

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 4045

Art. 1).- **CRÉASE** el **CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE ESPERANZA**, conforme al texto que se anexa y forma parte de la presente, elaborado sobre los lineamientos del Plan Urbano Esperanza Sustentable.

LIBRO I

Generalidades

CAPÍTULO I – Generalidades

SECCIÓN 1.1 - DE LAS NORMAS

1.1.1 Alcances y Ámbitos de Aplicación

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con:

- El uso del suelo, subsuelo y espacio aéreo, el tejido urbano, los volúmenes edificables, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos, de los edificios, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, y en todos aquellos aspectos que tengan relación con el espacio público en general y el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.
- La construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas e inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asienten y el espacio que los rodea.
- El uso y mantenimiento de edificios, estructuras e instalaciones.
- Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada y pública, cualquiera fuere la afectación de sus bienes, dentro del Distrito territorial.

1.1.2 Interpretación y Actualización

La Secretaría de Planeamiento y la Secretaría de Obras Públicas constituyen los órganos de aplicación e interpretación del presente Código, inclusive en los casos no tratados específicamente.

Las disposiciones de este Código serán modificadas cuando así lo requieran las circunstancias, con la finalidad de mantenerse vigentes de acuerdo a la dinámica de la ciudad en armonía con su evolución y necesidades.

El Departamento Ejecutivo Municipal confeccionará los correspondientes proyectos para su elevación, y posterior aprobación del Concejo Municipal. Luego publicará un texto ordenado de este Código con el fin de mantener actualizadas las remisiones en él existentes, respecto de las modificaciones que se realicen.

SECCIÓN 1.2 - COMISIONES

1.2.1 Comisión de Control y Gestión del Ordenamiento Territorial

1.2.1.1 Integrantes

La Comisión de Control y Gestión del Ordenamiento Territorial será presidida por el/la Secretario/a de Planeamiento y estará integrada además por:

Ordenanza N° 4045

- a) Un (1) representante por la Secretaría de Planeamiento, con su respectivo suplente.
- b) Un (1) representante por la Secretaría de Obras Públicas, con su respectivo suplente.
- c) Un (1) delegado por la Asociación de Profesionales de la Construcción de Esperanza, con su respectivo suplente.
- d) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe –Distrito 1–, con su respectivo suplente.
- e) Un (1) representante por cada bloque del Concejo Municipal, con sus respectivos suplentes.

La Comisión de Control y Gestión del Ordenamiento Territorial podrá solicitar la participación de otras entidades u organizaciones que representen “intereses legítimos” en el tema que se trate, a los efectos de escuchar opiniones y aportes; las mismas no serán vinculantes.

Los integrantes de esta Comisión desempeñarán su cometido "ad-honorem". En caso de empate el/la Presidente de la Comisión tendrá doble voto.

En caso de empate el/la presidente de la Comisión tendrá doble voto.

1.2.1.2 Atribuciones

Son atribuciones de esta Comisión de Control y Gestión:

- a) Proponer las normas para su funcionamiento al D.E.M., para su consideración, corrección y/o aprobación.
- b) Dictaminar cada vez que le sea requerido por el D.E.M., sobre cualquier problema relacionado con la aplicación o interpretación de este Código.
- c) Intervenir ante contravenciones según lo dispuesto en el punto 1.2.4 de este Libro.

1.2.2 Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Local

1.2.2.1 Integrantes

La Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Local será presidida por e/la Secretario/a de Cultura y estará integrada por:

- a) El/la Secretario/a de Planeamiento, con su respectivo suplente.
- b) Un (1) delegado por la Asociación de Profesionales de la Construcción de Esperanza, con su respectivo suplente.
- c) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe –Distrito 1–, con su respectivo suplente.
- d) Un (1) representante técnico por el Concejo Municipal, con su respectivo suplente.
- e) Un (1) representante por la Comisión Administradora del Museo de la Colonización de Esperanza, con su respectivo suplente.

Ordenanza N° 4045

- f) Un (1) representante por el Centro de Estudios e Investigaciones Históricas del Depto. Las Colonias, con su respectivo suplente.

En caso de empate el/la Presidente de la Comisión tendrá doble voto.

Los integrantes serán designados por períodos de cuatro (4) años, pudiendo ser reelectos, y ejercerán funciones con carácter honorario.

El/la Presidente de la Comisión designará a un Asesor Legal perteneciente al Municipio.

1.2.2.2 Funciones

Son funciones de esta Comisión Municipal:

- a) Proponer las normas para su funcionamiento al Departamento Ejecutivo, para su consideración, corrección y/o aprobación.
- b) Ejercer la superintendencia inmediata sobre monumentos y lugares históricos municipales.
- c) Promover todas las medidas concurrentes a la conservación y renovación de monumentos, paseos y lugares históricos y artísticos en general.

1.2.2.3 Facultades

- a) El D.E.M. a propuesta de la Comisión dispondrá las medidas necesarias para declarar de utilidad Pública los lugares, monumentos e inmuebles de propiedad de particulares que se consideren de interés Cultural, Histórico o Artístico, a los efectos de posterior expropiación, conforme Artículo 39 inciso 15) y concordantes; y Artículos 54; 56; 57 de la Ley Provincial N° 2756, o se acordará con el respectivo propietario el modo de asegurar los fines propios de esta Ordenanza.
- b) Específicamente, la Comisión Municipal hará una clasificación circunstanciada y formulará la lista de los monumentos, lugares e inmuebles de valor Cultural, Histórico o Artístico del Municipio, renovándola o ampliándola cada nuevo período de cuatro (4) años. Esta lista se pondrá a disposición de las instituciones educacionales en general, para su conocimiento y promoción de circuitos turísticos.
- c) Los inmuebles públicos o privados, que integren el listado referido en el inc. b), no podrán ser sometidos a reparaciones o restauraciones, ni destruidos en todo o en parte, sin previo informe de la Comisión al D.E.M., el cual dará o no aprobación a lo solicitado.
- d) La Comisión podrá receptar pedidos de cooperación de los propietarios involucrados; necesaria para la conservación, reparación o restauración de los inmuebles.
- e) Los inmuebles comprendidos en las listas y clasificaciones oficiales de la Comisión Municipal estarán libres de todo gravamen y/o tasa, lo que se regulará en la ordenanza tributaria.
- f) Específicamente, se declararán de INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO todos los inmuebles del tejido urbano cuya

Ordenanza N° 4045

construcción datare, fehacientemente, de más de ochenta (80) años, quedando desde ya sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza.

- g) La Comisión podrá dictaminar acerca de la conveniencia o no, para el Municipio, de aceptar herencias, legados y donaciones que tengan, o pudieran tener, interés cultural, histórico o artístico.
- h) Los lugares que, por su interés paisajístico merezcan la protección de las presentes normas, podrán ser declarados lugares de INTERÉS ARTÍSTICO.
- i) La Comisión organizará conferencias, jornadas y otros eventos de difusión destinados a instituciones educativas y público en general.
- j) La Comisión asesorará al D.E.M., para la confección y fijación de letreros o carteles instructivos sobre monumentos y lugares históricos o paisajes naturales de interés. Asimismo, propondrá los medios conducentes para la amplia difusión del patrimonio cultural local, con intencionalidad pedagógica, conservacionista y también turística.
- k) Se encuentra facultada para efectuar convenios y organizar patronatos para la defensa y acrecentamiento de la cultura, la tradición histórica y de los bienes históricos artísticos.

1.2.3 Comisión del Reglamento de Edificación

1.2.3.1 Integrantes

La Comisión del Reglamento de Edificación será presidida por el/la Secretario/a de Obras Públicas y estará integrada además por:

- a) Dos (2) representantes por la Secretaría de Obras Públicas, con sus respectivos suplentes.
- b) Un (1) representante por la Secretaría de Planeamiento, con su respectivo suplente.
- c) Dos (2) representantes por la Asociación de Profesionales de la Construcción de Esperanza, con sus respectivos suplentes.
- d) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe –Distrito 1–, con su respectivo suplente.
- e) Un (1) representante por el Concejo Municipal, con su respectivo suplente.

Los integrantes desempeñarán su cometido "ad-honorem". En caso de empate el/la Presidente de la Comisión tendrá doble voto.

1.2.3.2 Atribuciones

Son atribuciones de la Comisión del Reglamento de Edificación:

- a) Proponer las normas para su funcionamiento al D.E.M., para su consideración, corrección y/o aprobación.
- b) Dictaminar cada vez que le sea requerido por el D.E.M., sobre cualquier problema relacionado con la aplicación o interpretación del Reglamento de Edificación.

Ordenanza N° 4045

1.2.4 Sanciones

Ante contravención al Libro II del presente Código Urbano se le dará intervención a la Comisión de Control y Gestión, que evaluará la situación y elaborará el informe pertinente.

Si correspondiere sancionar, el D.E.M. aplicará lo establecido en la Ordenanza Tributaria y/o lo dispuesto en el Capítulo 8 del Libro II - Convenios Urbanísticos y Plusvalías, según el caso y basándose en lo informado por la Comisión de Control y Gestión del Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN 1.3 - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones de estas normas tienen los siguientes significados:

1.3.1 Relativos al Uso

A) Conceptos Generales

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente. Modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos, la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.

Preservar: Mantener el edificio, conservando las condiciones originales del mismo.

Reconstruir: Edificar de nuevo, en el mismo lugar, conservando el diseño y reconstituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.

Reciclar: Mantener la mayor parte de la estructura básica original, pudiendo cambiar el destino y uso.

Requisitos del Uso: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos del suelo que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la fluidez del tránsito.

Requisitos Faltantes en un Uso Permitido: Aquellos propios del uso del suelo asignado que, por no cumplirse total o parcialmente, determinan el no otorgamiento del uso solicitado.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino, pero sin ampliar.

Unidad de Uso: Ámbito compuesto de uno o más locales que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, entre otros, cada uno con las mínimas dependencias complementarias propias o comunes sin las cuales no se concibe su función.

Uso: En un inmueble, es la función o actividad para la cual el terreno y el edificio o instalación asentada en aquel han sido destinados, ocupados, diseñados, construidos, utilizados y mantenidos.

Ordenanza N° 4045

Uso Complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones accesorias y necesarias que complementan el desarrollo del uso principal.

Uso Condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, de potencia instalada, de subsistencia de requisitos complementarios, de comportamiento en el desarrollo de la actividad. En estos casos se evaluará la solicitud del informe ambiental de cumplimiento. Es un uso permitido bajo ciertos condicionamientos.

Uso Especial Preexistente: Cualquier actividad que se desarrolle con autorización municipal de acuerdo a las normas del momento de su habilitación, pero que no cumpla con las nuevas normas que resulten aplicables en el momento del vencimiento de aquellas o de una ampliación o enajenación.

Uso No Consignado: Cualquier actividad que no se encuentre clasificada dentro del listado de Usos de Suelo.

Uso Permitido: El que puede implementarse en un distrito según las prescripciones de estas normas.

Uso Prohibido: El que no puede implementarse en un distrito según las prescripciones de estas normas.

Uso Requerido: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias en el caso de carga, descarga, guarda y/o estacionamiento, y garantizar fluidez en el tránsito.

Vivienda Complementaria: Se llama así a la vivienda mínima que no constituye un fin residencial en sí mismo dentro de la parcela destinada a otro uso, pero que se admite al solo efecto de albergar una unidad familiar para el propietario, encargado o sereno de la actividad principal. La habilitación de la vivienda complementaria se concederá conjuntamente con el uso del suelo solicitado. Cuando se trate de construcciones nuevas, la vivienda deberá tener acceso independiente.

1.3.2 Relativos al Suelo

Acera: Superficie comprendida desde la línea de edificación o línea municipal, destinada al tránsito de peatones.

Acera Completa: Superficie que el solado cubre totalmente desde la línea municipal o línea de edificación al cordón.

Cota de Parcela: Cota de nivel del cordón más el suplemento que resulte de la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela, más la pendiente establecida desde el cordón hasta la línea municipal (mínimo - máximo 1-2%).

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea Divisoria: Cualquiera de las líneas que deslindan y limitan un predio de los vecinos o de la vía pública.

Línea Divisoria Lateral de Parcela: La que intercepta la línea municipal o la línea divisoria de fondo. Es sinónimo de eje medianero lateral.

Línea Divisoria de Fondo: Corresponde al o los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela. Es sinónimo de eje medianero de fondo.

Ordenanza N° 4045

Línea Municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para futura vía pública.

Línea Municipal de Edificación: Línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación. Coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea Municipal de Esquina u Ochava: Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, que vincula entre sí a las dos líneas municipales. Esta línea, llamada ochava, será perpendicular a la bisectriz de ese ángulo.

Nivel de Cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela y referido al plano de comparación, para la nivelación general de la ciudad.

Nivel Piezométrico: Nivel de napa de agua freática.

Parcela: Superficie de terreno designada como tal, en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de Esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela Frentista: Aquella que su frente se comunica directamente con el espacio urbano de la vía pública.

Parcela Intermedia: Aquella que no es parcela de esquina.

Vía Pública: Toda autopista, avenida, boulevard, calle, callejón, cul de sac, camino, pasaje, ruta, senda o paso abierto al tránsito peatonal o vehicular que pertenecen al dominio nacional, provincial o municipal.

1.3.3 Relativos al Tejido Urbano

Altura de la Fachada: Medida vertical de la fachada tomada sobre la línea Municipal o la línea de Edificación, a partir de la cota de parcela, hasta el borde superior del parapeto de carga perimetral.

Basamento: Parte del edificio construida en el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados del mismo edificio. No se concibe basamento en tanto falte el edificio sobreelevado con sus retiros, que dé razón a su existencia.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable del nivel del terreno o cota de parcela destinada a espacio libre y definido por las líneas de frente interno. Se complementa volumétricamente con el concepto de “espacio libre de manzana”.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes y muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio Entre Medianeras: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Edificio de Semiperímetro Libre: Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología, los edificios cuando uno o más de sus parámetros no se retire de la línea divisoria de la parcela (ejes medianeros) o de la vía pública (Línea Municipal). Solamente encabalgarse sobre uno de los ejes medianeros laterales. Podrán llegar hasta ambas líneas divisorias laterales únicamente los basamentos, cuando las normas específicas del distrito así lo autoricen.

Ordenanza N° 4045

Edificio de Perímetro Libre: Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, con respecto a los linderos de la manzana y a la vía pública (Línea Municipal).

Espacio Libre Urbano: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual al exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la Municipalidad para que los locales puedan ser habitables.

Fachada Principal: Paramento exterior de un edificio que limita su volumen hacia la vía pública aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal de Edificación.

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie del terreno que se puede cubrir con superficies impermeables. Los factores de impermeabilización del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos. El resto será destinado a suelos absorbentes.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos. El área de envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios, no podrá exceder la dimensión proporcional de la superficie total del terreno establecido para el uso de mayor FOS; el resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico, o playas de maniobras o estacionamiento, en los casos autorizados.

Línea de Frente Interno: Traza de plano que limita la edificación permitida en una parcela con espacio libre de manzana.

Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública o vía férrea y/o registrada como tal.

Patio Apendicular del Espacio Urbano: Patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

Patio Asimilable al Espacio Urbano: Patio ubicado entre volúmenes construidos en las parcelas que, por adoptar dimensiones acordes a las establecidas pueden ser asimilables al espacio urbano y por lo tanto iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.

Plano Límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio. El nivel inferior del plano límite será coincidente con el nivel de vereda, en su encuentro con la LEM y el nivel superior estará determinado la cota de azotea terminada sobre el último local habitable.

Planta Libre: Definase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con frente y contrafrente como mínimo abiertos, y que no constituya ningún local habitable. Planta de un edificio sin cerramientos perimetrales que permite la intercomunicación del espacio urbano.

Suelo Absorbente: Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo.

Ordenanza N° 4045

Superficie Cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas.

Superficie Impermeable: Es aquella que no permite la absorción de las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del terreno.

Tejido Urbano: Relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano.

Volumen Edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela según las presentes normas.

Volumen Edificado: Volumen total construido en la parcela.

Volumen No Conforme: El volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de estas normas.

1.3.4 Relativos a las Condiciones Ambientales

Ambiente Urbano: Es el conjunto de componentes físicos, químicos, y biológicos externos con los que interactúan los seres vivos. Comprende la relación de factores naturales, sociales y culturales existentes en un lugar y en un momento determinado, que influyen en la vida y repercuten en las generaciones futuras.

Concentración Máxima Permisible: Concentración de un determinado contaminante, medida en el punto de emisión del efluente, que se tolera como máxima a emitir en la unidad de tiempo.

Contaminación Ambiental: La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, seguridad o bienestar de la población, o perjudiciales para la vida animal o vegetal, o impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación.

Contaminantes: Cualquier agente físico, químico o biológico capaz de producir contaminación ambiental.

Disposición Final de Residuos: Comprende al conjunto de operaciones destinadas a lograr el depósito permanente de los residuos domiciliarios de manera adecuada, así como de las fracciones de rechazo inevitables resultantes de los métodos de tratamiento adoptados.

Emisión: La descarga a la atmósfera continua o discontinua de materias, sustancias o formas de energía procedentes, directa o indirectamente, de cualquier fuente probable de producir contaminación. Cuando el contaminante pase a recinto no diseñado específicamente como parte de un sistema de control de contaminación, el pasaje será considerado como una emisión al ambiente.

Espacio Aéreo Urbano: La atmósfera en interior y por fuera los edificios y construcciones. En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el distrito y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entenderá extendido hacia arriba, hasta el borde de la exósfera y horizontalmente hasta cualquier distancia del límite jurisdiccional del distrito municipal.

Fuente de Contaminación: Causa u origen de contaminación ambiental.

Fuente Puntual: Aquella que procede de cualquier punto de descarga o emisión, identificable.

Ordenanza N° 4045

Fuente Móvil: Aquella que puede operar desplazándose de un lugar a otro.

Fuente Difusa: Sin un punto de origen determinado, el contaminante llega al ambiente de forma distribuida.

