas se obtendrán de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{l}{15} \cdot S \qquad V = \frac{l}{36} \cdot S$$

En este medio se contemplarán los locales que iluminen y ventilen a través de Claraboyas, debiendo incluirse las mismas en el detalle de las aberturas).

h. Ventilación e iluminación en casos especiales:

En los casos no contemplados en este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Municipales resolverá los sistemas a adoptar, como por ejemplo los Bancos, Laboratorios de elaboración de productos medicinales, Salas de Cirugía, etc.

Art. 6).- **MODIFÍCANSE** de la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III "PROYECTO DE LAS OBRAS", **3.5. LOCALES**, los puntos **3.5.2 LOCALES QUE PUEDEN ILUMINAR Y VENTILAR POR EL MEDIO 1, 2, 3 ó 4; 3.5.8 ALTURA MÍNIMA DE LOCALES**, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

3.5 locales:

3.5.2 LOCALES QUE PUEDEN ILUMINAR Y VENTILAR POR EL MEDIO 1, 2, 3 ó 4:

Son los que se indican a continuación: Cocinas, lavaderos, cuartos de costura y planchado. Para estos casos, el valor "D" exigible en el Medio 1, será de Ø 2,20 m.

3.5.8 ALTURA MÍNIMA DE LOCALES:

a. Determinación: La altura mínima de cada local, medida desde el solado hasta el cielorraso, estará en función de su superficie y siempre que las alturas consignadas no contravengan otras disposiciones de organismos competentes, en la forma siguiente:

- 1) Locales de hasta 10 m² de superficie, 2,40 m.
- 2) Locales de más de 10 m² y hasta 50 m² de superficie, 2,60 m.
- 3) Locales de más de 50 m² y hasta 310 m² de superficie, 2,40 m más 0,06 m por cada 10 m² o fracción de superficie que exceda los 50 m².
- 4) Locales de más de 310 m² de superficie, 4 m.

Los espacios principales y de uso social tales como Salas de Estar, Comedores, Salas de Espera, Oficinas, etc., no podrán tener una altura menor a 2.60m. Podrán existir elementos estructurales, cajones, molduras y otros elementos ornamentales que se encuentren por debajo de la altura mínima del local, pero en ningún caso podrán superar el 20 % de la superficie del local.

b. Altura de locales con entresijos: las alturas resultantes de la existencia de entresijos podrán ser inferiores a las mínimas definidas en el inciso **a.**, pero en ningún caso, tanto para el entresijo como para la parte por él cubierta, menores de 2,20 m y a condición de que satisfagan las siguientes condiciones:

- 1) La planta del entresijo no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.

Ordenanza N° 3554

2) En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá tener en su menor altura 2,00 m.

3) Deberá existir completa continuidad espacial entre los ambientes quedando vedado el cierre total o parcial del entrepiso y del espacio debajo del mismo.

c. Reducción de la altura mínima: La altura mínima de lavaderos, toilette, retretes, espacios para cocinar y cochera, pertenecientes a viviendas unifamiliares podrá ser de 2,20 m.

Art. 7).- **MODIFÍCANSE** de la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III "PROYECTO DE LAS OBRAS", el punto **3.6.12 ESCALERAS DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS** y el primer párrafo del punto **3.6.13 ASCENSORES**, (según texto conferido por la ORDENANZA N° 3411/04), los que quedarán redactados de la siguiente manera:

3.6. medios de salida y comunicaciones:

3.6.12 ESCALERAS DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS:

a. Todo edificio en altura, de P.B. y más de tres pisos, deberá llevar obligatoriamente una escalera de seguridad contra incendios que permita el acceso a una azotea transitable, la cual será de libre acceso desde los medios de comunicación interna del edificio. El acceso a esta azotea se hará a través de una puerta de abrir hacia el exterior, que estará libre de trabas.

Deberá contar con una escalera exterior que permita el acceso a la azotea que posea las siguientes características:

- 1) Serán de material incombustible
- 2) Se ubicarán según lo determine Bomberos y serán abiertas.
- 3) Tendrán un ancho mínimo libre de zócalos y barandas de un (1) metro.
- 4) No podrán ser compensadas.
- 5) Llegarán a la azotea a través de una plataforma con baranda.
- 6) La distancia entre el solado de P.B. y la parte inferior de éstas no superará los 2,50 m.