Fuente Natural: Son aquellas que no son consecuencia del accionar del hombre.

Gas: Fluido que no tiene superficie límite y tiende a ocupar todo espacio disponible. Se denomina “gas permanente” cuando no puede ser licuado por encima de su temperatura crítica, mediante aumento de presión.

Humo: Sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño de sus partículas es inferior a un micrón.

Líquido: Fluido, de volumen definido que adopta la forma de su recipiente.

Niebla: Suspensión, coloidal o no coloidal, de un líquido en la atmósfera.

Polvo: Sustancia sólida finamente dividida suspendida en el aire donde el tamaño de sus partículas es superior a un micrón.

Residuos Sólidos Urbanos (RSU): Aquellos elementos, objetos o sustancias que, como subproducto de los procesos de consumo domiciliario y del desarrollo de las actividades humanas, son desechados, con un contenido líquido insuficiente como para fluir libremente cuyo destino natural debería ser su adecuada disposición final en función a la legislación vigente, salvo que pudiera ser utilizado como insumo para otro proceso.

Ruido: Cualquier sonido que ocasione molestia y/o perjuicios a la salud o actividades de la población.

Vapor: Gas por debajo de la temperatura crítica que puede licuarse mediante un aumento de presión.

1.3.5 Sustancias Peligrosas

Aquellas que por su toxicidad, inflamabilidad y explosividad no deben ser almacenados o manipulados en distritos residenciales, salvo en cantidades apropiadas para su utilización doméstica en los envases originales.

Explosivo: Se denomina explosivo a cualquier especie química o grupo de ellas que por acción del calor o por percusión, compresión, interacción o fricción produce una sobrepresión casi instantánea con generación de calor y grandes volúmenes de gases. El oxígeno, si es necesario para ese proceso, puede provenir de su molécula o del ambiente circundante o de otra especie química. Los combustibles por autocombustión, en medios especiales, pueden constituir mezclas explosivas pero no están incluidos en el grupo anterior. Se consideran como explosivos los siguientes compuestos: Nitroglicerina, Trotyl, Gelitina, Gelamon, Amonita, Pólvora negra, Pólvora granulada, Iniciadores de explosión, Detonadores, Espoletas, Buscapiés, Cohetes, Atentes para voladuras, otros.

Gases Inflamables: Los que en condiciones normales, mezclados con un mínimo de 13 % de aire, forman mezclas inflamables.

- Inflamables de 1ra: Son los que en aparatos TAG (v.a.) se inflaman a no más de 40 grados C.

- Inflamables de 2da: Son los que en aparatos TAG (v.a.) se inflaman entre 40 grados C y 135 grados C, y en un aparato Cleveland a menos de 80 grados C.

Ordenanza N° 4045

Líquidos Inflamables: Son los líquidos o mezclas de líquidos conteniendo sólidos en solución o suspensión que se inflaman a no más de 60 grados C en aparatos TAG (v.a.).

Sólidos Inflamables: Comprenden los sólidos no explosivos que pueden calentarse en condiciones accidentales causando incendio por fricción. Así también los que en otras condiciones físicas, como absorción de humedad, por cambio físico o químico, o por desarrollo de calor en la preparación lo originan.

Sólidos Espontáneamente Inflamables: Son sólidos que en contacto con el aire originan inflamación espontánea. Los sólidos que en contacto con el agua o humedad desprendan gases muy inflamables.

Sustancias Comburentes: Aquellas sustancias que aunque no sean combustibles liberan fácilmente oxígeno y activan la combustión de otras sustancias intensificando la violencia de la misma.

1.3.6 Relativos a la Edificación Municipal

Acera: Orilla de la calle de otra vía pública, junto a la L.M. o L.E., destinada al tránsito de peatones.

Alero: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de la Fachada: Altura permitida a la fachada principal sobre la L.M. o la de retiro obligatorio. La altura de la fachada principal se mide sobre la L.M., tomando como origen la cota del predio. Cuando existe retiro obligatorio a los efectos de la altura de la fachada, la nueva línea sustituirá a la L.M.

Ampliar: Aumentar la superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación.

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

Ascensor: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sinfín, conductores a cadena y mecanismos similares.

Balcón Abierto: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entepiso, y limitado por un parapeto.

Balcón Cubierto: Balcón abierto, con cobertizo, que puede o no estar cerrado con aberturas.

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

Cochera: Cobertizo para proteger automotores.

Conducto: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos o sólidos y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.

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

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

Ordenanza N° 4045

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

Dirección: Dirección de Obras Públicas y Municipales y/o cualquier otra Dirección Municipal, a la que, por sus funciones, le corresponda la aplicación del presente Reglamento.

Edificio Gubernamental: Todo edificio propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, repartición autárquica o empresa del dominio industrial del Estado.

Edificio Público: Edificio o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educativos, religiosos o de diversión. También aquellos en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamiento médico o de caridad u otros auxilios, o bien donde son mantenidas o detenidas, personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

Edificio Residencial: Edificio o parte de él destinado a vivienda, en el cual hay comodidad para dormir y que es usado de manera normal, sea en forma transitoria o permanente, como hogar o domicilio, salvo en aquellos casos en que, por otros motivos, el edificio sea clasificado de modo diferente en este Reglamento.

Entrepiso: Estructura resistente, horizontal, generalmente revestido en su cara inferior por un cielo raso y en la superior por un solado.

Entresuelo: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

Espacio para Cocinar: Aquel que, no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo, separado o no de ellos por una puerta.

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

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

Fachada Principal: Paramento exterior de un edificio, ubicado sobre la L.M. o próximo a ella.

Fachada Secundaria: Paramento exterior de un edificio, sobre el fondo o patios.

Fondo: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio.

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

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente en uno o más lados.

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

Guarda Coche: Local cubierto, destinado a albergar más de dos automotores, sea por alquiler o propiedad horizontal.

Hall: Vestíbulo.

Ordenanza N° 4045

Línea de Edificación: Línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación.

Línea de Fondo: Límite de la Edificación permitida en un predio, por encima del arranque de fondo.

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

Línea Municipal: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o, la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas. Sobre esta línea estarán los accesos a los predios.

Living Room: Local habitable en las viviendas, destinados a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.

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

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

Local de espectáculos: Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se realiza en él.

Lugar de Estacionamiento: Superficie de un predio, edificio o parte de ellos a la cual pueden tener acceso vehículos automotores para estacionar y no comprende las áreas necesarias de circulación.

Lugar de Diversión: Aquel donde la concurrencia participa de la actividad que se desarrolla en el mismo, recreándose y entreteniéndose.

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

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

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

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada.

Muro Divisorio: Muro que divide predios.

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

Muro Interior: Muro que no sea exterior.

Nivel del Cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente, y referida al Plano de Comparación para la Nivelación General de la ciudad.

Nivel Piezométrico: Nivel de la napa de agua freática.

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

Ordenanza N° 4045

Office: Antecomedor.

Palier: Descanso o rellano.

Parque para Automotores: Lugar descubierto para estacionar vehículos automotores.

Patio de Contrafrente: Aquél que está unido al fondo.

Patio de Frente: Aquél que tiene uno de sus lados coincidente con la L.M.

Patio Interior: Aquél que no es patio de frente ni de contrafrente.

Playa de Estacionamiento: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo vehículos automotores en tránsito.

Predio de Esquina: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

Predio intermedio: Aquel que no es "Predio de esquina".

Profesional: Es el proyectista y/o conductor técnico y/o director técnico de una obra o instalación.

Profundidad de un Predio: Distancia media comprendida entre la L.M. y la línea divisoria posterior o trasera.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Recova: Cubierta de la acera, sustentada por columnas que llegan hasta 50 cm. del cordón.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

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

Retrete: Local sanitario que posee un inodoro, sea éste de pie o a la turca.

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

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

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

Superficie Cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de locales entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas.

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

Tabique: Muro delgado, no apto para soportar cargas.

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

Toilet: Local de aseo que sólo cuenta con un inodoro y un lavado.

Transformar: Modificar, mediante obras, un edificio o instalación, a fin de cambiar su uso, o destino, ampliando o no su superficie cubierta.

Ordenanza N° 4045

Unidad de Uso: Recinto funcionalmente independiente.

Uso Comercial: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.

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

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

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

Vacío de Aire y Luz: Espacio abierto de dimensiones inferiores a patio y que permite iluminar y ventilar locales no habitables.

Vereda Completa: Superficie que el solado cubre totalmente desde L.M. o Línea de Edificación al cordón.

Vereda Jardín: Superficie que el solado cubre parcialmente, dejando entre aquél y el cordón un sector de césped.

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

Vestíbulo General o Público: Local destinado a ser usado en común, en forma transitoria o de paso, por los usuarios, inquilinos y por las personas que entran o salen de un edificio.

Vía Pública: Calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito, declarados expresamente, "Vía Pública" por la Municipalidad.

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

Vitrina: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.

Vivienda Colectiva: Residencia habitual de más de una familia, con entrada común desde la vía pública.

Vivienda Privada: Residencia habitual, independiente, de una persona o familia, debiendo tener entrada directa y exclusiva desde la vía pública.

SECCIÓN 1.4 - ABREVIATURAS

A.I.M.E.: Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza

A.P.Z.I.: Zona Perimetral Área Industrial Borde Sur

A y E.: Agua y Energía

B.I.H.: Área Bien Interés Histórico

C.I.S.: Corredor Industrial Sur

C.I.I.U.: *Código* Industrial Internacional Uniforme

C.M.D.P.: Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Local

D.E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal

Ordenanza N° 4045

- D.I.P.O.S.:** Dirección Provincial de Obras Sanitarias
- D.P.E.:** Dirección Provincial de la Energía
- D.R.E.I.:** Derecho Registro de Inspección
- F.F.:** Frentes Fluviales
- F.F.C.C.:** Ferrocarriles Argentinos
- F.I.S.:** Factor de Impermeabilización del Suelo
- F.O.S.:** Factor de Ocupación del Suelo
- H.C.M.:** Honorable Consejo Municipal
- IN.:** Industrial
- I.N.D.E.C.:** Instituto Nacional de Estadística y Censo
- L.E.:** Línea de Edificación
- L.M.:** Línea Municipal
- M.R.U.L.:** Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos
- O.S.N.:** Obras Sanitarias de la Nación
- O.U.:** Ordenanza de Urbanización y Loteos
- P.U.E.S.:** Plan Urbano Esperanza Sustentable
- R.E.:** Reserva Ecológica
- R.E.U.:** Residencial Extra Urbano
- R.P.:** Residencial Paisajístico
- R.S.U.:** Residencial Semi Urbano
- R.U.:** Residencial Urbano
- R.E.:** Reglamento de Edificación
- R.Z.:** Reglamento de Zonificación
- T.E.:** Teléfonos del Estado

LIBRO II

NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO 1 | NORMAS ADMINISTRATIVAS

SECCIÓN 1.1 – CERTIFICADOS

1.1.1 Solicitud de Antecedentes

El Certificado de Solicitud de Antecedentes se exige para dar inicio a los trámites municipales de Permiso de Edificación (Obra Nueva, Demolición, Ampliación, Documentación, Reformas, etc.). Para ser válido, con el certificado debe acompañarse el pago de sellado correspondiente, dispuesto por Ordenanza Tributaria.

Este certificado se tramita vía online a través de la página web municipal y se obtiene de la siguiente manera:

Ordenanza N° 4045

- Ingresar en www.esperanza.gov.ar
- Ingresar en “Trámites”
- “Solicitud de Antecedentes”

Los legitimados para ingresar al sistema de Solicitud de Antecedentes serán los profesionales de la construcción, agrimensores y escribanos públicos que se encuentren registrados en la Secretaría de Obras Públicas.

Los datos consignados en el Certificado de Solicitud de Antecedentes tendrán una validez de noventa (90) días. Vencido ese plazo se podrá solicitar un nuevo certificado. La tramitación del mismo no crea derecho alguno al solicitante.

1.1.2 Certificado de Uso Provisorio

El Certificado de Uso Provisorio es requerido para dar inicio a los trámites municipales de habilitación de actividades.

Este certificado se tramita vía online a través de la página web municipal y se obtiene de la siguiente manera:

- Ingresar en www.esperanza.gov.ar
- Ingresar en “Trámites”
- “Certificado de Uso Provisorio”

Para ingresar al sistema de Certificado de Uso provisorio el interesado deberá completar la dirección comercial.

1.1.3 Certificado de Uso Permitido

Se extenderá Certificado de “Usos Permitidos” en correspondencia con el Plano de Zonificación de Distritos y el Cuadro de Usos del Suelo de conformidad con el modelo adjunto, o con las modificaciones que realice el organismo de aplicación y consignando los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido del propietario
- b) Ubicación de la parcela
- c) Medidas de frente y superficie de la parcela
- d) Superficie cubierta (si existe)
- e) Zonificación de Distritos
- f) FOS y Plano Límite
- g) Retiros y otras restricciones del Distrito
- h) Usos Permitidos
- i) Firma solicitante
- j) Firma autoridad otorgante
- k) Los datos certificados y consignados tienen validez por 180 días. Se podrá solicitar vencido el plazo, un nuevo Certificado, para lo cual se consignarán los datos vigentes al momento.

SECCIÓN 1.2 - USO CONFORME

Ordenanza N° 4045

Cuando el uso solicitado se encuadre dentro de las actividades nominadas en el listado de uso de la sección respectiva y se ajuste a todo lo establecido en el Código Urbano.

SECCIÓN 1.3 - USO ESPECIAL PREEXISTENTE

Se extenderá cuando la actividad se encuentre funcionando con anterioridad a la sanción del presente Código y su uso no se encuadre dentro de las actividades nominadas en el listado de usos de la sección respectiva.

1.3.1 Ampliación

Un edificio con uso especial preexistente, o parte de un edificio, o de parcela, podrá ser objeto de ampliación en aquellos casos en que la misma resulte de exigencias de organismos oficiales, a fin de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene, o lo especificado en 1.3.5. (Actividades Económicas con Uso Especial Preexistente), autorizándose además las ampliaciones correspondientes a uso complementario conforme de actividad principal especial preexistente.

1.3.1.1 Actividades complementarias al proceso productivo:

- a) Almacenamiento de productos terminados y subproductos.
- b) Fraccionamiento de productos terminados y subproductos.
- c) Manufactura de productos terminados.
- d) Exposición de productos terminados.
- e) Venta de productos terminados.
- f) Espera, circulación, maniobras, carga y descarga, pesaje.
- g) Servicios complementarios y/o apoyaturas: administración, sanidad, salubridad, higiene, seguridad, mantenimiento, infraestructura.

1.3.2 Conservación

El uso especial preexistente de un edificio, o parte de un edificio, o de parcela podrá ser objeto de acciones de conservación de las instalaciones y/o de las estructuras existentes.

1.3.3 Cese del Uso

Cuando resultare técnicamente necesario, considerando las exigencias del ordenamiento urbano, el Concejo Municipal mediante Ordenanza, podrá disponer el cese de usos especiales preexistentes dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad del uso mencionado ocasionare.

1.3.4 Daños a Edificios

Cuando un edificio destinado a uso especial preexistente resultare dañado de forma tal que se vea comprometida su solidez o que la capacidad de cumplir su destino se vea disminuida en más de un 50%, las instalaciones no podrán ser restauradas o reconstruidas para el destino que se usaban. La solidez y el porcentaje afectado serán evaluados por los organismos técnicos que determine el D.E.M.

1.3.5. Actividades Económicas con Uso Especial Preexistente Habilitadas

Son aquellas que cuentan con número de inscripción en el Derecho Registro de Inspección y se encuentran habilitadas por resolución municipal.

Ordenanza N° 4045

1.3.5.1 Condiciones de Permanencia

Las industrias, comercios, depósitos o servicios que a la fecha de promulgación del Código Urbano se encontraren habilitadas en zonas no aptas conforme al presente, serán considerados “USO ESPECIAL PREEXISTENTE” y estarán sujetas a las siguientes condiciones de permanencia:

- a) Respetar las disposiciones vigentes y las que en el futuro se dicten o sancionen en materia de seguridad, sanidad e higiene.
- b) Depositar los residuos sólidos y evacuar los efluentes en lugares autorizados por los entes de control (Nacionales, Provinciales y/o Municipales).
- c) Quienes utilicen o almacenen productos químicos peligrosos, agroquímicos, inflamables, explosivos y/o cualquier otro producto de características similares se registrarán y cumplirán las normas y disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes y las que en el futuro se dicten o sancionen en la materia.

1.3.5.2 Condiciones de Crecimiento

Las industrias, comercios, depósitos o servicios que a la fecha de promulgación del Código Urbano se encontraren funcionando en zonas no aptas conforme al presente, serán considerados “USO ESPECIAL PREEXISTENTE” y estarán sujetas a las siguientes condiciones de crecimiento según sea el caso:

- a) Instalaciones que se trasladan al Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza o distritos permitidos:

- En caso de traslado Parcial

Se le permitirá crecer con usos permitidos en el distrito debiendo cumplimentar los indicadores urbanísticos y con lo establecido en el punto 1.3.1.

- En caso de traslado Total

La parcela y/o construcción pierde la preexistencia y solamente se podrán habilitar usos permitidos según el presente Código.

- b) Instalaciones que no se trasladan:

Solamente se le permitirá la ampliación según los usos permitidos del distrito y lo establecido en el punto 1.3.1.

Cuando se discontinuara el uso o explotación no conforme por un período superior a los 12 meses o se pidiera la baja en la actividad no conforme, o si adeudara el Derecho Registro de Inspección por un período superior a los 12 meses, pierde la preexistencia y cualquier uso o destino que se le otorgue al inmueble en el futuro deberá adecuarse al presente Código.

Cuando se trate industrias, comercios, depósitos o servicios que no sean propietarias de las parcelas o instalaciones (alquileres, locaciones, comodatos, etc.) y se encuentren habilitadas con un uso no permitido, tendrán un período de 10 años desde la promulgación del presente

Ordenanza N° 4045

Código para trasladar los usos preexistentes a un distrito que los permita.

1.3.5.3 Consideraciones para las Industrias con Uso Especial Preexistentes

Las industrias que desarrollen actividades con “USO ESPECIAL PREEXISTENTE” que relocalicen total o parcialmente sus Plantas Industriales en las áreas o zonas previstas para Usos Industriales (IN, CIS, AIME) de acuerdo con la Zonificación en Distritos, gozarán de exención por 10 años a partir de que dicho beneficio sea otorgado, del 100% (cien por ciento) del Derecho de Edificación y de la Tasa General de Inmuebles sobre las nuevas construcciones que correspondan a las relocalizaciones y ampliaciones indicadas, así como también del Derecho de Registro e Inspección en el porcentaje que proporcionalmente signifiquen las nuevas construcciones (relocalizaciones y ampliaciones) aquí mencionadas, con relación a la suma de éstas más la superficie total con USO ESPECIAL PREEXISTENTE.

Se excluyen de esta exención los servicios y todo otro concepto distinto de los expresamente mencionados.

Las contribuciones por mejoras, a excepción del Plan de Accesibilidad, serán evaluadas y reglamentadas en cada caso particular.

Las empresas industriales, para ser beneficiarias de estas exenciones podrán ser propietarias o no (alquileres, locaciones, comodatos, etc.) de las plantas industriales o construcciones, pero los beneficios se mantendrán en la medida que el titular de la empresa (empresario industrial) mantenga la actividad en el lugar de origen del beneficio o en cualquier otro que reúna el requisito respecto de la radicación en área o zona de Usos Industriales exclusivamente, excepto respecto del Derecho de Edificación correspondiente al propietario del inmueble, quien abonará el mismo, no siendo beneficiario de la exención.

Estos beneficios serán otorgados por el Departamento Ejecutivo Municipal, a pedido del interesado en obtener los beneficios.

Las nuevas industrias que se radiquen en las áreas o Zonas de Usos Industriales exclusivamente, según la Zonificación de Distritos, como así también las industrias existentes, cualquiera fuese el área o zona de radicación a la fecha de la sanción de la presente Ordenanza que tenga uso conforme de acuerdo con la normativa anterior y que amplíen sus Plantas Industriales en las áreas o Zonas con Usos Industriales exclusivamente, gozarán de la exención de 100% (cien por ciento) del Derecho de Edificación y por 5 años de la Tasa General de Inmuebles sobre las nuevas edificaciones ocupadas.

Se excluye de esta exención los servicios, las contribuciones por mejoras y todo otro concepto distinto de los expresamente mencionados.

Las empresas industriales para ser beneficiarias de estas exenciones podrán ser propietarias o no (alquileres, locaciones, comodatos.) de las plantas industriales o construcciones, pero los beneficios se mantendrán en la medida que el titular de la empresa (empresario industrial) mantenga la actividad en el lugar de origen del beneficio o en cualquier otro que reúna

Ordenanza N° 4045

el requisito respecto de la radicación en áreas o zona de Usos Industriales exclusivamente, excepto el Derecho de Edificación correspondiente al propietario del inmueble, quien abonará el mismo, no siendo beneficiario de la exención.

Estos beneficios serán otorgados por el Departamento Ejecutivo Municipal, a pedido del interesado en obtener los beneficios.

1.3.6. Actividades Económicas con Uso Especial Preexistente No Habilitadas

Son aquellas que, si bien se encuentran funcionando con fecha anterior de la sanción del presente código, no se encuentran inscriptas en el Derecho de Registro de Inspección, debiendo trasladarse en un plazo máximo de 12 meses, desde su intimación, a zonas compatibles según la normativa presente. En caso de no cumplimentar con el traslado se le aplicará la sanción según lo dispuesto en el punto 1.2.4. del Libro I de este Código.

CAPÍTULO 2 | ZONIFICACIÓN

SECCIÓN 2.1 - DISTRITOS

2.1.1 Delimitación

Según Planos de Zonificación y Planchetas

2.1.2 Caracterización

2.1.2.1 Área “Bien de Interés Histórico Nacional” (BIH)

Zona de la ciudad caracterizada por la presencia de edificios y características urbano-ambientales de alto valor histórico, institucional, paisajístico y simbólico, compatible con los usos del Área Central.

Esta área fue declarada como “Bien de Interés Histórico Nacional” en el Decreto N° 2268 de la Ley N° 12665 por el Poder Ejecutivo Nacional en el año 2015.

Área consolidada de densidad media, con concentraciones de usos terciarios de tipo administrativo, financiero, comercial y de servicios compatibles con el uso residencial. Es un sector generador de flujos, con una identidad urbana definida.

2.1.2.2 Residencial Urbano (RU)

Área consolidada de densidad media, con localización de alta densidad sobre corredores para la conformación de frentes urbanos, para uso predominante de residencia con actividades y usos complementarios compatibles.

2.1.2.3 Residencial Semi Urbano (RSU)

Áreas en proceso de consolidación de densidad media, para uso predominante de residencia con actividades y usos complementarios compatibles. Es una zona con identidad y escala de tipo barrial.

2.1.2.4 Residencial Paisajístico (RP)

Ordenanza N° 4045

Zona destinada a la localización predominante de uso residencial de baja densidad y actividades compatibles con valores paisajísticos a preservar.

2.1.2.5  Residencial Extra Urbano (REU)


Áreas escasamente consolidadas, destinadas para usos relacionados con la producción agrícola, compatibles con la proximidad al entorno urbano (Rurbano).

2.1.2.6  Industrial (IN)

Áreas destinadas principalmente para actividades industriales y afines.

2.1.2.7  Corredor Industrial Sur (CIS)

Zona destinada principalmente para actividades industriales y afines diversas tales como depósitos, servicios y comercio (Plan Urbano Esperanza Sustentable, Ordenanza N° 3834).

2.1.2.8  Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza (AIME)

Zona destinada al desarrollo de un Parque Industrial con usos específicos (Plan Urbano Esperanza Sustentable, Ordenanza N° 3868).

2.1.2.9  Zona Perimetral Colindante al Área Industrial y Borde Sur (APZI)

Área con usos establecidos que garantizan el crecimiento y evitan posibles contaminaciones y emisiones desde el área industrial al entorno, generando una zona de transición rural urbana. En esta zona se localizan usos agropecuarios intensivos, huertas, viveros, granjas, vivienda complementaria y actividades compatibles con valores paisajísticos a preservar (Plan Urbano Esperanza Sustentable, Ordenanza N° 3868).

2.1.2.10  Frentes Fluviales (FF)

Zonas de frentes fluviales de cursos permanentes de agua destinadas a usos residenciales de baja densidad, actividades turísticas y usos compatibles, con agregados edificios subordinados a las condiciones hídricas y ambientales predominantes en el sector y valores paisajísticos a preservar.

2.1.2.11  Área Paisajística Ambiental Borde Norte (APA)

Área que por su carácter paisajístico, su configuración física y su dinámica evolutiva, da lugar a la configuración de ambientes a preservar y a potenciar regionalmente. Zona de áreas ribereñas destinada a espacios verdes de libre acceso, circulación, uso y disfrute público. Destinada a espacios libres de dominio público o privado con actividades recreativas y turísticas.

2.1.2.12  Rural (R)

Áreas por fuera de los límites de los distritos urbanos descritos en los puntos anteriores destinadas a usos relacionados con la producción rural de tipo agropecuaria, forestal, apicultora, compatibles con la proximidad al medio urbano.

Ordenanza N° 4045

2.1.2.13 Urbanización Determinada (UD)

Corresponden a Distritos que, con la finalidad de preservar o establecer conjuntos urbanos de características diferenciadas, son objeto de regulación integral en materia de ocupación, subdivisión del suelo, paisaje urbano y preservación del valor patrimonial en el caso que correspondiese. Sus indicadores específicos y localización se registrarán mediante un número ordinal acumulativo. Su autorización deberá responder a necesidad fundada, justificada mediante anteproyecto integral, evaluado por las áreas técnicas de la Municipalidad y aprobado por el Concejo Municipal.

Ordenanza N° 4045

2.1.3 Indicadores Urbanísticos por Distrito

DISTRITO		FOS	PLANO LIMITE	FIS	SUBDIVISIÓN DEL SUELO		CENTRO LIBRE DE MANZANA
					Frete	Superficie	
BIH 1	Área Bien de Interés Histórico 1	0,80	9,00m	0,85	9,00m	180m ²	0%
BIH 2-3	Área Bien de Interés Histórico 2 y 3	0,80	12,00m	0,85	9,00m	180m ²	0%
RU	Residencial Urbano	0,75	12,00m	0,85	9,00m	180m ²	20%
RSU	Residencial Semi Urbano	0,70	7,00m	0,80	10,00m	250m ²	30%
RP	Residencial Paisajístico	0,60	7,00m	0,70	15,00m	450m ²	30%
REU	Residencial Extra Urbano	0,60	7,00m	0,70	15,00m	600m ²	30%
IN	Industrial	0,60	-	0,80	20,00m	1200m ²	0%
CIS	Corredor Industrial Sur	0,60	-	0,80	35,00m	2625m ²	0%
AIME	Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza	0,70	-	-			0%
APZI	Zona Perimetral Área Industrial Borde Sur	0,25	6,00m	-	1 manzana (según concesión)		0%
FF	Frentes Fluviales	0,60	7,00m	0,70	20,00m	1200m ²	0%
APA	Área Paisajística Ambiental Borde Norte	-	-	-	Sujeto a estudio		-
R	Rural	-	-	-	Según normas provinciales		-
UD 1	UD 1 - Plan 121 viviendas FONAVI	0,70	9,00m		10,00m	300m ²	30%
UD 2	UD 2 - 66 viviendas de la DPV y U	0,70	7,00m		9,00m	180m ²	0%
UD 3	UD 3 - Construir Multiplicando II	0,70	7,00m		10,00m	250m ²	0%
UD 4	UD 4 - Complejo Facultad	0,70	7,00m		10,00m	250m ²	0%
UD 5	UD 5 - UPCN Para Todos Interior	0,70	7,00m		9,00m	200m ²	25%
UD 6	UD 6 - 32 viviendas INMUHA	0,70	7,00m		8,90m	151,30m ²	0%
UD 7	UD 7 - Conjuntos Urbanos Integrados	Según ordenanza N°3995/2018					

Ordenanza N° 4045

2.1.3.1 Casos Especiales

a) Bien de Interés Histórico 1 (BIH 1)

En el caso de manzanas ubicadas en el sector delimitado por calles 3 de Febrero, Lehmann, Moreno y Rivadavia.

El FOS será 1,00.

b) Residencial Urbano (RU)

En el caso de parcelas frentistas a:

- Avenida Colonizadores entre calles Rivadavia y 1ero. de Mayo
- Avenida Córdoba entre calles Moreno y S. A. Janssen.

El Plano Límite será de 24,00 m.

En el caso de parcelas frentistas a:

- Avenida Córdoba entre calles Janssen y Hohenfels.
- Calle Aufranc entre calles Hohenfels y Moreno.
- Calle Aufranc entre calle Rivadavia y Ruta Provincial N° 6.

El Plano Límite será de 15,00 m.

c) Residencial Semi Urbano (RSU)

En el caso de parcelas frentistas a:

- Calle Simón de Iriondo entre calles F. Meiners y L. N. Alem.
- Calle San Martín entre calles Balcarse y Soler.

El Plano Límite será de 12,00 m.

En el caso de parcelas frentistas a:

- Calle Simón de Iriondo entre calles L. N. Alem y Bosch.
- Calle San Martín entre calles Soler y 27 de Febrero.

El Plano Límite será de 9,00 m.

Las parcelas internas con frente a alguno de los mencionados corredores no se tomarán como parcelas frentistas y deberán tomar como plano límite el de su distrito correspondiente.

d) Parcelas en esquinas: FOS adicional 0,05.

e) En los distritos Frentes Fluviales (FF) y en los lugares con posibilidades de inundación, determinados éstos por la Dirección de Obras Públicas y Municipales, el nivel de vereda deberá ubicarse a una cota igual o mayor a 2,00 (dos) metros sobre la cota correspondiente a la alcantarilla de acceso que está a ciento ochenta metros al sur del puente sobre el río Salado y hacia el lado MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL este de la Ruta Prov. N° 6. Deberá acompañarse memoria de cálculo de la fundación a ejecutar en estas viviendas, cuando a criterio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales sea necesario fundar por medio de pilotes de Hormigón Armado.

Ordenanza N° 4045

- f) No será computada para FOS la superficie correspondiente a los espacios ocupados por caja de ascensor, escaleras, ductos no menores a 0,50 m², módulos de estacionamiento y circulaciones, en los casos en que estos superen más del 50 % de la superficie de la parcela y los estacionamientos en subsuelo.

2.1.3.2 Tolerancias

Los casos de cubiertas inclinadas tendrán una tolerancia del 10% en el Plano Límite, excepto en los distritos cuyos Planos Límites sean 6,00m y 7,00m: RSU, RP, REU, APZI y FF.

Para estos distritos se admitirán cubiertas con el grado de inclinación que surja por necesidad de proyecto y/o elección del sistema constructivo de las mismas, siempre que no conforme locales habitables.

En casos de proyectos especiales que propongan espacios habitables resueltos en un nivel intermedio, en las circunstancias descriptas, se le podrá dar intervención a la Comisión de Reglamento para su evaluación y dictamen.

Sólo podrán sobrepasar el Plano Límite las construcciones destinadas a tanques de agua, sala de máquinas, antenas, pararrayos, señales de balizamiento aéreo, barandas de azotea. En el caso de barandas, se exigirá que éstas cumplan con lo normado al respecto por el punto 3.10.1.1 LIBRO III -Cercado de Techos Transitables.

En todos los casos la Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá exigir la presentación de los planos e informes técnicos que avalen la necesidad de implementar estos espacios o elementos.

SECCIÓN 2.2 - USOS DEL SUELO

2.2.1 Clasificación de Usos por Distrito

Cuadros ilustrativos en el apartado Anexo

- 2.2.1.1 Depósitos**
- 2.2.1.2 Industrias**
- 2.2.1.3 Administración Pública**
- 2.2.1.4 Educación**
- 2.2.1.5 Infraestructura de Servicios**
- 2.2.1.6 Residencia**
- 2.2.1.7 Sanidad**
- 2.2.1.8 Transporte**
- 2.2.1.9 Comercio Mayorista**
- 2.2.1.10 Comercio Minorista**
- 2.2.1.11 Culto, Cultura y Esparcimiento**
- 2.2.1.12 Servicios**

2.2.2 Depósitos complementarios

Ordenanza N° 4045

Cuando los depósitos resulten complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones.

- a) Depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios que forman parte de la misma unidad de uso y no superen el 60 % de la citada unidad de uso a los efectos de la zonificación, se considerarán por el uso principal. Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje sumadas, no excederán la superficie máxima establecida por el rubro correspondiente en cada distrito, según Cuadro de Usos por Distrito.
- b) Depósitos complementarios de comercio mayorista: los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a) del presente se ajustarán a los efectos de zonificación a lo descrito en el cuadro respectivo. Estos incisos se aplicarán a los depósitos que conformen una misma unidad física con la actividad principal.
- c) Depósitos complementarios de industrias: Los que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal se regirán, a los efectos de la zonificación por las normas que regulen la actividad principal.
- d) Fraccionamiento de materia, elementos o mercaderías: De no encontrarse el rubro consignado en el listado de actividades, se clasificará según grado de molestia correspondiente al depósito de la materia, elemento o mercadería que se fraccione.

2.2.3 Usos No Consignados

La incorporación o modificación de rubros en los cuadros será dispuesta por el organismo municipal responsable, sea por propia iniciativa, a sugerencia de otro organismo o petición de partes.

2.2.4 Actividades No Bien Especificadas

Son aquellas que pese a estar clasificadas en cuadro de usos se asimilan a alguna categoría de menor grado de molestia por: su pequeña escala, el tipo de proceso artesanal que desarrollan, su bajo consumo de energía, la reducida superficie cubierta, la reducida o nula producción de efluentes y/o su bajo impacto ambiental.

Para constatar el encuadre del uso en los parámetros enunciados deberá ser objeto de estudio particularizado por parte de las áreas técnicas municipales responsables en la materia, quienes emitirán un informe, el que será elevado al Departamento de Planeamiento dependiente de la Secretaría de Planeamiento, quién podrá reclasificar la actividad.

SECCIÓN 2.3 - DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO ESPECÍFICOS

Numeración de los Distritos de Equipamientos Específicos Preexistentes.

EE-1: Escuela n° 314 “Gral. José de San Martín”, ubicada en las parcelas 21, 42 y 44, de manzana Y, de la concesión 35 E.

EE-2: Escuela n° 315 “Aarón Castellanos”, ubicada en la parcela 1 de la manzana 18, de la concesión 49 C.

EE-3: Escuela n° 316 “Guillermo Lehmann”, ubicada en la parcela 1 de la manzana 22, de la concesión 34 C.

EE-4: Escuela n° 319 “Mercedes Z. de Iriondo”, ubicada en las parcelas 1 y 2 de la manzana 10, de la concesión 1C.

Ordenanza N° 4045

EE-5: Escuela n° 1075 “Centenario de la Colonización”, ubicada en la parcela 7 de la manzana D1, de la concesión 48 O.

EE-6: Escuela n° 6401 “Jorge Newbery”, ubicada en las parcelas 5, 6, 7 y 8 de la manzana G, de la concesión 49 E.

EE-7: Escuela n° 6403 “Ing. Carlos Gadda”, ubicada en las parcelas 9 y 11 de manzana D, de la concesión 35 E.

EE-8: Escuela n° 2030 “Surcos de Esperanza”, ubicada en la parcela 12 de la manzana 16, de la concesión 35 O.

EE-9: Jardín n° 41, ubicado en la parcela 23 de la manzana 33, de la concesión 48 C. **EE-10:** Colegio San José, ubicado en la parcela 2, de la manzana 11, de la concesión 37 O.

EE-11: Colegio Nuestra Señora del Huerto, ubicado en la parcela 1, de la manzana D, de la concesión 35 O.