En edificios que alberguen menos de quinientas (500) personas podrán reemplazarse por otra de características similares a las descriptas en el punto 3.6.11., a lo que se agregará una protección exterior del tipo canasto, de forma tal que impida la caída del posible usuario de la misma. Esta escalera permitirá el acceso a la azotea a través de una plataforma con barandas.

Esta escalera estará ubicada de manera tal que permita el libre acceso desde la vía pública, y por razones de seguridad podrá comenzar a partir de los 2,50 m. medidos desde el solado al primer escalón de la misma.

3.6.13 ASCENSORES:

Todo edificio en altura, de P.B. y más de tres pisos, deberá llevar obligatoriamente, ascensor. En aquellos casos en los que la altura de piso correspondiente al palier, circulación, o área común de acceso a unidades de uso privado se encuentre ubicado por encima de los 13,00 mts. de altura, independientemente de la cantidad de pisos o niveles que tenga el edificio, también deberá cumplir con esta exigencia. Podrá incrementar un piso o planta sin que se le exija la colocación de ascensor, cuando la vinculación entre los niveles o pisos se realice dentro de la unidad sin que se haga necesario el uso de espacios comunes para su comunicación vertical.

Ordenanza N° 3554

Art. 8).- **AGRÉGANSE** a la ORDENANZA N° 2382/82 "Reglamento General de Edificación", CAPITULO III "PROYECTO DE LAS OBRAS", los puntos **3.6.19. MEDIOS DE EVACUACION DE PERSONAS** y **3.6.20 INSPECCIONES PERIÓDICAS**, correspondientes a **3.6 MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES**, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

3.6.19 MEDIOS DE EVACUACIÓN DE PERSONAS

Todo edificio de más de 3 Plantas, deberá contar con una escalera o medio de comunicación vertical que permita vincular el palier o áreas de uso común con la azotea o cubierta de techos para ser utilizadas en casos de emergencias o siniestros. Este medio de salida deberá cumplimentar las exigencias requeridas en el punto 3.6.6 y deberá contar con puertas de salida, hacia el exterior, con sistemas de cierre que garanticen su apertura. Estos sistemas deberán estar aprobados por Bomberos Voluntarios.

Se incorporará además, un sistema de insertos anclados a la estructura del edificio que tengan como función el paso de cuerdas, mosquetones y otros elementos necesarios para la realización de rescates y salvatajes en caso de siniestros. Estos anclajes estarán contruidos de acero inoxidable u otro material que mantenga sus propiedades físicas con el paso del tiempo, y su forma será semicircular de 15 cm de radio debiendo quedar expuesta hacia el exterior y libre para su uso.

Siempre estarán ubicados en la parte superior del edificio, ya sea sobre azoteas, cubiertas, tanques u otros elementos componentes del mismo, siendo la cantidad necesaria y su disposición aquella que determine Bomberos Voluntarios conjuntamente con la Dirección de Obras Públicas y Municipales para cada uno de los casos. El profesional a cargo de la obra deberá presentar los sistemas de vinculación a la estructura previstos por los organismos antes mencionados.

3.6.20 INSPECCIONES PERIÓDICAS:

a) Bomberos Voluntarios tendrá a su cargo "inspecciones anuales" a los edificios que requieran la utilización de sistemas de seguridad contra incendios, es decir en aquellos edificios en los que se solicite por Reglamento la colocación de mangueras contra incendios, matafuegos y anclajes de seguridad. Bomberos Voluntarios notificará al propietario del inmueble a través de un acta de inspección en la que se verificarán y testearán los elementos de seguridad, elevando un informe a la Dirección de Obras Públicas y Municipales. De haber observaciones, se deberán adecuar todas las irregularidades observadas para una nueva inspección que se consensuará entre las partes intervinientes. De no cumplimentarse las exigencias, podrá ser esto motivo de sanciones al propietario, según punto 2.6.5.

Por otra parte, el aval que adjunte Bomberos Voluntarios, será conjuntamente con otros requisitos que ya exige la Dirección de Obras Públicas y Municipales, requisito indispensable para la tramitación del Certificado Final de Obra.