EE-12: Escuela Nacional Normal Superior “Domingo F. Sarmiento”, ubicada en la parcela 3, de la manzana 6, de la concesión 35 C.

EE-13: Escuela de Educación Técnica n° 455 “Gral. José de San Martín”, ubicada en la parcela 1, de la manzana 6, de la concesión 35 O.

EE-14: Instituto Santa Catalina, ubicado en la parcela 2, de la manzana 1, de la concesión 52 O.

EE-15: Escuela n° 644 “Gregoria Matorras”, ubicada en la parcela 4, de la manzana B1, de la concesión 48 O.

EE-16: Escuela n° 27 “José M. Estrada”, ubicada en las parcelas 5, 16, 23 y 24, de la manzana A, de la concesión 35 O.

EE-17: Escuela Especial de Formación Laboral n° 2094, ubicada en la parcela 3, de la manzana 16, de la concesión 35 O.

EE-18: Escuela de Enfermería C 220 – Cruz Roja Argentina, ubicada en las parcelas 9 y 9b de la manzana 34, de la concesión 48 C.

EE-19: Escuela de Enseñanza Media n° 371 “Soldados de la Patria Müller y Colombo”, ubicada en la parcela 1, de la manzana N, de la concesión 50 E.

EE-20: Facultad de Agronomía y Veterinaria (U.N.L.), ubicada en la parcela 2, de la manzana 7, de la concesión 37 O.

EE-21: Escuela de Agricultura, Ganadería y Granja, ubicada en la parcela 303-32, de la manzana 1, de la concesión 01R.

EE-22: Escuela n° 230 “José Pedroni”, ubicada en la parcela 372/4, Zona Rural Este.

EE-23: Escuela n° 300 “José M. Aguirre”, ubicada en la parcela 226, de la manzana 1, de la concesión 01R.

EE-24: Escuela n° 317 “Bernardo Iturraspe”, ubicada en la parcela 914/2, manzana 155, concesión 89 C.

EE-25: Escuela n° 320 “José Álvarez de Arenales”, ubicada en la parcela 274, de la manzana 1, de la concesión 02R.

EE-26: Escuela n° 689 “Aarón Castellanos”, ubicada en la parcela 94, de la manzana 1, de la concesión 03R.

Ordenanza N° 4045

EE-27: Dirección Provincial de Obras Sanitarias (polideportivo), ubicado en la parcela 20, de la manzana 2, de la concesión 34 E.

EE-28: Dirección Provincial de Obras Sanitarias (planta depuradora), ubicada en la parcela 32, de la manzana 1, de la concesión 01R.

EE-29: Empresa Provincial de la Energía (planta transformadora), ubicada en la parcela 86, de la manzana 1, de la concesión 03R.

EE-30: Campo de Deportes de la Escuela Normal Superior, ubicado en la parcela 2, de la manzana 30, de la concesión 35 O.

EE-31: Centro de Educación Física n° 17, ubicado en la parcela 41, de la manzana Y, de la concesión 35 E.

EE-32: Estación Terminal de Ómnibus, ubicada en las parcelas 7 y 13, de la manzana 47, de la concesión 48 C.

EE-33: Terrenos Ferrocarril “Gral. Manuel Belgrano”, ubicados en las parcelas 1, 2, 3 y 4, de la manzana 7, de la concesión 49 C.

EE-34: Dispensario “Dr. Esteban Laureano Maradona”, ubicado en las parcelas 6, 10, 11 y 12, de la manzana 47, de la concesión 7 C.

EE-35: Dispensario “Barrios Unidos”, ubicado en la parcela 1 de la manzana H, de la concesión 43 E.

EE-36: Dispensario “Ceferino Namuncurá”, ubicado en las parcelas 5 y 6, de la manzana 17, de la concesión 62 O.

EE-37: S.A.M.C.O., ubicado en la parcela 9, de la manzana 8, de la concesión 37 O. **EE-38:** Sanatorio Avenida, ubicado en la parcela 22, de la manzana C, de la concesión 35 O.

EE-39: Sanatorio Esperanza, ubicado en las parcelas 7 y 9, de la manzana 19, de la concesión 35 C.

EE-40: Municipalidad de Esperanza, ubicada en la parcela 17, de la manzana 30, de la concesión 48 C.

EE-41: Unidad Regional XI, ubicada en las parcelas 5 y 9, de la manzana 14, de la concesión 35 C.

EE-42: Registro Civil, Juzgado de 1ra. Instancia de Circuito n° 19 y Delegación A.P.I., ubicados en la parcela 5, de la manzana 18, de la concesión 35 C.

EE-43: Unidad Fiscal Esperanza N° 152, ubicada en la parcela 10, de la manzana L, de la concesión 48 O.

EE-44: Empresa Provincial de la Energía (oficinas), ubicada en la parcela 22, de la manzana P, de la concesión 35 E.

EE-45: E.N.C.O.T.E.L., ubicada en la parcela 33, de la manzana 2, de la concesión 48 E.

EE-46: T.E.L.E.C.O.M., ubicada en la parcela 13, de manzana 34, de la concesión 48 C.

EE-47: Biblioteca Municipal “Francisco Soutomayor”, ubicada en la parcela 4, de la manzana 26, de la concesión 35 C.

EE-48: Sociedad de Socorros Mutuos, ubicada en la parcela 8 de la manzana 14, de la concesión 35 C.

Ordenanza N° 4045

EE-49: Cuartel de Bomberos Voluntarios, ubicado en la parcela 12, de la manzana 7, de la concesión 35 C.

EE-50: Parroquia de la Natividad de la Santísima Virgen, ubicada en la parcela 1, de la manzana 31, de la concesión 48 C.

EE-51: Congregación Evangélica de Esperanza, ubicada en la parcela 3, de la manzana 22, de la concesión 35 C.

EE-52: Capilla San Lino, ubicada en las parcelas 5 y 6, de la manzana 6, de la concesión 1 C.

EE-53: Capilla Sagrado Corazón de Jesús, ubicada en la parcela 8 de la manzana 26, de la concesión 34 C.

EE-54: Capilla Santa María Madre de la Iglesia, ubicada en el polígono ABCDA, de la concesión 46 E.

EE-55: Primera Iglesia Evangélica Bautista de Esperanza, ubicada en las parcelas 16, 17, 18, 19 y 20 de la manzana W, de la concesión 35 E.

EE-56: Iglesia Cristiana Evangélica, ubicada en las parcelas 10 y 11 de la manzana 21, de la concesión 48 E.

EE-57: Cuasi Parroquia Inmaculado Corazón de María, ubicada en la parcelas 13 y 14, de manzana 24, de la concesión 49 C.

EE-58: Parroquia San José, ubicada en la parcela 27, de la concesión 37 O.

EE-59: Capilla Colegio del Huerto, ubicada en la manzana D, de la concesión 35 O.

EE-60: Convento Cristo Rey, ubicado en las parcelas 14, 15 y 25, de la concesión 37 O.

EE-61: Balneario Municipal “Intendente Bertero”, ubicado en la parcela 1-285, de la manzana 1, de la concesión 01R.

EE-62: Velódromo “Ciudad de Esperanza”, ubicado en el Parque Nacional de la Agricultura, concesión 37 E.

EE-63: Autódromo “Los Toboganes”, ubicado en la parcela 301, de la manzana 1, de la concesión 01R.

EE-64: Club de Planeadores, ubicado en la parcela 42, de la manzana 1, de la concesión 03R.

EE-65: Cementerio Municipal, ubicado en la parcela 264, de la manzana 1, de la concesión 04R.

EE-66: Centro Cultural “Dante Alighieri”, ubicado en la parcela 4 de la manzana 9, de la concesión 35 C.

EE-67: Destacamento Policial Barrio La Orilla, ubicado en la parcela 1, de la manzana 12, de la concesión 1 C.

EE-68: Escuela n° 622 “Ejército de los Andes”, ubicada en la parcela 927, Zona Rural Sudoeste.

EE-69: Escuela n° 6073 “Dr. Rafael Bielsa”, ubicada en la parcela 258, de la manzana 1, de la concesión 02R.

EE-70: Escuela de Educación Especial Particular n° 328, ubicada en la parcela 1 de la manzana 35, de la concesión 48 C.

Ordenanza N° 4045

EE-71: Jardín de Infantes Nucleado n° 147 “Esther B. de Santángelo”, ubicado en la parcela 13 de la manzana 12, de la concesión 49 O.

EE-72: Jardín de Infantes n° 98 “Esteban L. Maradona”, ubicado en la parcela 1 de la manzana 22, de la concesión 34 C.

EE-73: Polideportivo Alma Juniors.

EE-74: Hotel Alborada.

EE-75: S.O.I.C.

EE-76: Hotel Kassalta

EE-77: Predio Ferial C.I.C.A.E, ubicado en la parcela 19, de la manzana 2, de la concesión 34 E.

EE-78: Cisterna Aguas Santafecinas S.A.

EE-79: Capilla San Cayetano ubicada en calle Rafaela 2200.

EE-80: Planta Elevadora de Líquidos Cloacales de Aguas Santafesinas S.A., ubicada en la parcela A de la manzana 7, de la concesión 39 O.

EE-81: Banco Macro S.A. ubicado en la parcela 3 de la manzana 19, de la concesión 35 C.

EE-82: Planta Elevadora de Líquidos Cloacales de Aguas Santafesinas S.A., ubicada en la parcela Sw de la manzana 10, de la concesión 49 O.

EE-83: Lawn Tennis Club

EE-84: Planta Elevadora de Líquidos Cloacales de Aguas Santafesinas S.A. (Incorporado por Art. 7° de la ord. 4210/22)

El Departamento Ejecutivo Municipal se encuentra autorizado a incorporar los nuevos Distritos de Equipamientos Específicos que surgieren en el futuro, en forma correlativa con la enumeración dispuesta.

SECCIÓN 2.4 - CRECIMIENTO URBANO

Áreas destinadas al futuro crecimiento de la ciudad.

2.4.1 Crecimiento Urbano Definido (CUD)

Áreas reservadas para el crecimiento del área urbana con distrito determinado, previendo los usos para cada zona.

2.4.2 Crecimiento Urbano Sujeto a Estudio (CUSE)

Áreas reservadas para el crecimiento del área urbana con distrito sujeto a estudio.

2.4.3 Zonas de Reserva

Zonas de reserva destinadas a:

- Equipamiento Específico (REE)
- Espacios Verdes Públicos (REV)

CAPÍTULO 3 | CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 3.1 - AMPLIACIÓN Y ALCANCES

Las disposiciones de este capítulo son aplicables dentro de los límites del Distrito Esperanza y alcanza a las propuestas que se relacionan con:

Ordenanza N° 4045

- a) Urbanizaciones: entiéndase por Urbanización a toda subdivisión en lotes menores de media hectárea practicada sobre un terreno y que contempla también parcelas destinadas a arterias de uso público, de acuerdo a la estructura vial del distrito: prevista en este capítulo.
- b) Subdivisiones o Parcelamientos: entiéndase por subdivisión al fraccionamiento de terrenos que no contemplan parcelas destinadas a arterias de uso público, según la estructura vial del distrito.
- c) Concesiones: son parcelas circundadas por caminos rurales o avenidas urbanas.
- d) Manzanas: son parcelas internas de las concesiones, delimitadas por calle.

SECCIÓN 3.2 - AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS

3.2.1 Generalidades

El Plan Urbano establece estrategias para la transformación de la tierra rural a urbana, y la transformación urbanística de la ciudad, considerando actuaciones generales que involucran las políticas que abarcan el área metropolitana, la totalidad de la ciudad y sectores o porciones territoriales con una marcada definición.

Una de las estrategias planteadas es el marco de un posible crecimiento de la marcha urbana para evitar la dispersión y fragmentación. El Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos como delimitación del área urbana surge debido al diagnóstico realizado durante el desarrollo del Plan Urbano Esperanza Sustentable. Este diagnóstico conceptualiza a la ciudad de Esperanza con caracteres discontinuos y desarticulados en su estructura, generando un tejido disperso y un crecimiento confuso, sin una clara definición de los territorios pasibles de subdividir, tanto en cantidad como ubicación.

A partir de esto, en el presente apartado se reglamentarán las ampliaciones de áreas urbanas. Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano, al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas, de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción, abastecimiento compatible con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo y la preservación del medio ambiente.

“3.2.2 Delimitación del Área Urbanizable

El área urbanizable del Distrito de Esperanza se encuentra delimitada por el Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos y se caracteriza por ser la zona densificada y dotada de servicios de la ciudad, a saber:

2- Paso Vinal entre 97- Moreno y 107- Alberdi, 107- Alberdi entre 2- Paso Vinal y 16- Providencia, 16- Providencia entre 107- Alberdi y 105- Rivadavia, 105- Rivadavia entre 16- Providencia y 44- Ramb, 44- Ramb entre 105- Rivadavia y 107- Alberdi, 107- Alberdi entre 44- Ramb y 58- Bosch, 58- Bosch entre 107- Alberdi y 115- 1° de Mayo, 115- 1° de Mayo entre 58- Bosch y 72- Alem, 72- Alem/Ecuador entre 115- 1° de Mayo y 143- América, 143- América entre 72- Ecuador y 68- Prolongación de Oroño, Prolongación de 68- Oroño entre 143- América y 155- P. Besson, 155- P. Besson entre Prolongación de 68- Oroño y 72- Ecuador, 72- Ecuador entre 155- P. Besson y 173- E. Polter, 173- Polter entre 72- Ecuador y 78- Río Negro, 78- Río Negro entre 173- E. Polter y Límite Este del Plano de Mensura N° 64.945, Límite Este del Plano de Mensura N° 64.945, entre 78- Río Negro y 86- Brigadier López, 86- Brigadier López entre Límite Este del Plano de Mensura N°

64.945 y Límite Este del terreno según Partida de Impuesto inmobiliario 078604/001, Límite Este del terreno según Partida de Impuesto Inmobiliario 078604/001 entre 86- Brigadier López y Camino Rural N° 69, Camino Rural N° 69/100- Avda. Argentina entre Límite Este según Partida de Impuesto Inmobiliario 078604/001 y 173- E. Polter, 173- E. Polter entre Camino Rural N° 69 y 112- D. Alighieri, 112- D. Alighieri entre 173- E. Polter y 161- T. Bottai, 161- T. Bottai entre 102- D. Alighieri y 114- España, 114- España/9 de Julio entre 161- T. Bottai y 129- D. Vélez Sarsfield, 129- D. Vélez Sarsfield entre 114- 9 de Julio y 132- De Las Naciones, 132- De Las Naciones entre 129- D. Vélez Sarsfield y 125- Rafaela, 125- Rafaela entre 132- De Las Naciones y 142- 27 de Febrero, 142- 27 de Febrero entre 125- Rafaela y 115- 1° de Mayo, 115- 1° de Mayo entre 142- 27 de Febrero y 156- Montalbetti, 156- Montalbetti entre 115- 1° de Mayo y 100- Chaco, 100- Chaco entre 156- Montalbetti y 170- Antártida Argentina, 170- Antártida Argentina entre 105- Chaco y 97- Santa Fe, 97- Santa Fe entre 170- Antártida Argentina y 158- Formosa, 158- Formosa entre 97- Santa Fe y 85- Jujuy, 85- Jujuy/San A. Janssen entre 158- Formosa y 130- García, 130- García entre 85- San A. Janssen y 79- J. J. Paso, 79- J. J. Paso entre 130- García y 128- Soler, 128- Soler entre 79- J. J. Paso y 61- Maurer, 61- Maurer entre 128- Soler y Vías del F.F.C.C.M.B., Vías del F.F.C.C.M.B. entre 61- Maurer y 69- Prolongación de Saavedra Lamas, 69- Prolongación de Saavedra Lamas entre Vías del F.F.C.C.M.B. y 114- 9 de Julio, 114- 9 de Julio entre 69- Prolongación de Saavedra Lamas y 61- Maurer, 61- Maurer entre 114- 9 de Julio y 100- Avda. Córdoba, 100- Avda. Córdoba entre 61- Maurer y 51- Jacob, 51- Jacob entre 100- Avda. Córdoba y 86- R. P. L. Kreder, 86- R. P. L. Kreder entre 51- Jacob y 39- Heer, 39- Heer entre 86- R. P. L. Kreder y 84- Meiners, 84- Meiners entre 39- Heer y 73- Hohenfels, 73- Hohenfels entre 84- Meiners y 80- Almafuerde, 80- Almafuerde entre 73- Hohenfels y 83- Estrada, 83- Estrada entre 80- Almafuerde y 58- Bosch, 58- Bosch entre 83- Estrada y 95- Gral. Paz, 95- Gral. Paz entre 58- Bosch y 30- Cavour, 30- Cavour entre 95- Gral. Paz y 97- Moreno, 97- Moreno entre 30- Cavour y 2- Paso Vinal.” (Modificado por Art. 1° de la Ord. 4387/25)

-Modifícase el Plano del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos según croquis que se adjunta y forma parte de la presente.

-Modifícase el Plano Zonificación según croquis que se adjunta y forma parte de la presente.

-Modifícase las Planchetas N° 3, 6, 8, 11, 14 y 16 conforme croquis que se adjunta y forma parte de la presente.

(Modificado por Art. 1° de la Ord. 4387/25)

3.2.3 Urbanizaciones y/o Loteos Dentro del Marco

Los macizos comprendidos dentro del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos establecido se podrán urbanizar y/o lotear siempre que cumplieren con todos los requisitos exigidos por el presente Código, como así también las disposiciones provinciales que rigen para cada uno de ellos.

Quedarán sujetas a estudio del Plan Urbano, del Departamento de Planeamiento y requisitos a exigir en la presentación de expedientes para subdivisión de la tierra:

- a) Que los loteos presentados coincidan con alguna de las calles y/o arterias consideradas como posibles ejes de crecimiento, y que las zonas o distritos adyacentes cuenten con más del cincuenta (50) por ciento de sus parcelas edificadas.
- b) Evaluación de la disponibilidad de tierra para el desarrollo de los usos urbanos en el presente, y una estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
- c) Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos propuestos.
- d) Evaluación de la situación existente en el área que se propone subdividir, en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

- e) Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario, que es por ello que se determina un marco de referencia, dentro del cual se permitirá urbanizar y/o lotear.

3.2.4 Creación y/o Ampliación de Áreas Urbanas Fuera del Marco

Queda prohibida cualquier creación y/o ampliación de áreas urbanas, cualquier urbanización y/o loteo por fuera del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos, a excepción de las que estén destinadas a Conjuntos Inmobiliarios establecidos por el Art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación.

3.2.4.1 Conjuntos Inmobiliarios

Definición

Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos.

Los Conjuntos Inmobiliarios cuya tramitación se encuentre en curso al momento de la sanción del presente Código, serán admitidos en tanto se adecuen y amparen en las disposiciones y requisitos de este Punto 3.2.4.1

Procedimiento

El titular deberá presentar el correspondiente Proyecto de Urbanización en la Secretaría de Planeamiento, que será evaluado para que se le extienda el Certificado de Uso Permitido requerido para la tramitación del Certificado de zonificación y aptitud de proyecto de drenajes urbanos que otorga la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Santa Fe; así como también la Categorización ante el Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia.

Requisitos

Localización

a) Se ubicarán en Zona Rural determinada por la Municipalidad de Esperanza con aprobación del Concejo Municipal, fuera de los límites del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos, en concesiones que no posean traza viaria aprobada por ordenanza.

b) Presentación del Reglamento interno del conjunto inmobiliario.

c) Indicadores Urbanísticos

FOS: 0,50

FIS: 0,60

Plano Límite: 7,00 m

Dimensiones mínimas de Subdivisión: 20,00 m de frente de parcela y superficie mínima de 1000 m²

Centro Libre de Manzana: 30%

Retiro obligatorio de Frente: 5,00 m

Retiros obligatorios de fondo y laterales: 2,50 m

d) Conectividad con la trama vial pavimentada existente: se exigirá tratamiento de ripio con cordón cuneta o pavimentación de cualquier tipo, arbolado público de alineación, y alumbrado público con cableado subterráneo, lo que será a cargo del urbanizador. Estas obras formarán parte ineludible de la primera etapa de ejecución del proyecto.

e) Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, ríos, lagunas, y todo elemento de significación.

- f) Cerramiento de límites perimetrales de alambre y/o seto vivo.
- g) Apertura, desagües, cordón cuneta y mejorado de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, ejecutados en conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, aprobado por la Secretaría de Obras Públicas.
- h) Forestación de calles: arbolado de alineación.
- i) Red eléctrica subterránea de baja tensión para provisión domiciliaria y alumbrado aprobado por la E.P.E.
- j) Provisión de agua potable de red domiciliaria aprobada por A.S.S.A.
- k) Provisión de sistema de tratamiento de líquidos cloacales aprobado por A.S.S.A.
- l) Impacto Ambiental: se exigirá Categorización ante el Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe.
- m) Aptitud Hídrica: se exigirá Certificado de zonificación y aptitud de proyecto de drenajes urbanos otorgado por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Santa Fe.
- n) Recolección y modo de disposición final de residuos domiciliarios, traslado de los mismos al LIMPES por medios propios, habilitando su almacenamiento mediante el pago de un canon mensual dispuesto por reglamentación.

Luego de completado la totalidad de los requisitos, infraestructuras y la instalación de los servicios, y verificado el normal funcionamiento de los mismos, la Dirección de Obras Públicas visará el plano de mensura correspondiente, que será remitido a la Dirección de Catastro Provincial para su registración, y demás tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización.

3.2.5 Ampliación del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos

Se podrá solicitar la ampliación del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos presentando una justificación mediante un estudio que se integre con los siguientes requerimientos mínimos:

Ordenanza N° 4045

- a) 50% de uno de sus frentes urbanos subdivididos, construidos y habitados. La ampliación del marco se realizará por manzana completa.
- b) Factibilidad de extensión del servicio de red de agua extendida por la empresa prestadora del servicio.
- c) Factibilidad de extensión del servicio de energía eléctrica y alumbrado público extendida por la empresa prestadora del servicio.
- d) Factibilidad de prestación de servicios esenciales y de dotación de los mismos (riego o barrido, recolección de residuos) extendida por la Secretaría de Servicios Públicos.
- e) Factibilidad ambiental extendida por la División Saneamiento de la Municipalidad.
- f) Comportamiento topográfico y geográfico del territorio (presencia de canales, bajos, arroyos, zonas vulnerables y/o inundables, u otros elementos de similar índole) emitido por el Departamento de Asuntos Hídricos de la Municipalidad.
- g) Aspectos y propuestas de mejoramiento en el concepto de área urbana, factores que modifiquen y potencian el espacio donde se localizan los emprendimientos en función de aspectos colectivos y de marcado beneficio para el sector y la comunicad en su conjunto, en todos los casos deberán estar sujetos a estudios de las diferentes reparticiones municipales.

Una vez cumplimentados los requisitos, se elevará el pedido al Concejo Municipal quien, según sea el caso, aprobará la ampliación a través de la Ordenanza correspondiente.

SECCIÓN 3.3 - REQUISITOS PARA URBANIZACIONES Y/O PARCELAMIENTOS

Ver punto 2.1.3. Indicadores Urbanísticos por Distrito

3.3.1 Subdivisión en el Área Urbana de Esperanza

3.3.1.1 Requisitos mínimos para la subdivisión:

- a) Nivelación y limpieza del terreno.
- b) Apertura, desagüe, cordón cuneta y mejorado de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, ejecutados en conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales.
- c) Forestación de calles según las disposiciones municipales vigentes.
- d) Red eléctrica subterránea de baja tensión para provisión domiciliaria y alumbrado público. En los casos en que la empresa proveedora del servicio eléctrico E.P.E. solicite la instalación aérea o a nivel del suelo de subestaciones transformadoras de energía eléctrica, se deberá prever una parcela para tal fin, con medidas mínimas establecidas por la E.P.E.
- e) *Tendido de red domiciliaria de agua potable. En caso de no contar con la factibilidad de suministro del servicio por parte de Aguas Santafesinas S.A. o cualquier otro ente que, por ley provincial y/o nacional o disposiciones especiales lo brindara, la Municipalidad de Esperanza autorizará la provisión de agua mediante la ejecución de perforaciones individuales en cada lote, para que de esta manera se pueda suministrar agua segura destinada a uso domiciliario. En caso de que el certificado de factibilidad de suministro de servicio sea aprobado por la empresa prestadora, con solicitud de obras de distribución domiciliaria y solicitud*

de obras externas el suministro de este servicio a través de la empresa, serán de cumplimiento obligatorio. En caso que las obras externas sean de cumplimiento imposible para quien estuviere obligado, en función de costos o de la magnitud de las mismas, se podrá autorizar la excepción a la obligación de realizarlas justificando el solicitante ante la Municipalidad su imposibilidad. La cual previo análisis a través del Departamento Ejecutivo será remitido al Concejo Municipal para su aprobación.

A su vez será obligatorio realizar la red interna de agua según requerimientos técnicos de la empresa prestadora, independientemente de la factibilidad de provisión de agua potable, a fin de lograr la conexión inmediata una vez alcanzadas las obras de gran magnitud.

El loteador primeramente deberá ejecutar una perforación de muestreo para todo el emprendimiento, la cual deberá estar ubicada dentro del predio a urbanizar, la toma de muestra de agua será realizada por personal de la Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad, enviada a un laboratorio habilitado por la autoridad competente que el loteador determine, debiendo contar la muestra, con el análisis físico, químico y bacteriológico, que califique como apta para consumo humano según normativa provincial vigente (Código Alimentario Argentino).

Por otra parte, cada propietario del lote/parcela deberá ejecutar su propia perforación (con ubicación en medidas dentro de sus límites) y presentar el análisis físico, químico y bacteriológico, que califique como apta para consumo humano según normativa provincial vigente (Código Alimentario Argentino), presentando además un plano/anteproyecto de la edificación a construirse en el lugar y el sistema de evacuación de excretas (pozo absorbente), cuya distancia entre este y la perforación de agua no podrá ser menor de los 15,00mts incluso respecto al de sus linderos, cuyo control y aprobación definitiva del Proyecto constructivo individual, como establece este Código Urbano, quedará a cargo de la Secretaría correspondiente a través del Departamento de Edificaciones Privadas, y el control respecto a la perforación citada a cargo de la Dirección de Medio Ambiente Municipal.- Cada 2 años se requerirá un control de la calidad de agua.

En caso de que el propietario de un lote no contara con análisis físico, químico y bacteriológico apto para consumo humano, el Departamento de Edificaciones Privadas podrá rechazar el ingreso de los trámites efectuados en esta repartición y como consecuencia el correspondiente permiso. En los casos de haberse otorgado un Permiso de Edificación y con posterioridad se verificaran mejoras edilicias no declaradas que alteren los requisitos enunciados en esta norma, se rechazará el nuevo Permiso de Edificación y/o en su defecto el Certificado de Final de Obra, siendo pasible el propietario y el profesional correspondiente, de las multas y sanciones que aplique según sea el caso de acuerdo a este Código y Ordenanza Tributaria vigente.” (texto ordenado por Ord. 4248/23)

“...En aquellos loteos compuestos por cuatro Manzanas, cien (100) o más lotes, el desarrollador podrá optar en realizar una perforación con un tanque cisterna para la provisión de agua para todo el loteo, debiendo realizar además el tendido de red de distribución agua interna. En este supuesto el desarrollador deberá proponer la figura jurídica que utilizará para la gestión de la prestación del servicio, ya sea por medio de la figura de Cooperativas, Consorcios, Asociaciones y/o Sociedades, o la figura jurídica que mejor se adecúe con el fin propuesto. Ante estos supuestos de provisión de agua a través del tanque cisterna y perforación, la propuesta

será analizada previamente por el Departamento Ejecutivo, quien emitirá el pertinente dictamen para luego ser remitido al Concejo Municipal, para su aprobación. Aprobado que sea por el Concejo Municipal, el desarrollador deberá presentar el proyecto de tanque cisterna para consideración del Departamento Ejecutivo Municipal, a través del Departamento Edificaciones Privadas y Viviendas. La figura jurídica adoptada será evaluada por las Oficinas Técnicas del Municipio, quien deberá prestar su conformidad. Deberá cumplir con los análisis de agua precedentemente detallados a fin de asegurar la calidad del recurso, dando intervención a la Dirección de Medio Ambiente Municipal.” (texto ordenado por Ord. 4258)

f) Donación de calles según traza urbana y de reserva de espacios verdes de uso público y equipamiento comunitario.

g) Donación y ejecución del reservorio con o sin tratamiento urbano, según disposiciones provinciales y municipales vigentes.

Ordenanza N° 4045

h) En el caso en que el terreno a subdividir se encuentre ubicado en distrito Residencial que limite con una parcela afectada a distrito Industrial, aun cuando exista una calle de por medio, se deberá prever un espacio para localización de una barrera forestal en ambos terrenos linderos. Se deberá dejar un retiro de cada lado (terreno de uso residencial y terreno de uso industrial) cuyas medidas serán sujetas a estudio de la Secretaría de Planeamiento, nunca inferiores al ancho mínimo de una calle de 17,32m más dos retiros de frente de 5,00m de cada lado. La barrera forestal se conformará con las especies que indique la División Plazas y Paseos, acorde a disposiciones municipales y provinciales.

Todas las obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad de aplicación.

La promoción de venta de tierras deberá adecuarse, asimismo, a las normas establecidas en el párrafo 3.5 del presente capítulo que regula la publicidad de venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos.

En toda modificación de estado parcelario será obligatoria la realización de las donaciones correspondientes a las vías de circulación según traza urbana. Dicha donación deberá realizarse a título gratuito y a favor del Estado Municipal. La transferencia de estos espacios al Dominio Público Municipal se efectuará por intermedio de anotación marginal en los títulos de propiedad de los donantes e inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe, debiendo ingresarse a la División Catastro para su registro en la Municipalidad de Esperanza, constituyéndose como requisito previo e indispensable para el diligenciamiento en forma favorable de los Certificados de Libre Deuda, que se soliciten sobre las parcelas que surjan del plano de mensura definitivo del inmueble subdividido. Lo antedicho regirá sin perjuicio de las donaciones que pudieran corresponder por la aplicación del párrafo 3.4 del presente capítulo, las que se destinarán a Reserva Fiscal y Espacios Verdes y Libres Públicos.

3.3.1.2 Desagüe Pluvial en el Parcelamiento

Será condición primordial las obras de desagües que posibilitan el escurrimiento superficial de aguas pluviales. Por tal motivo, las ejecutará previamente el titular a cuyo nombre se registra el parcelamiento.

3.3.1.3 Indicadores Urbanísticos en Parcelamiento

Queda establecido que todo parcelamiento que se autorice, debe tener estipulados los respectivos indicadores urbanísticos sancionados mediante ordenanza.

3.3.1.4 Dimensiones de Parcela

a) Las dimensiones mínimas de parcelamiento se establecen conforme al cuadro de Indicadores Urbanísticos por distrito (punto 2.1.3 del Capítulo 2 - Zonificación) que consigna ancho mínimo y superficie mínima.

b) Las parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública y ser preferentemente de forma rectangular, salvo que se genere una

Ordenanza N° 4045

servidumbre, figura establecida en el Título XI del Código Civil y Comercial de la Nación, debiendo prever la provisión de los servicios hacia los lotes internos a través de ésta.

c) En el caso de parcelas de esquina y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considera como parte de ella la vía pública comprendida entre la Línea Municipal de Edificación y las prolongaciones de las Líneas Municipales de las calles concurrentes (superficie del triángulo de ochava).

d) Cuando por razones de forma del inmueble el parcelamiento propuesto no cumpla con las medidas mínimas establecidas tanto de frente como la superficie, se admitirán tolerancias en menos de acuerdo al porcentaje establecido en el siguiente cuadro:

FRACCIONAMIENTO	PORCENTAJE
En dos parcelas, cada una	6%
De tres a cinco parcelas, cada una	4%
De seis en adelante, cada una	2%

e) Para proceder con la modificación parcelaria se deberá contar con el libre de deuda municipal y con planos de edificación aprobados con anterioridad por la Secretaría de Obras Públicas, demostrándose que las construcciones existentes se ajustan a la normativa vigente respecto a los nuevos lotes a generar, debiendo mantener total independencia en todo lo referente a desagües pluviales e instalaciones domiciliarias de servicios.

3.3.1.5 Anexión de Parcela

Sólo podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para el Distrito respectivo con el fin de anexarlas a lotes linderos, para lo cual se confeccionará plano de mensura y/o unificación.

3.3.1.6 Visado previo y aprobación definitiva de los Planos de Mensura

El visado previo y la aprobación municipal definitiva de los planos de mensura (cualquiera sea su objeto) se efectuará con el cumplimiento de las observaciones efectuadas, aprobación de planos de edificación (de corresponder) y libre de deuda municipal de los lotes afectados.

3.3.2 Subdivisiones en Área Rural del Distrito Esperanza

En el área rural, establecida por este Código, la subdivisión se regirá por la Ley Provincial N° 9.319, Decreto 3872/14 a excepción de los Conjuntos Inmobiliarios, regulados en el punto **3.2.4.1** de este Libro.

SECCIÓN 3.4 - DONACIONES

a) Al ampliarse áreas y zonas urbanas o en macizos existentes, los propietarios de los predios involucrados deberán donar al Estado Municipal las parcelas destinadas a espacios

Ordenanza N° 4045

circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público y reservorios.

b) Las donaciones a que refiere el inciso a) se materializarán conforme con el siguiente detalle:

	ÁREA VERDE	RESERVA DE USO PÚBLICO
De 1 hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1,0 m2/hab.
De 2.001 a 3.000 habitantes	4,0 m2/hab.	1,0 m2/hab.
Más de 3.000 habitantes	4,5 m2/hab.	1,0 m2/hab.

-Densidad distritos residenciales semiurbanizados: 200 hab/ha

-Densidad distritos residenciales paisajísticos: 150 hab/ha

La distribución, forma, ubicación y trazas de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Municipalidad, quien podrá optar por recibir en su reemplazo terrenos, macizos, parcelas ubicadas en otro sitio y que tengan un valor equivalente a las propuestas por el titular o por el pago de un importe igual al valor del mercado de dichas parcelas, transfiriendo los montos resultantes al INMUHA conforme lo dispuesto en el inciso i del artículo 29, Capítulo V Capital y Recursos de la ordenanza 3706. El valor de las parcelas se determinará por tasación efectuada por perito designado por el DEM.

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre público y donarla para estos fines. El Municipio podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea donada para equipamiento comunitario.

Quedarán eximidos de la donación para equipamiento comunitario los predios destinados a actividades deportivo-recreativas.

c) Por razones de interés público y al efecto de corregir una inadecuada situación viaria, el Municipio gestionará la apertura de calles urbanas que afecten la continuidad de la red vial existente, eximiéndose en ese caso la donación de superficies destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para equipamiento comunitario. La superficie destinada a espacio circulatorio deberá donarse gratuitamente a la Municipalidad, de conformidad a las disposiciones del presente capítulo.

d) Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la donación del 5 % de la superficie de los mismos con destino a reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. La distribución, forma, ubicación y trazado de esta superficie se resolverán de común acuerdo con la Municipalidad.

e) Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a donar en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores - aún unificados - a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de donación equivalente a las mismas, a concretarse en oportunidad de futuras subdivisiones.