Cada inspección tendrá un costo fijo que se establecerá de la siguiente manera: 12 UF por cada nivel de piso del edificio, monto que será percibido por la entidad Bomberos Voluntarios.

b) Factibilidad en los medios de seguridad del proyecto: Al margen de las inspecciones mencionadas en el inciso anterior, el profesional responsable de la obra deberá contar con la factibilidad del proyecto en cuanto a seguridad se refiere. De esta manera, el profesional se reunirá con Bomberos Voluntarios y ambos coordinarán la ubicación, distribución,

Ordenanza N° 3554

cantidad y tipo de elementos de seguridad. Una vez determinado, Bomberos Voluntarios confeccionará un informe que extenderá al profesional acreditando la factibilidad del proyecto, el cual deberá ser ingresado conjuntamente con toda la información que el municipio requiera previo al ingreso del Legajo de Construcción.

Art. 9).- **MODIFÍCASE** de la Ordenanza N° 2382/82 -Reglamento General de Edificación- **CAPÍTULO IV “Ejecución de las obras”**, el punto **4.10.2. Cercado de techos transitables**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

4.10.2 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 1,00 m computado desde el solado. Cuando se trate de barandas o parapetos que correspondan a edificios de tres plantas o más, la altura mínima será de 1.50 m. y máxima de 2.00 m. y deberán contar con una o más puertas de emergencia para uso de personal de rescate. Estas puertas deberán tener un ancho mínimo de 3 m y contarán con medidas de seguridad para que su apertura sólo pueda realizarse por personal habilitado. Su ubicación será consensuada por personal de Bomberos Voluntarios y por la Dirección de Obras Públicas y Municipales, quienes a su vez tendrán a su cargo la aprobación de las características técnicas y sistemas de apertura que se propongan en los distintos casos.

Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardo de todo peligro.

Art. 10).- **SUSTITÚYESE** de la Ordenanza N° 2382/82 -Reglamento General de Edificación- **CAPÍTULO IV “Ejecución de las obras”** el punto **4.12.8 “Instalaciones contra incendios”**, (según texto conferido por la ORDENANZA N° 3411/04), el que quedará redactado de la siguiente manera:

4.12.8. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS:

a. Tanques de agua contra incendios:

En edificios en altura de P.B. y más de tres pisos deberá instalarse un tanque de agua contra incendios, por así establecerlo las prevenciones prescriptas en 5.3.0. “Instalaciones y prevenciones contra incendio”. Se atenderá a lo siguiente:

- 1) El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio.
- 2) El tanque elevado de agua contra incendios puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio.
- 3) Bocas de Impulsión: es una llave especial de simple o doble impulsión, construida en fundición de bronce, con rosca hembra y anilla giratoria que se monta sobre la cañería, en el frente del edificio, generalmente sobre la L.E.M., y a 0.60 m del nivel de vereda, dentro de un nicho de 0.40 m x 0.60 m. cerrado por una tapa que debe llevar estampado con caracteres indelebles la palabra “BOMBEROS”, o bien en el piso, en una caja con tapa de las mismas características que la mencionada.

b. Cañerías y bocas de incendio:

Las cañerías y bocas de incendio exigidas en “Prevenciones para favorecer la extinción”, reunirán las siguientes características:

- 1) Cañerías de distribución:

Ordenanza N° 3554

a- Se utilizarán cañerías de HG roscados, los diámetros son variados y el mínimo será de 63,5 mm ó 2 ½ ”.

La presión de prueba será de 5kg/cm² sobre la presión estática en la boca más elevada. Cuando esta presión no se pueda lograr por simple gravitación se colocará una bomba impulsora entre el depósito de agua y las bocas de incendio. El suministro de energía eléctrica al motor de esta bomba será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio.

2) Bocas de Incendio:

a- Serán válvulas con rosca macho de paso, capaces de conectar con las mangueras en uso en el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Esperanza.