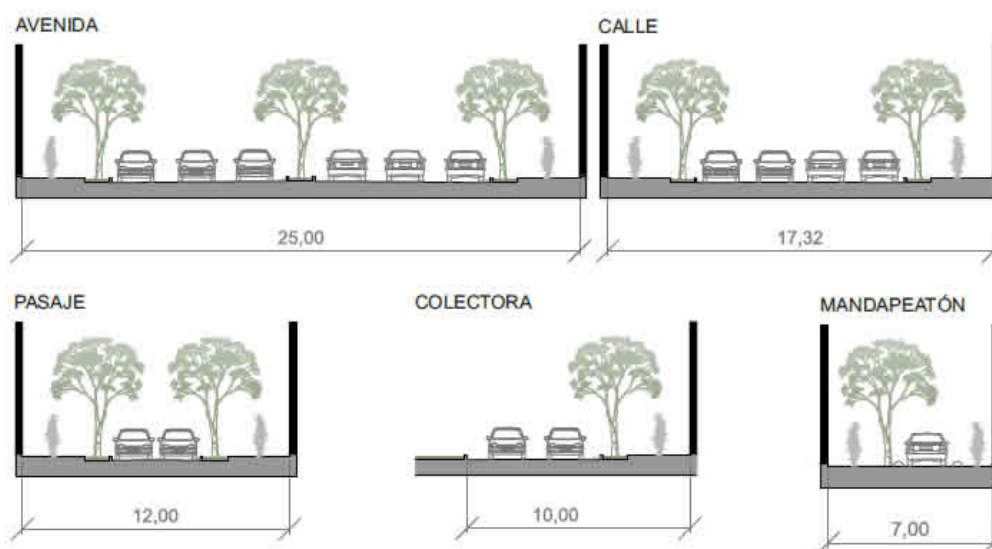
f) Se entenderá por macizo existente a toda unidad territorial rodeada de calles, no designada catastralmente como manzana.

Ordenanza N° 4045

g) La donación de los espacios viarios, deberá realizarse de acuerdo a la traza urbana prevista para el sector, de acuerdo a los siguientes puntos:

1. Características:

DENOMINACIÓN: Cul de Sac	ANCHO: Radio Mín. en cordón exterior 9,00 m. para Áreas Residenciales 12,00 m. para Áreas Industriales y Comerciales
Avenida	25,00 m
Calle	17,32 m
Pasaje	12,00 m
Colectora	10,00 m
Mandapeatón	7,00 m



2. Trazados:

Las avenidas y calles se trazarán tomando los siguientes recaudos:

- Establecer continuidad con las arterias existentes; y con las que deban realizarse, el Municipio establecerá las líneas de referencia.
- Establecer paralelismo con las arterias existentes y a realizarse, siempre que ello no implique el incumplimiento del recaudo anterior.
- Ubicar sus ejes de manera tal que dividan concesiones o manzanas de iguales dimensiones. En los casos en que estos ejes coincidan con el límite de propiedades, cada vecino deberá donar la parte correspondiente a la mitad del ancho de la arteria, en el momento que se realice la urbanización.
- El trazado de colectoras será paralelo y lindante a las rutas nacionales y provinciales.

Ordenanza N° 4045

- El trazado de los cul de sac deberá respetar un radio mínimo en cordón exterior: en áreas residenciales 9,00 m. y en áreas industriales y comerciales 12,00 m.

- h) En el caso de subdivisiones que no configuren urbanizaciones, se deberán determinar las parcelas destinadas a avenidas, calles y colectoras, según características y trazado establecidos en el inciso g), deberá mantenerse la reserva de estas arterias, para proceder a su donación cuando el predio sea urbanizado. Sobre estas parcelas reservadas no podrán construirse edificaciones de ningún tipo. La reserva de la parcela deberá constar en el plano de mensura.
- i) Es obligación del propietario de toda urbanización, amojonar los límites de las arterias con hierros ángulos 50 x 50 x 5 x 500mm de largo. Los límites de los lotes serán materializados con hierros redondos de 10mm. de diámetro y 500mm de largo.

SECCIÓN 3.5 - PLANOS DE VENTA DE PARCELA

- a) Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas, provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano presentado y visado por la autoridad competente y en él constará: el número de expediente, la fecha de aprobación municipal, el distrito de zonificación correspondiente que expresamente se halla impuesto.
- b) Cuando se anuncie la venta de parcelas provenientes de una división sin planos o según plano que no se ajuste a lo establecido en el inciso a), el Departamento Ejecutivo impedirá que se realice la venta. Si fuere necesario solicitará el auxilio de la fuerza pública, esto sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el punto 1.2.4 “Sanciones” del Libro I.

SECCIÓN 3.6 - PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS

3.6.1 Planos de urbanizaciones y subdivisiones

Se presentará solicitud de dos copias de planos, certificación de cotas de nivel relacionado al plano de comparación del Instituto Geográfico Militar, planos y memorias descriptivas de las obras necesarias según lo establecido en el presente capítulo y plano delimitando el fondo libre de manzana, espacios no edificables establecidas para la zona o distrito.

Luego de completado la totalidad de los requisitos, infraestructuras y la instalación de servicios establecidos para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos, aprobación de planos de edificación (de corresponder) y libre de deuda municipal de los lotes afectados, la Dirección de Obras Públicas visará el plano de mensura correspondiente, se remitirá a la Dirección General de Catastro Provincial para su registración. Una vez registrado el plano, el propietario designará Escribano/a para que proceda:

- a) A la inscripción en el Registro General de la Propiedad de la transferencia de dominio de la superficie destinada a calle, con las constancias administrativas del caso, y atento a las normas de procedimiento establecidas por las disposiciones vigentes.
- b) A formalizar la pertinente transferencia de dominio en el Registro General de la Propiedad de superficies destinadas a espacios verdes y/ o equipamiento

Ordenanza N° 4045

comunitario y/o reservorio. Como así también formalizar la constitución de servidumbre sobre ochavas, siempre que correspondiese.

c) A efectivizar todas las tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización, según lo establecido en Art. 3.3.1.1.

3.6.2 Planos de construcción en urbanizaciones y subdivisiones

El Departamento de Edificaciones Privadas, dependiente de la Dirección de Obras Públicas y Municipales no aceptará planos, actas de compromiso ni solicitudes de inicio de obras de construcción en parcelas resultantes de urbanizaciones y/o subdivisiones que no cumplan con la totalidad de los requisitos indicados en el punto anterior 3.6.1.

SECCIÓN 3.7 - UNIFICACIONES

La unificación de dos o más terrenos colindantes puede solicitarse cumpliendo con lo dispuesto en esta sección.

Se deberá ejecutar Plano de Mensura y Unificación, consignando en un sólo plano, todas las medidas unificadas, así como el detalle de los títulos individuales que integran el total.

Con el Plano de Unificación inscripto, la Dirección de Obras Públicas y Municipales modificará la inscripción en Catastro Municipal, unificando en un solo CUIM a todas las parcelas.

Cuando sobre dos o más terrenos colindantes se emplace una construcción que se asiente en más de uno de ellos, deberá solicitarse y ejecutarse Plano de Mensura y Unificación, debiéndose cumplimentar con todas las disposiciones municipales vigentes, plano de las edificaciones aprobado por la Secretaría de Obras Públicas y libre de deuda municipal de los inmuebles.

En el caso de unificaciones de terrenos que se encuentren afectados por indicadores urbanísticos diferentes, se tomará como válido el de menor valor.

CAPÍTULO 4 | TEJIDO URBANO

SECCIÓN 4.1 - CENTRO LIBRE DE MANZANA

4.1.1 Ubicación y Conformación

Se determinará en el centro de toda manzana una zona que deberá regirse por reglamentaciones especiales y acorde al Distrito que corresponda según la Zonificación (punto 2.1.1). Dicha zona será denominada como Centro Libre de Manzana y se establecerá realizando el producto de la longitud de cada uno de los lados de la manzana por el porcentaje que corresponde a cada Distrito según los valores determinados en el punto 2.1.3 del presente Código, conformándose así en el centro de la misma una silueta de lados paralelos a los lados de la manzana.

4.1.2 Especificación

En los casos en que por determinación del cálculo de Centro Libre de Manzana (C.L.M.), la parcela deba dejar una superficie libre mayor a la que le correspondiere por Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S), se podrá optar y se aceptará como alternativa de aplicación de Centro Libre de Manzana (C.L.M.), el valor de la superficie libre que determine el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) propio de la parcela.

Ordenanza N° 4045

La diferencia de superficie entre el Centro Libre de Manzana (C.L.M.) y la exigible libre por Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) deberá anexarse a la superficie de la parcela sin afectación en un solo polígono por todo el ancho de la misma.

4.1.3 Compensación

En los casos de Centro Libre de Manzana "No edificable", podrán ser ocupados hasta un 50% de su área y no sobrepasando la altura de 5,00 m a tomar de cota de parcela, debiéndose compensar este área por otro igual anexada y unida al área restante del Centro Libre de Manzana.

Cuando la superficie cubierta a compensar sea menor a 9 metros cuadrados, el lado mínimo del área de compensación sólo podrá ser menor al lado mínimo de la silueta del área compensada cuando el área de compensación sea anexada y unida al área restante por el lado mayor de la silueta de área de compensación.

Cuando la superficie cubierta a compensar sea mayor a 9 metros cuadrados se podrá utilizar más de un polígono pero, el lado mínimo del área de compensación no será inferior a 3 metros de longitud debiendo incluirse en su interior una circunferencia de 3 metros de diámetro hasta completar la superficie a compensar.

4.1.4 Afectación

En los casos en que la silueta del Centro Libre de Manzana afecte a una parcela de manera tal que la distancia comprendida entre dicha silueta y alguno de los límites de la parcela sea inferior a 1,2 m. no se exigirá la presente reglamentación, pero si esta medida supera la antedicha será exigido un retiro mínimo de 3 m. con respecto al eje medianero o límite de parcela, en este caso el área generada estará regida por las mismas especificaciones de la presente Ordenanza.

4.1.5 Particularidades

- a) En las manzanas con retiros de frente obligatorios, ya sea en todos o alguno de sus lados, las dimensiones para el cálculo del Centro Libre de Manzana serán consideradas a partir de la línea de Retiro Obligatorio determinada para el Distrito respectivo.
- b) En las áreas urbanas que aún no tengan definidos los límites de la manzana, quedará autorizada la Secretaría de Obras Públicas para establecer los posibles límites, utilizando el criterio de continuidad de las manzanas cuya superficie sea igual o mayor a 3.750 m².
- c) En casos de que un mismo propietario sea dueño de más del 70% de la manzana, se podrá optar por ocupar el Centro Libre de Manzana siempre y cuando compense esa superficie ocupada en otro sector del terreno, independientemente de la superficie exigida por FOS.

SECCIÓN 4.2 - RETIROS OBLIGATORIOS

4.2.1 Retiros en Distrito Residencial Paisajístico (RP)

El retiro obligatorio de frente en el distrito Residencial Paisajístico es de 2,50m desde la Línea Municipal (L.M.), a excepción de las parcelas ubicadas en:

- El sector delimitado por las calles Rafaela, Laprida, Presidente Roque Sáenz Peña y Aarón Castellanos.
- Calle Laprida frente Sur entre 1° de Mayo y Pujol.

Ordenanza N° 4045

- Calle 1° de Mayo frente Este.
- Calle Pujol frente Este entre Amado Aufranc y Maestro Donnet.
- Calle Pujol frente Oeste entre Laprida y Maestro Donnet.

4.2.2 Retiros en distrito Residencial Extraurbano (RE)

El retiro obligatorio de frente en el distrito Residencial Extraurbano es de 2,50m desde la Línea Municipal (L.M.)

4.2.3 Retiros en el Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza (AIME)

Los retiros obligatorios en el Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza son:

Retiro obligatorio de frente: 5,00m desde la Línea Municipal (L.M.)

Retiro obligatorio de fondo: 1,60m desde la Línea de Fondo (L.F.)

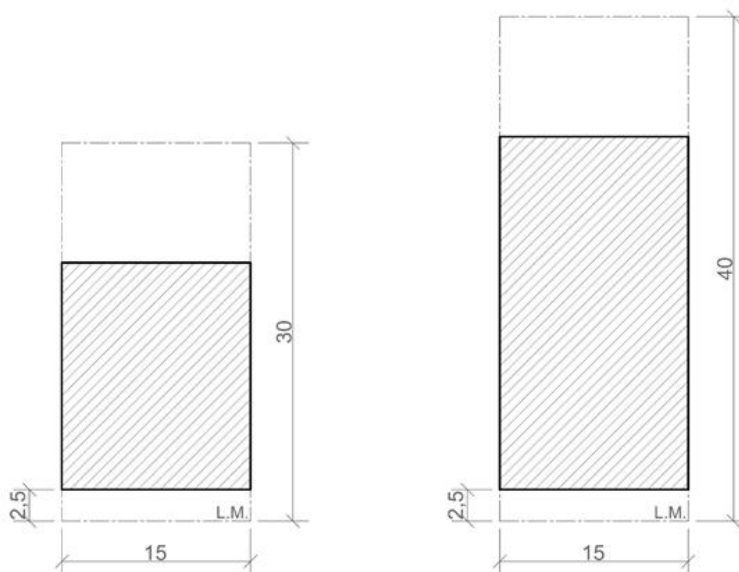
Retiros obligatorios laterales: 1,60m desde los Ejes Medianeros (E.M.)

4.2.4 En los casos de los Distritos que llevan retiro obligatorio de frente y son frentistas a rutas, el mismo será de 2,50m a partir de la L.M. sobre la calle colectora

Retiros de frente

Residencial Paisajístico (RP)

Residencial Extraurbano (REU)



CAPÍTULO 5 | CENTRALIDADES

SECCIÓN 5.1 - DEFINICIÓN

Entendiendo que los centros son elementos que dan identidad a las ciudades, aglomeradores sociales y polos de cualificación urbana, se propone trabajar en la definición de estas áreas, contribuyendo a la consolidación barrial a partir del agregado de servicios y equipamientos junto con mejoras en la movilidad y el espacio público.

5.1.1 Centralidades Consolidadas

Ordenanza N° 4045

Área central, con características físicas, ambientales, y urbanas propias e identidad definida, original de la conformación histórica de la ciudad, en donde existe la mayor concentración de actividades de orden de público, comercios, cultura y servicios.

5.1.2 Centralidades Incipientes

Nuevas áreas centrales de escala barrial que complementan o suplen las actividades presentes en el área central original. Se generan a partir del agrupamiento de equipamientos, infraestructura, servicios, vivienda pública y privada y espacio público, que actúan en su conjunto permitiendo una regeneración urbana de estos sectores.

SECCIÓN 5.2 - ÁREAS CENTRALES

5.2.1 Delimitación

Según Plano de Centralidades

5.2.2 Caracterización

5.2.2.1 Área Central 1:

Centralidad consolidada, desarrollada en el microcentro administrativo de la ciudad. Área claramente definida por el aglomerado de usos comerciales, servicios, equipamiento y espacio público.

5.2.2.2 Área Central 2:

Centralidad incipiente en Barrio La Orilla, ubicada al norte de la ciudad y generada por la implantación de varios conjuntos de vivienda social, equipamientos, educativos, salud y seguridad - culturales, infraestructura y espacio público.

5.2.2.3 Área Central 3:

Centralidad incipiente en Barrio Unidos Sur, ubicada al este de la ciudad y generada por la presencia de un conjunto de vivienda pública y privada, equipamientos y espacio público.

5.2.2.4 Área Central 4:

Centralidad incipiente en el área denominada históricamente “Barrio Gunthard”, ubicada al sur del Área Central consolidada, generada por la presencia de un plan de vivienda social, viviendas y equipamientos privados educativos, sociales, e servicios e infraestructura y espacios públicos verdes.

5.2.2.5 Área Central 5:

Centralidad incipiente en Barrio Los Troncos, ubicada al sur de la ciudad generada por la presencia de espacio público, equipamiento, vivienda pública, servicios e infraestructuras.

5.2.3 Beneficios y Exigencias

- a) Las propiedades destinadas a vivienda que incorporen un uso comercial dentro de la misma, quedarán eximidas de un módulo de estacionamiento.
- b) Las propiedades destinadas a usos comerciales que se encuentren ubicadas dentro de las áreas centrales 2, 3, 4 o 5 definidas en el punto 5.2.2, tendrán un aumento del FOS a 0,80.
- c) La tipología de vereda en estos sectores es la especificada en la Sección 6.2 Veredas y Cercos del Capítulo 6 - Espacio Público y Ambiente.

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 5.3 - PUESTA EN VALOR DEL ÁREA MICROCENTRO

5.3.1 Caracterización

Se pretende consolidar la imagen del centro de la ciudad, conformando una trama con las calles que circundan la Plaza San Martín, más la extensión de una cuadra de las arterias perpendiculares a la misma, programándose ejecutar a posteriori diferentes proyectos al respecto, que sigan en sintonía con el desarrollo de la misma. Además, se considera que el logro de dichos proyectos contribuirá también a una mayor dinámica comercial y turística, con los consiguientes impactos positivos en términos económicos y de creación de puestos de trabajo.

El sector delimitado, considerado un área con características de centralidad por historia y espacios públicos, deberá consolidarse de acuerdo a esta normativa con el objeto de dar “carácter” y unidad a la misma, para ello se planifica un sistema de acciones a fin de materializar dicho carácter desde la actuación colectiva e individual progresivamente en el tiempo.

Para esto, el área microcentro tendrá un único tratamiento de veredas y senderos, demarcación y jerarquización de calzadas, incorporación del sistema de accesibilidad integral en todo su desarrollo, potenciación del sistema lumínico con jerarquización de áreas peatonales y vehiculares, mobiliario urbano, señalética y arbolado urbano.

5.3.2 Declárase la Puesta en valor del Área Central Microcentro y el aval por parte del Concejo Municipal a toda acción de apoyo al gobierno local a la formación y consolidación de Asociaciones que conformen Centros Comerciales a Cielo Abierto (CCA), con jurisdicción tanto en la zona del microcentro como en los demás centros barriales de la ciudad.