3) Mangueras:

a- Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela, con sus uniones de bronce a rosca, ajustables a mandril, capaz de soportar sin pérdida la presión máxima existente en la cañería.

b- La manguera tendrá la longitud y el diámetro que, en cada caso, determine el Cuerpo de Bomberos Voluntarios, el diámetro puede ser de 45 mm ó 1 ¾” según las necesidades de la instalación.

c- Cada manguera se complementará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento o rosca a espejo (mariposa).

d- La manguera se colocará en un soporte fijo ubicado en la pared de modo que no moleste el paso.

c. Matafuegos:

1) Un matafuego por cada piso, el cual será manuable de 5 kg. del tipo triclase aprobado según Normas IRAM, teniendo en cuenta ubicación, conservación, mantenimiento y modo de uso.

2) Se fijará mediante grampas a una altura entre 1,50 m y 1,70 m sobre el solado, en los lugares determinados por Bomberos Voluntarios.

3) Se exigirá un matafuego y dos baldes de arena cada 3 (tres) módulos de estacionamiento, siendo los primeros de las mismas características que el citado en el punto 1).

Art. 11).- **MODIFÍCASE** de la Ordenanza N° 2382/82 -Reglamento General de Edificación- CAPÍTULO VI, **DISPOSICIONES VARIAS, 6.1.0 DE LOS CERCOS Y VEREDAS**, el punto **6.1.1 GENERALIDADES SOBRE CERCOS Y VEREDAS**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

6.1.1 GENERALIDADES SOBRE CERCOS Y VEREDAS:

a. Obligación de construir y conservar cercos y veredas.

Los propietarios de fincas o terrenos con frente a las calles pavimentadas están obligados a construir cercos y veredas en el frente del inmueble. Entiéndase por cercos a todo volumen o elemento destinado al cierre del predio; sea éste realizado con materiales de construcción tradicionales o industrializados, o con arbustivas o vegetales en general “VIVOS”.

En caso de cerco vivo la Municipalidad se reserva el derecho de exigir su mantenimiento, y en caso de no hacerlo el propietario, realizarlo la Municipalidad con cargo al propietario más un recargo del 20 % en concepto de multa y tareas administrativas.

Ordenanza N° 3554

El dueño del predio queda eximido de la obligación de ejecutarlo, a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por el Departamento de Edificaciones Privadas y Viviendas.

La construcción, colocación y plantación de “CERCOS” en los Distritos Residenciales donde existe retiro obligatorio se regirán por las normas que a continuación se establecen:

1) De la altura: Si éstos son realizados con materiales de construcción tradicional o industrializado el máximo será de 2 m. Con arbustivas o vegetales “VIVOS” el máximo será de 1,50 m. en la línea municipal tomado del nivel de terreno; en el área comprendida por ésta, la línea de retiro de frente obligatorio y los ejes medianeros, estas alturas máximas podrán ser superadas únicamente con construcciones destinadas a portadas, sostenes de aberturas de ingreso y/o similares al destino de estos elementos.

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

3) De las características y/o tipologías: cuando se supere la altura máxima con portadas, sostenes de aberturas o elementos que conformen el mismo y/o el “CERCO” tenga características y/o tipologías especiales, se deberá presentar a la Municipalidad “CROQUIS” acotado de la obra realizada, describiendo elementos y materiales a utilizar, previo estudio y análisis fundado. La Municipalidad podrá exigir el cambio y/o modificación a efecto de resguardar y preservar el espíritu y lo establecido en la presente Ordenanza y el entorno del Distrito. La Municipalidad exigirá la intervención de un profesional de la construcción, cuando a su juicio por características técnico-constructivas y/o de seguridad así lo requieran.

4) De las portadas, sostenes de aberturas y/o similares al destino de estos elementos: podrán ser cubiertas, su profundidad máxima no podrá superar los 3 m. y su ancho máximo no superará el 10 % del frente de parcela o los 6 m., el que sea mayor.

5) De las instalaciones eléctricas: en caso de poseerlas se regirán por las disposiciones de la Ordenanza N° 2603/86.

6) De las responsabilidades: los propietarios de los predios donde se construyan o coloquen “CERCOS” serán responsables de mantener la visibilidad y/o transparencia permanente reglamentada por la presente Ordenanza. En caso de incumplimiento deberá realizar las tareas necesarias para mantener las disposiciones de la presente, sin perjuicio de las sanciones que correspondan de conformidad a los puntos 2.6.4. y 2.6.5. Si los trabajos no fueren ejecutados por el infractor, la Municipalidad requerirá la autorización legal pertinente a efecto de ejecutar las tareas por administración municipal y con cargo al propietario.