5.3.3 Delimitación

Plano del Área Microcentro

El Área Central Microcentro de la referencia se encuentra delimitada dentro del radio que afecte a los terrenos de las calles de la ciudad de Esperanza, que se detalla a continuación:

El área a poner en valor es la que se detalla a continuación:

- a) Calle N° 98 - 25 de Mayo entre calle N° 97 - Moreno y calle N° 105 - Rivadavia (4 cuadras).
- b) Calle N° 100 - Avenida Córdoba entre calle N° 97- Moreno y calle N° 99 - Sarmiento (1 cuadra).
- c) Calle N°102 - Aarón Castellanos entre calle N° 97 - Moreno y calle N° 105 - Rivadavia (4 cuadras).
- d) Calle N° 100 - Avenida Los Colonizadores entrecalle N° 103 - Belgrano y calle N° 105 - Rivadavia (1 cuadra).
- e) Calle N° 99 - Sarmiento entre calle N° 96 - 3 de Febrero y calle N° 104 - Lehmann (4 cuadras).
- f) Calle N° 101 - San Martín entre calle N° 96 - 3 de Febrero y calle N° 104 - Lehmann (2 cuadras).
- g) Calle N° 103 - Belgrano entre calle N°96 - 3 de Febrero y calle N° 104 - Lehmann (4 cuadras).

Ordenanza N° 4045

Los detalles del diseño de este sector quedan expresados en el Capítulo 6 - Espacio Público y Ambiente.

CAPÍTULO 6 | ESPACIO PÚBLICO Y AMBIENTE

SECCIÓN 6.1 - USOS DEL ESPACIO PÚBLICO

6.1.1 Casos Preexistentes

Aquellos casos de veredas, anuncios, toldos y/o marquesinas aprobados conforme a la reglamentación previa a la presente normativa, serán considerados preexistentes y estarán sujetos a las siguientes condiciones:

6.1.1.1 Casos Autorizados (Modificado por Art. 1° de la Ord. 4112/21)

Se exigirá la ejecución y/o adecuación en los siguientes casos: Modificación en la fachada del edificio que requiera el Permiso de Edificación Municipal, Ampliación que supere el 50% de la superficie existente y refacción bajo superficie cubierta que implique un nuevo destino, salvo que la vereda existente se encuentre en buenas condiciones, que no sea alterada por la obra y respete los niveles de las veredas linderas.

(Modificado por Art. 1° de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)

6.1.1.2 Casos No Autorizados (Modificado por Art. 2° de la Ord. 4112/21)

En las contravenciones que pudieran existir, la Municipalidad exigirá el retiro y/o modificación hasta tanto sea adecuado a la norma vigente caso contrario se aplicarán las sanciones previstas en la Ordenanza Tributaria vigente para construcciones sin declarar debidamente.”

SECCIÓN 6.2 - VEREDAS Y CERCOS

“6.2.1 Generalidades (Modificado por Art. 3).- de la Ordenanza N° 4112/21)

Obligación de Construir y Conservar

Los propietarios de fincas o terrenos con frente a calles pavimentadas y/o con cordón cuneta que lleven a cabo una obra de construcción nueva están obligados a construir cercos y veredas en el frente del inmueble.

Son responsables además de conservar las mismas en perfectas condiciones de transitabilidad, mientras dure la ejecución de la obra.

Los propietarios de los predios con frente a calles de tierra no están obligados a la construcción de la vereda, destacándose que en caso de llevar a cabo la ejecución de la misma, se deberá respetar la cota del nivel de cordón que determinará la Secretaría de Obras e Infraestructura Pública.

En los casos de propiedades frentistas a calles, en las cuales se está ejecutando el cordón cuneta y/o pavimento urbano se les comunicará previamente a los frentistas que una vez habilitada la obra deberán ejecutar la vereda reglamentaria. La comunicación se hará por escrito a través de la Secretaría de Obras Públicas.”

(Modificado por Art. 2° de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)

6.2.1.1 Cercos

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.

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:

- a) Altura: Si éstos son realizados con materiales de construcción tradicional o industrializado el máximo será de 2,00 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.
- b) 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.
- c) 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 un 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 el presente Código 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.
- d) Portadas, sostenes de aberturas y/o similares al destino de estos elementos: podrán ser cubiertas, su profundidad máxima no podrá superar los 3,00 m. y su ancho máximo no superará el 10 % del frente de parcela o los 6,00 m., el que sea mayor.
- e) Instalaciones eléctricas: en caso de poseerlas se regirán por las disposiciones de la Ordenanza N° 2603/86.
- f) Responsabilidades: los propietarios de los predios donde se construyan o coloquen cercos serán responsables de mantener la visibilidad y/o transparencia permanente reglamentada por el presente Código. En caso

de incumplimiento deberá realizar las tareas necesarias para mantener las disposiciones de la presente, sin perjuicio de las sanciones que correspondan. 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.

- g) Restricciones: prohíbanse los ingresos mayores de 1,50 m. de ancho en ochava, prohíbanse asimismo los elementos circunstanciales que avancen fuera de la línea municipal y hacia la vía pública.

6.2.1.2 Plazos de Ejecución Generalidades (Modificado por Art. 4° de la Ord. 4112/21)

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 por la Secretaría de Planeamiento.

6.2.1.3 Casos de Demolición de Edificios (Modificado por Art. 5° de la Ord. 4112/21)

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 la vereda definitivos, se debe colocar en la Línea Municipal la valla provisoria, con las características previstas en este Código, y ejecutar sobre la vereda un solado transitible.
- b) En caso de no existir expediente 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.”

6.2.2 Veredas

6.2.2.1 Accesibilidad

Dispónese el cumplimiento de las pautas generales establecidas por los artículos 27 y 28 de la Ley Provincial N° 13.853, posibilitando su aplicación en forma gradual y paulatina.

“6.2.2.2 Tipología 1 (Modificado por Art. 6.- de la Ordenanza N° 4112/21)

En el área determinada como Área Central 1 - Microcentro (5.3.2 y 5.3.3 – Cap. 5), con excepción de las veredas interiores y propias de la Plaza San Martín, se realizarán veredas con las siguientes características:

Niveles

Previo al inicio de los trabajos, se deberán solicitar los niveles de cada acera en la Secretaría de Obras e Infraestructura Pública.

Losetas y diagramación

a) Las aceras deberán realizarse con loseta granítica de 40x40 cm modelo 8 vainillas en color gris colocadas sobre contrapiso de hormigón.

b) Se deberá dejar una franja de circulación adyacente a la línea de edificación municipal de 1,20 m, a continuación, para personas no videntes una línea de losetas guía direccional de 40x40 cm en color gris, luego una línea de losetas de alerta de 40x40 cm color gris adyacente a la cinta verde para advertir el desnivel, según gráfico.

c) En las esquinas se colocarán losetas de alerta de 40x40 cm en color gris adyacentes a la rampa para la seguridad de las personas no videntes, según gráfico. Además, se deberá garantizar que las rampas de acceso peatonal coincidan con la senda peatonal de calzada.

d) En las aceras de determinados inmuebles de interés cultural y/o patrimonial, se deberán colocar losetas graníticas de 40x40 cm granalladas en color gris. Dichos inmuebles son los que se mencionan a continuación:

- Basílica de la Natividad de la Santísima Virgen.

- Iglesia Protestante.

- Palacio Municipal.

- Banco Nación.

Cinta verde

a) En las aceras deberá dejarse una franja verde absorbente, las medidas de dicha franja se definirán en cada caso por la Secretaría de Planeamiento y Proyectos y/o por quien corresponda.

b) La cinta verde podrá verse interrumpida en el caso de accesos peatonales y vehiculares a los inmuebles frentistas. Estos accesos se materializarán con losetas graníticas modelo 8 vainillas (colocadas perpendicular al cordón) de 40x40 cm sobre contrapiso de hormigón. En el caso de ingresos peatonales se podrá dejar un acceso de 1,20 m de ancho y en el caso de los accesos vehiculares se determinará en función del proyecto y en cumplimiento con las ordenanzas en vigencia. En este último caso la diferencia de nivel deberá resolverse en el ancho determinado por la cinta verde.

En el caso que el Propietario requiera más de un acceso peatonal, por cuestiones de proyecto u otros motivos, deberá justificarlo y solicitarlo a través de Expediente Administrativo, el cual será evaluado por la Secretaría de Planeamiento y Proyectos y/o por quien corresponda.

c) En el caso de determinados inmuebles de interés patrimonial y de acceso público, la franja verde podrá reducirse o eliminarse según lo determinado por la Secretaria de Planeamiento y Proyectos y/o por quien corresponda, teniendo en cuenta la congregación de gente y la accesibilidad al edificio. Cada caso será estudiado y determinado en particular. Dichos edificios son los que se mencionan a continuación:

- Basílica de la Natividad de la Santísima Virgen.

- Iglesia Protestante.

- Palacio Municipal.

- Biblioteca Soutomayor.

- Banco Nación.

d) En el caso de locales con habilitación municipal para expansión de su uso sobre la acera, se podrá optar por cubrir la cinta verde con un deck de madera que permita el libre escurrimiento de las aguas. En estos casos deberá colocarse un cerco de protección contra los vehículos adyacente a la calle.

Esquinas

En las esquinas la Secretaría de Planeamiento y Proyectos y/o por quien corresponda definirá las medidas en cada caso en particular, aplicando el diseño establecido en el

gráfico. Todas las esquinas deberán garantizar la accesibilidad para personas con movilidad reducida por medio de rampas y la protección de los peatones mediante bolardos.

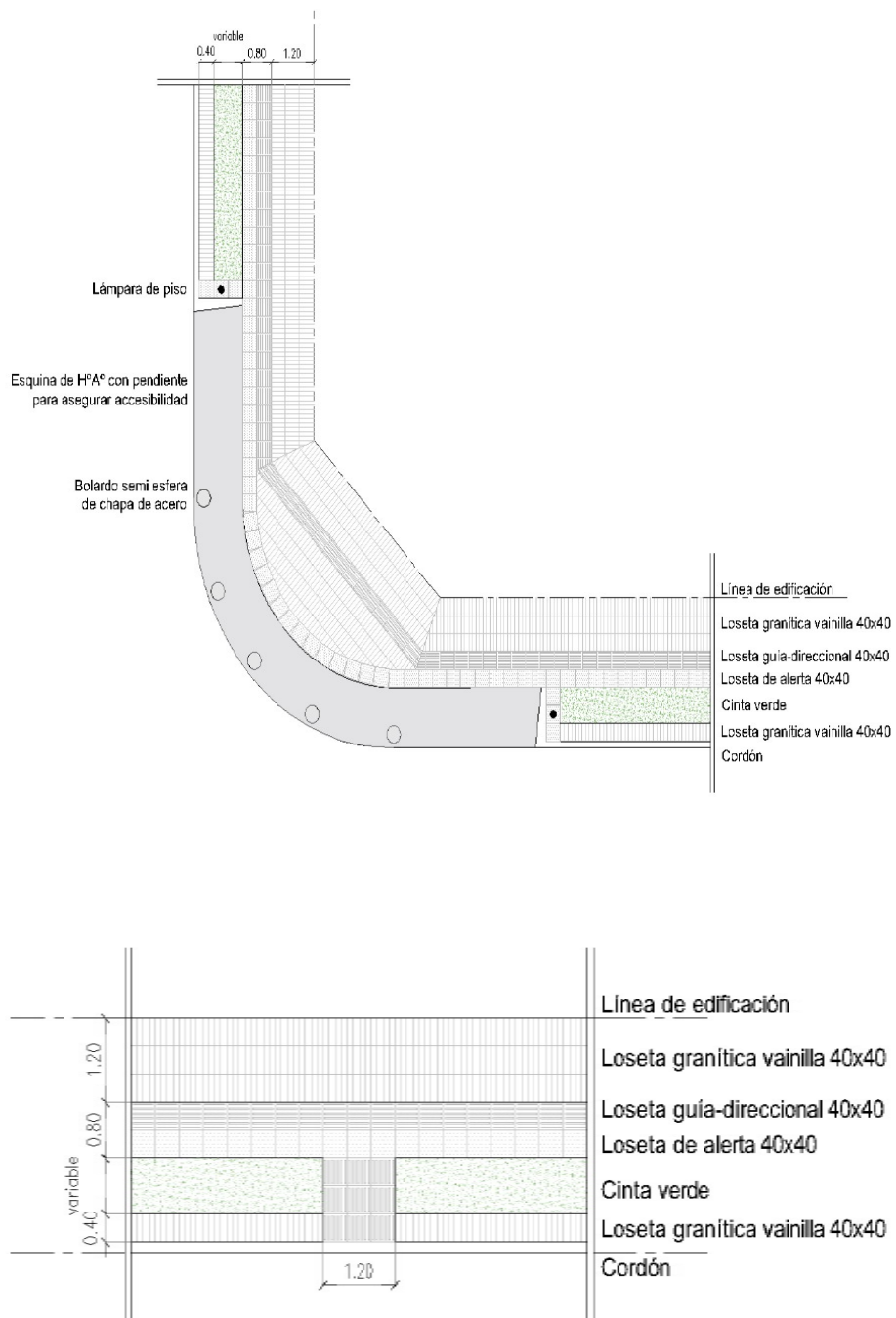
Tanto la realización de las rampas de hormigón armado de las esquinas como la provisión de los materiales y de los bolardos semi esféricos de chapa de acero quedarán a cargo del municipio.

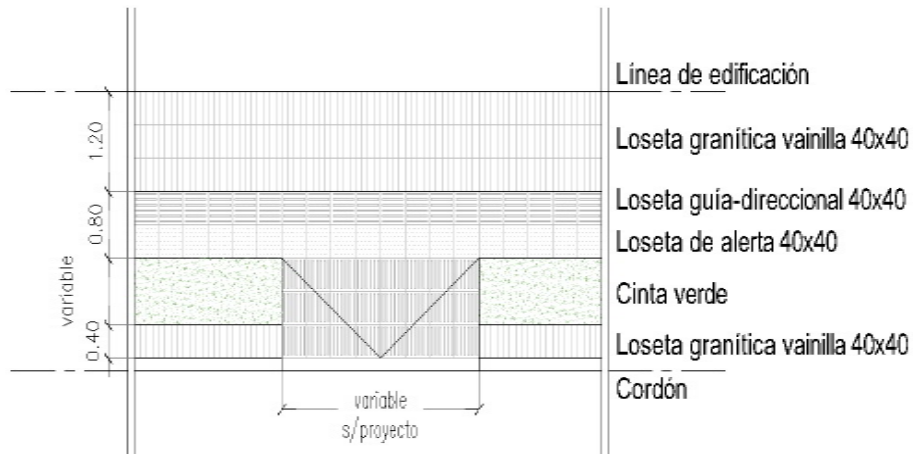
Mobiliario

El mobiliario urbano de luminarias, bancos y cestos serán provistos y colocados por el municipio según proyecto.

En el caso de las aceras frentistas a la Plaza San Martín, se respetarán las luminarias patrimoniales existentes.”

(Modificado por Art. 3º de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)



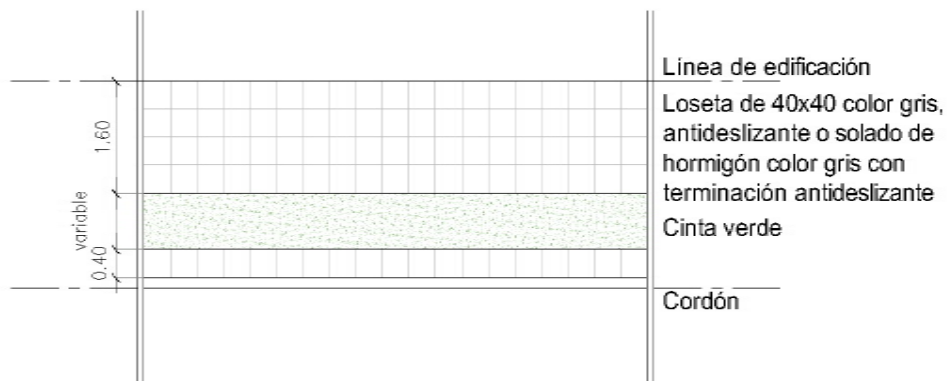


(Modificado por Art. 3° de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)

“6.2.2.3 Tipología 2 (Modificado por Art. 7).- de la Ordenanza N° 4112/21)

Se aplicará en todos los distritos, a excepción del Área central - Microcentro.

Para veredas de un ancho superior a 2,80 m, se deberá ejecutar una senda de 1,60m (de loseta antideslizante de 40x40 cm en color gris colocados sobre contrapiso de hormigón) o un solado de hormigón con terminación antideslizante color gris, ubicado en forma adyacente a la línea de edificación municipal y el resto cinta verde.

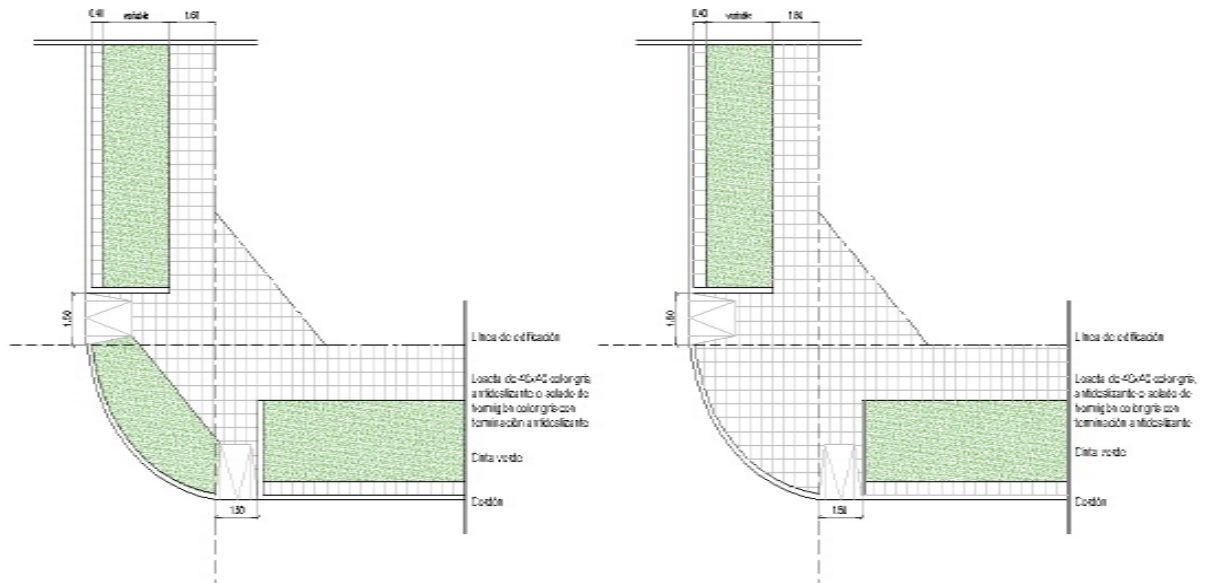


Para veredas de un ancho inferior a 2,80 m, se eliminará la cinta verde, debiendo ejecutarse la senda de losetas en color gris colocadas sobre contrapiso de hormigón o un solado de hormigón con terminación antideslizante de color gris.