7) De las restricciones: prohíbense los ingresos mayores de 1,50 m. de ancho en ochava, prohíbense asimismo los elementos circunstanciales que avancen fuera de la línea municipal y hacia la vía pública.

b. Plazos de ejecución de cercos y veredas.

Ordenanza N° 3554

La construcción o reconstrucción de cercos y veredas y la reparación de cercos, deberá iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación que será fijado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales no podrá exceder de los cuarenta y cinco (45) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del término establecido, éstos se ejecutarán por Administración y a costa del propietario, aplicándose un recargo del 30 % en concepto de trámites administrativos.

c. Cercos y veredas en los casos de demolición de edificios:

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

a) En caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción del edificio o del cerco y vereda definitivos, se debe colocar en la L.M. la valla provisoria, con las características previstas en este Reglamento, y ejecutar sobre la vereda un solado transitable.

b) En caso de no existir expedientes de permiso de edificación en trámite, la valla y la vereda provisoria no podrán permanecer más de noventa (90) días.

c) En caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción del cerco y la vereda definitivos se extenderá hasta la conclusión de la obra, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado.

2) En caso de incumplimiento de los items a) y b) del inciso 1) los trabajos serán realizados por Administración, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Art. 12).- **SUSTITÚYESE** de la Ordenanza N° 2382/82 -Reglamento General de Edificación- el CAPÍTULO VI, **DISPOSICIONES VARIAS**, el punto **6.1.2 VEREDAS**, (según texto conferido para el inciso a) por la Ordenanza N° 2631/86), el que quedará redactado de la siguiente manera:

6.1.2 VEREDAS:

a) Serán de losetas premoldeadas cuya textura del plano superior, deberá reunir condiciones antideslizantes. Cada 20 m. de longitud de vereda habrá una junta de dilatación sellada con mastic asfáltico o junta premoldeada de caucho sintético. Esta junta existirá, indefectiblemente, entre dos veredas contiguas de predioslinderos, en coincidencia con el eje divisorio y en la prolongación de las bisectrices de los ángulos que forman la L.O. y cada una de las L.E.M. Las juntas se tomarán con mezcla de cal y arena. En caso de optar el propietario por el empleo de otro tipo de terminación el mismo quedará sujeto a la aprobación del Municipio, y será a cargo del propietario la reposición de los materiales para la reparación de la misma si por alguna obra pública o privada de interés comunitario fuera necesaria su rotura, sin derecho alguno a resarcimiento económico.

b) El contrapiso será de hormigón de 0,07 m. como mínimo de espesor, los propietarios deberán conservar las veredas en buen estado y reconstruirlas cuando sufran deterioros.

c) En todos los casos en que la Municipalidad proceda a la extracción de árboles con el fin de salvaguardar las propiedades privadas o públicas, conservación de calles, aceras, etc., el propietario frentista deberá proceder a su reparación dentro de los sesenta días de realizada la extracción.

d) Vereda frente a entrada de vehículos:

Ordenanza N° 3554

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

2) Ese solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la vereda, cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará con granitullo u hormigón.

3) El solado para vehículos de carga se asentará sobre una base de hormigón de 0,10 m. de espesor mínimo, después de apisonado.

4) El cordón de pavimento de la calzada tendrá, en el ancho requerido, coincidente con la entrada, una elevación de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso no tendrá más desarrollo que 1,60 m. hacia el interior del cordón y se integrará con el resto de la vereda mediante rampas laterales (Ver gráfico N° 35, el que se adjunta y forma parte de la presente).

5) Cuando un árbol en la vereda afecta, a juicio de Edificaciones Privadas y Viviendas, una entrada de vehículos, se procederá con la comunicación de tal situación a la Secretaría de Servicio Públicos, quien autorizará la extracción del mismo, de conformidad con lo establecido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Provincia, según lo establece la Ley Provincial N° 9004/82 y su Decreto Reglamentario 0763/83.

6) Cuando, por obra nueva definitiva, no se requiera una entrada existente para vehículos, el propietario debe reconstruir el solado. Por administración y a cargo de éste, se colocará el cordón de pavimento al nivel oficial.

e) La pendiente transversal será para:

- 1) Veredas de loseta u hormigón: 2 % a 5 %
Entrada de vehículos: 12 %
Rampa de transición y enlace hasta: 12 %

2) Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos de 1/5 de los valores indicados.

3) Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando Edificaciones Privadas y Viviendas lo juzgue imprescindible, por escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté al nivel definitivo

4) Cuando el nivel de cota de terreno supere más de 0,30 m. el nivel de cordón, el profesional actuante, o en su defecto el propietario de la edificación, solicitará a Edificaciones Privadas y Viviendas la determinación del nivel de vereda, que en todos los casos se respetará un ancho mínimo de 1,20 m. en el centro de la vereda. En casos de diferencias de nivel con veredas nuevas y existentes se respetará lo mencionado en el punto 3).

Art. 13).- **SUSTITÚYESE** de la Ordenanza N° 2382/82 -Reglamento General de Edificación- el CAPÍTULO VI, **DISPOSICIONES VARIAS**, el punto **6.1.3 ANCHO DE VEREDAS**, (según texto conferido por la Ordenanza N° 2631/86), el que quedará redactado de la siguiente manera:

6.1.3 ANCHO DE VEREDAS:

En las zonas delimitadas por las siguientes calles: Norte: calle 86- A. Aufranc entre 85- San Janssen y 97- Moreno y entre 105- Rivadavia y 115- 1° de Mayo y calle 72- Alem entre 97-

Ordenanza N° 3554

Moreno y 105- Rivadavia; Este: calle 105- Rivadavia entre 72- Alem y 86- A. Aufranc y entre 114- 9 de Julio y 118- Dr. Gálvez, calle 115- 1° de Mayo entre 86- A. Aufranc y 114- 9 de Julio; Sur: calle 114- 9 de Julio entre 115- 1° de Mayo y 105- Rivadavia, calle 118- Dr. Gálvez entre 105- Rivadavia y 97- Moreno y calle 110- Güemes entre 97- Moreno y 85- San Janssen; Oeste: calle 97- Moreno entre 118- Dr. Gálvez y 110- Güemes y entre 86- A. Aufranc y 72- L. Alem y calle 85- San Janssen entre 110- Güemes y 86- A. Aufranc; las veredas deberán llegar hasta el cordón. Se podrán construir canteros al mismo nivel de la vereda (se prohíbe sobreelevarlos) a partir de los 3,00 m de la Línea Municipal en una extensión no mayor de 6 m de largo, debiéndose dejar un paso entre canteros de por lo menos 0,80 m; contra el cordón deberá existir una faja de piso de por lo menos 0,40 m de ancho y en todo el largo de la vereda.

En el resto de la ciudad se deberá dejar una senda peatonal de 1,20 m de ancho, ubicada en el centro de la vereda, el resto de la misma será utilizada para la plantación de césped (o similar), ejecución de rampas para entradas de vehículos y/o accesos a viviendas; no podrán ser utilizados para plantar ningún tipo de especie arbórea que no sean las autorizadas por la Municipalidad correspondientes al arbolado público.

Art. 14).- **SUSTITÚYESE** de la Ordenanza N° 2382/82 -Reglamento General de Edificación- **CAPÍTULO VII “DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS”**, el punto **7.1.2 RETIROS**, (según texto conferido por la Ordenanza N° 3411/04), el que quedará redactado de la siguiente manera:

7.1.2. RETIROS:

Deberán ajustarse al Inciso **3.3.21.** del Capítulo III “Proyecto de las Obras” del Reglamento General de Edificación”, según texto conferido por el Art. 4) de la presente.

a. Del Basamento:

1) En los edificios de más de 12 m. de altura total, el cerramiento de frente de planta baja deberá retirarse 3.00 m de la L.E.M.; el espacio resultante no deberá tener una altura inferior a 2.60 m. medidos desde el nivel de vereda. Quedarán exceptuados los edificios donde la calle frente a la cual se realice la edificación tenga un ancho superior a 17 (diecisiete) metros. Quedarán excluidas de esta reglamentación las edificaciones a realizarse en el sector comprendido por las calles 115- 1° de Mayo, 118- Dr. Gálvez, 86- A. Aufranc y 85- San Janssen; estas calles en ambos frentes.

2) Se podrán localizar en este espacio elementos estructurales del edificio (columnas), siempre que los mismos se sitúen sobre la línea municipal y aún cuando estén contenidos en el muro medianero (Gráfico N° 36), el que se adjunta y forma parte de la presente.

b. De la Torre:

1) Sobre la altura de basamento, el plano de fachada paralelo a la línea municipal, deberá respetar un retiro mínimo de 10 m. desde el eje de la calle. En caso de predios en esquina, con frente a calles de distintos anchos, podrá mantenerse la línea que determine el ancho de la calle mayor (A) sobre la fachada de la calle menor (B) hasta una distancia que no podrá superar el 80 % del ancho de esta última, medidos desde la intersección de las líneas municipales (gráfico 36-a). En el caso en que el espacio (D) que resulte entre el 80 % del ancho de la calle y el E.M. sea inferior a 1,20 m., podrá prolongarse la línea de retiro hasta el E.M. (gráfico 36-b); si dicho espacio (D) resultase mayor a 1,20 m., en ningún caso podrá ser menor a 3 m. (gráfico 36-c). (Los gráficos se adjuntan y forman parte de la presente).

Ordenanza N° 3554

2) Las plazas y otros espacios abiertos del dominio público se considerarán incluidos en el ancho de la calle.

3) La distancia entre los planos de fachada y los ejes medianeros (D), deberá determinarse de acuerdo a la siguiente expresión:

$$D = \frac{H}{18}$$

Donde H es la altura de la torre (ver gráfico 36 y 37, que se adjunta y forman parte de la presente).

4) Cuando se determinen dos o más valores para (D), se utilizará, en la expresión precedente, el menor.

5) La distancia (D) tendrá un valor mínimo de 3,00 m. (Gráfico 37, que se adjunta y forma parte de la presente).

Art. 15).- **DERÓGANSE** los Arts. 1), 2), 5) y 7) de la Ordenanza N° 3411/04 y el punto **6.1.2 VEREDAS:** inc. a) y el punto **6.1.3 ANCHO DE VEREDAS:**, del Art. 1) de la Ordenanza N° 2631/86.

Art. 16).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Diciembre 18 de 2008.-

ES COPIA FIEL

Dra. M. NORMA R. de PORTMANN
Secretaria H.C.M.

Dr. ANDRÉS JAVIER GRENÓN
Presidente H.C.M.

Ordenanza N° 3554

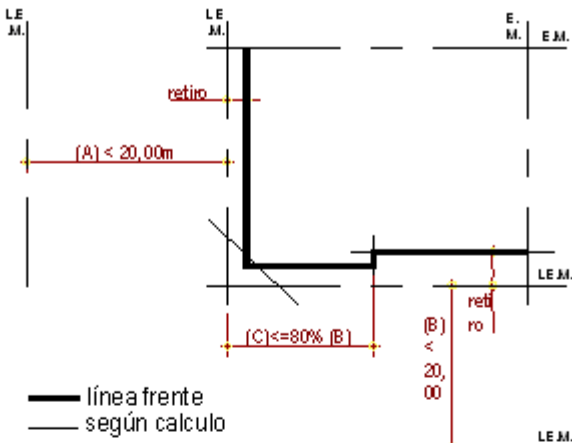


GRAFICO 36-a

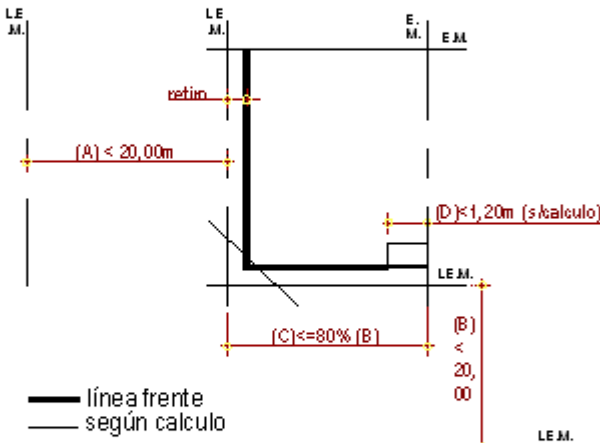


GRAFICO 36-b

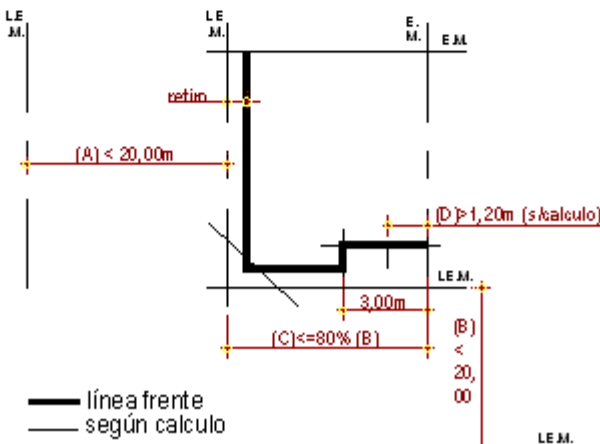


GRAFICO 36-c

Ordenanza N° 3554

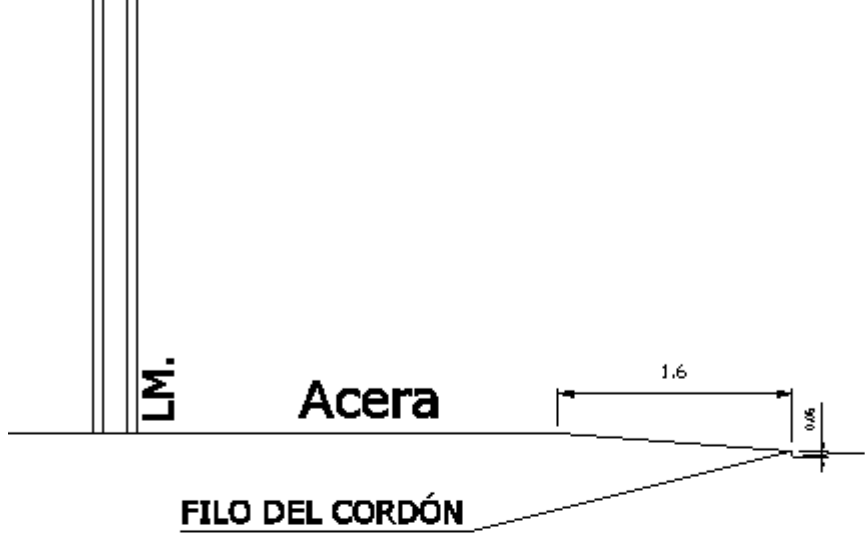


GRÁFICO 35

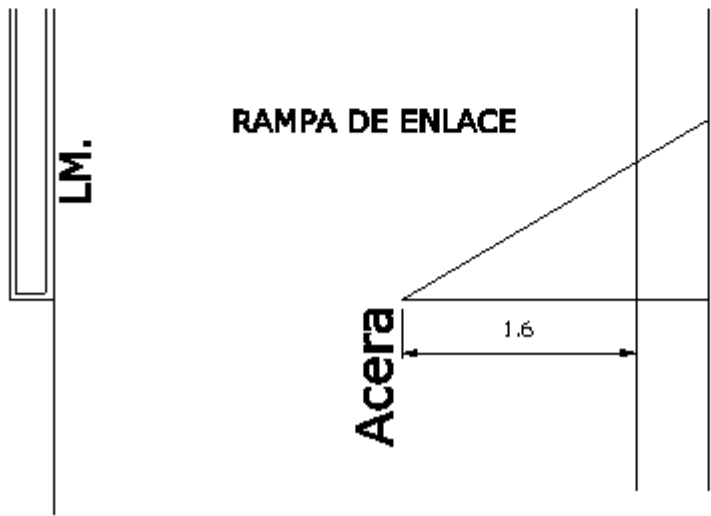


GRÁFICO 35