Todas las esquinas deberán garantizar la accesibilidad para personas con movilidad reducida por medio de rampas de acceso peatonal que deberán coincidir con la senda peatonal de calzada.

Las esquinas se podrán materializar de la siguiente forma:

- a) Vereda transitable de 1,60 m de ancho adyacente a la línea de edificación municipal más la vinculación con las rampas de acceso y el resto afectado a área verde (esta opción no es aplicable al Área de Bien de Interés Histórico Nacional), según gráfico adjunto.*
- b) Vereda transitable desde la línea de edificación municipal hasta la línea de cordón, según gráfico adjunto.*



c) La cinta verde podrá verse interrumpida en el caso de accesos peatonales y vehiculares a los inmuebles frentistas. Estos accesos se materializarán con losetas o un solado de hormigón con terminación antideslizante de color gris.

En el caso de ingresos peatonales se podrá dejar un acceso de 1,20 m de ancho y en el caso de los accesos vehiculares se determinará en función del proyecto y en cumplimiento con las ordenanzas vigentes. En este último caso, la diferencia de nivel deberá resolverse en el ancho determinado por la cinta verde.

d) En el caso que el Propietario solicite más de un acceso peatonal, por cuestiones de proyecto u otros motivos, deberá justificarlo y solicitarlo a través de Expediente Administrativo, el cual será evaluado por la Secretaría de Planeamiento y Proyectos y/o por quien corresponda.

e) Frentistas a calles Colectoras: En todos los casos deberá realizar la consulta ante la Secretaría de Planeamiento y Proyectos, para establecer el ancho de la misma según su ubicación y características particulares.”

(Modificado por Art. 4° de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)

“6.2.2.4 Consideraciones Generales: (Modificado por Art. 8).- de la Ord. 4112/21)

En todos los casos se deberá dibujar en los planos la vereda, árboles y cestos.

En el caso de las documentaciones se dibujarán las veredas existentes.

En los casos en que no sea factible el cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza, se deberá realizar la consulta a través del sistema GESTO, 09-consulta técnica adjuntando croquis de la vereda acotada, indicando ubicación de árboles, cestos, columnas de alumbrado y/u otro elemento existente, fotografías de la vereda y fotografías de las veredas linderas.

Para la colocación de cicletteros deberá solicitar la autorización a través del Expediente Administrativo para ser analizado por la Secretaría de Planeamiento y Proyecto y/o ante quien corresponda. Si la diferencia entre ingreso peatonal y vehicular; ingresos peatonales, o similar, fuera menor a 1,20 m, la cinta verde podrá interrumpirse entre ambos y ejecutarse en loseta granítica de 40 x 40 cm color gris o solado de hormigón con terminación antideslizante color gris.”

(Modificado por Art. 5° de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)

6.2.2.5 Distritos Sin Obligación

Los distritos CIS (Corredor Industrial Sur), APZI (Zona Perimetral al Área Industrial y Borde Sur), FF (Frentes Fluviales), RE (Reserva Ecológica) y RU (Rural), por sus características particulares no se encuentran obligados a la realización de veredas.

6.2.2.6 Distritos Con Reglamentación Especial

AIME (Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza)

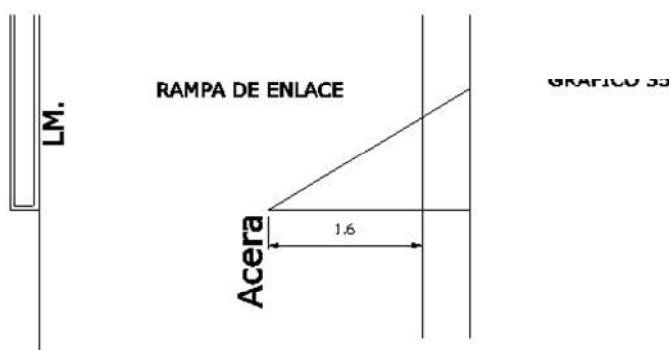
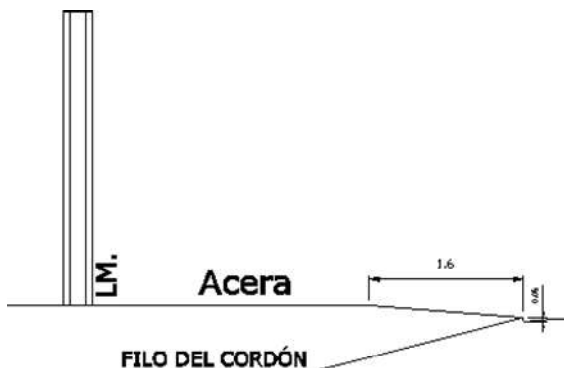
6.2.2.7 Materialidad

- a) La materialidad de las veredas debe ser:
 - De losetas premoldeadas cuya textura del plano superior deberá reunir condiciones antideslizantes.
 - Cada 2,00 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 predios linderos, 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 0,07m 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 y aceras, el propietario frentista deberá proceder a su reparación dentro de los sesenta días de realizada la extracción.

6.2.2.8 Vereda Frente a Entrada de Vehículos

- a) 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.
- b) 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 y hormigón.
- c) El solado para vehículos de carga se asentará sobre una base de hormigón de 0,10m de espesor mínimo, después de apisonado.
- d) El cordón de pavimento de la calzada tendrá, en el ancho requerido, coincidente con la entrada, una elevación de 0,05m sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso no tendrá más desarrollo que 1,60m hacia el interior del cordón y se integrará con el resto de la vereda mediante rampas laterales

Ordenanza N° 4045



- e) Cuando la ubicación de un árbol en la vereda afecte un ingreso vehicular a juicio de Edificaciones Privadas y Viviendas, se procederá a comunicar tal situación a la División Plazas y Paseos dependiente de la Secretaría de Servicios Públicos, quien evaluará la autorización de su extracción, de conformidad con lo establecido por la Ley provincial N° 13.836.
- f) 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.

“6.2.2.9 Pendientes

- a) *Veredas de loseta u hormigón: máximo 2%*
- b) *Entrada de vehículos: 12%*
- c) *Rampa de transición y enlace: máximo 8%*
- d) *Estas pendientes podrán ser modificadas en más o menos 1/5 de los valores indicados cuando:*
 - 1. *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.*

2. El nivel de cota de terreno supere más de 0,30m 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 que se determine según la zona correspondiente. En casos de diferencias de nivel con veredas nuevas y existentes se respetará lo mencionado en el punto anterior (1).”

(Modificado por Art. 6° de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)

“6.2.2.10 Estacionamiento Reglamentario de Vehículos

a) Solo se autorizará la rotura del cordón para el ingreso a Garajes/Cocheras o Módulos de Estacionamiento cuyas dimensiones no sean inferiores al módulo mín. reglamentario (2,40m de ancho por 5,00m de profundidad) sin excepción. (ver SECCIÓN 2.11 – COCHERAS OBLIGATORIAS – 2.11.1 inciso a).

b) En los ingresos vehiculares preexistentes, autorizado o no, donde permanece la bajada de cordón frente a los inmuebles que hoy ya no permiten el ingreso de los rodados, por motivos de la instalación de un emprendimiento/comercio, dársenas, otros, el propietario frentista deberá proceder a recomponer el cordón y adecuar la vereda a los niveles existentes a su costa y cargo. Para la recomposición de la vereda, regirá lo normado en la presente norma y según la tipología correspondiente.”

(Incorporado por Art. 7° de la Ord. 4343/24 de fecha 20-12-24)

SECCIÓN 6.3 - ANUNCIOS, TOLDOS Y MARQUESINAS

6.3.1 Anuncios

6.3.1.1 Definición

Es todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, carteles y aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico. Se distinguen los simples y los luminosos. Estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuente colocada expofeso.

6.3.1.2 Colocación, Instalación y/o Aplicación de los Anuncios

Se regirá por las siguientes especificaciones:

- a) Altura: 2,60m. mínima en su parte inferior, tomado a nivel de vereda en línea de edificación.
- b) Ancho: su borde exterior distará del filo de cordón de vereda un mínimo de 0,80m. hacia la línea de edificación. En anuncios cuya altura mínima sea igual o superior a los 4,20m. podrán extenderse hasta alcanzar un máximo de 2,00m. sobre la calzada a medir del filo de cordón de vereda, esta norma no será de aplicación para los pasajes públicos y calles de quince metros o menos de ancho total tomando entre líneas de edificación, tratándose de calles que no posean cordón vereda se solicitará a la Municipalidad determine la línea del mismo a efecto de establecer las medidas a que hace referencia este inciso.
- c) Características: los anuncios de una superficie igual o superior a los 4,00m²., los con estructuras especiales o los que se ubiquen a una altura igual o superior a los 4,20m. medidos desde nivel de vereda en la línea de edificación, con carácter previo a su instalación o colocación deberán presentar plano de estructura resistente y de sostén, debidamente firmado por el profesional matriculado.
- d) Construcción: Detalles:

1. Visibilidad de cajas y estructuras resistentes: la caja de transformadores de distribución, de conmutación y demás conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes estarán ocultos de la vista desde la vía pública.
2. Conductores de energía para los anuncios: todo elemento en un anuncio que funcione a electricidad de media o alta tensión será mantenido a más de 3,50m del solado más próximo y distará más de 1,50m. desde cualquier acceso de un edificio.
3. Instalaciones eléctricas: en caso de poseerlas se deberá cumplimentar lo establecido por Ordenanza N° 2603/86.
4. De las piezas vidriadas que constituyen un anuncio: serán de vidrio doble o bien de cristal y sus áreas no podrán exceder cada una de ellas de 0.80 m² y 1,80 m² respectivamente, debiendo estar soportadas individualmente a la estructura o bastidor y en forma segura a juicio de la Municipalidad.
5. Los anuncios deberán sostenerse con elementos que permitan su total independencia respecto al uso de columnas. En caso de instalarse columnas de sostén serán totalmente desmontables y no más de una por anuncio sin afectar la sustentación del mismo, la Municipalidad podrá solicitar el retiro de las mismas para verificar la sustentación independiente referida. Las columnas de sostén (desmontables) podrán ser circulares de no más de 0,10m. de diámetro o hasta de cuatro lados no superando cada uno 0,10m. ancho, debiendo colocarse o instalarse a una distancia no menor de 0.80m. y no mayor de 1,20m. del filo de cordón.- En veredas cuyo ancho sea igual o menor a los 3,50m. se prohíbe la instalación de columnas de sostén en la vía pública. Prohíbese su colocación o instalación en el área delimitada por la línea de cordón y la línea de ochava y sus proyecciones.

e) Ubicación:

1. En fachadas: será permitido instalar anuncios en la fachada siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no se afecte la iluminación y ventilación de los locales.
2. En aleros, marquesinas y toldos: podrán sobre la vía tener anuncios aplicados o colocados siempre que no rebasen las salientes permitidas para estos elementos. Además la altura de los anuncios no podrán sobrepasar las determinadas para cada uno de los enunciados.
3. En muros divisorios: se podrán aplicar, instalar o colocar directamente en el paramento o sobre carteleras, siempre que no rebasen la superficie de la pared.
4. En techos: se podrán colocar o instalar sobre techos de las edificaciones con las siguientes limitaciones:
 - I No rebasar los 5,00m. por sobre el techo edificado.
 - II No rebasar la altura de la fachada o Plano Límite establecido para cada Distrito.
 - III No rebasar una longitud total o mayor que 10,00m.

IV Se alejarán como mínimo 0,60m. de los ejes medianeros entre terrenos.

V Serán de materiales incombustibles.

5. En los terrenos: se podrán colocar o instalar soportados por estructuras y en el interior de los terrenos con las siguientes limitaciones:

I No exceder la altura de 6,00m. medidos en el terreno.

II No distar menos de 1,50m. del terreno, su arista inferior.

III No rebasar una longitud total o mayor a los 10,00m.

IV No rebasar la línea municipal.

V Alejarse como mínimo 0,60m. de los ejes divisorios entre terrenos.

VI Tener estructura resistente calculada según lo exija la Municipalidad.

f) No deben:

1. Ofender la moral, las buenas costumbres, ni contrariar el buen uso del idioma.

2. Producir cambios bruscos de luz, de intensidad que molesten a la vecindad de su emplazamiento.

3. Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos o sus colores.

4. Estar a menos de 1m. de líneas, cables, cajas, caños, postes, del servicio público.

5. Estar a menos de 0,60m del plano de fachada y 0,40m. de la mayor saliente de las mismas, separaciones tomadas respecto a la línea de edificación.

g) Los árboles: en ningún caso los anuncios podrán afectar el arbolado público, su normal desarrollo y crecimiento.

h) Responsabilidades: en todos los casos de instalación, colocación y/o aplicación de anuncios deberá estar indicado el nombre de la empresa publicitaria o profesional responsable de su ejecución, quedan exceptuados de este requisito los que tengan dimensiones iguales o inferiores a 1,00 m² de superficie.

i) Restricciones: se prohíbe instalar, colocar y/o aplicar anuncios en los puentes carreteros o de ferrocarriles, en los cruces de carreteras o vías del ferrocarril a menos de 50m. de los mismos. Con excepción de los colocados, instalados y/o aplicados por razones de servicio público. Se prohíben además en los monumentos, fuentes, estatuas o bustos, en plazas, parques, paseos públicos y en todo lugar que obstruya, dificulte o confunda la visualización de elementos de señalización. Asimismo, se prohíbe la utilización de los cordones de la calzada, la calzada y el solado de cercas para la colocación, instalación y/o aplicación de anuncios.

j) Retiro de estructura o elemento: una vez quitado los anuncios, serán retirado dentro de los treinta (30) días cualquier estructura o elemento resistente que le sirva de sostén, como también elementos de

Ordenanza N° 4045

electricidad y/o cualquier otro elemento que afecte la estética o cause molestia o peligros a la vecindad. En su defecto la Municipalidad hará el retiro a costa del propietario del anuncio, predio o edificio, sin perjuicio de aplicar las sanciones que pudieran corresponder.

6.3.1.3 Autorización

Previo a la colocación de anuncios sobre la vía pública se solicitará autorización al D.E.M. cuando la colocación, cuando la colocación de estos elementos se hallare en jurisdicción de entes nacionales y provinciales, además de cumplimentar lo dispuesto por este Código, se ajustarán a las disposiciones que estos entes tuvieren sobre el particular.

Las contravenciones que pudieran cometerse a la presente reglamentación, serán pasibles de una multa equivalente a 20 UF, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad a exigir el retiro del anuncio, hasta tanto sea adecuado a la norma vigente.

6.3.1.4 Área “Bien de Interés Histórico Nacional”

Se encuentra prohibida la colocación de rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior en el espacio físico geográfico declarado como Área “Bien de Interés Histórico Nacional” en la Sección 8 - Protección Patrimonial.

Podrán localizarse por sobre el dintel de las aberturas no superando una altura de 1,00m no pudiendo ocupar más del 70% del total del desarrollo de la fachada en cuestión. En todos los casos su diseño quedara sujeto a la aprobación del área de Planeamiento quien podrá solicitar modificaciones y/o correcciones de acuerdo a lo estipulado por la “Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico Cultural Local”.

Para todas las cuestiones no determinadas en el presente, serán de aplicación las normas generales vigentes respecto a anuncios, avisos, letreros, carteles y aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico, a las cuales deberá remitirse.

6.3.2 Toldos y Marquesinas

6.3.2.1 Colocación

Se registrá por las siguientes especificaciones:

- a) Altura: 2,40m. de mínimo en su parte inferior y en el extremo más cercano a la calzada, no podrá superar los 3,00m. Estas medidas se consideran tomadas respecto al nivel de la acera en la línea de edificación.
- b) Ancho: máximo hasta alcanzar 0,80m. de filo de cordón vereda. En caso de tratarse de calles que no posean cordón vereda se solicitará a la Municipalidad determine la línea del mismo a efecto de establecer las medidas para la colocación de toldos y/o marquesinas.
- c) Estabilidad: Deberán ser independientes de la colocación de columnas o soportes, los que en caso de instalarse serán totalmente desmontables sin afectar la sustentación del toldo o marquesina. La Municipalidad podrá solicitar el retiro de las columnas o soportes para verificar la sustentación independiente referida.

Ordenanza N° 4045

- d) Columnas o soportes desmontables: podrán ser circulares de no más de 0,10m. de diámetro o hasta de cuatro lados no superando cada uno 0,10m. de ancho, estar separadas entre sí a una distancia no menor de 2,00m., debiendo colocarse o instalarse a una distancia no menor 0,80m. y no mayor de 1,20m. del filo de cordón. Se prohíbe su colocación o instalación en el área delimitada por la línea de cordón y la línea de ochava y sus proyecciones y en veredas cuyo ancho sea igual o menor a los 3,50m.
- e) Los desagües: la Municipalidad podrá exigir la colocación de canaletas y desagües, a su juicio, en los casos que así lo requieran. Debiendo en todos los casos preverse, el volcamiento a la calzada en la línea de cordón.
- f) Visibilidad: no impedirán desde cualquier posición la vista de los carteles o chapas de nomenclatura, semáforos y/o señalización oficial de calles, avenidas y rutas.
- g) Instalaciones eléctricas: en caso de poseerlas se deberá cumplimentar, lo establecido por la Ordenanza N° 2603/86.
- h) Características y/o presentación: la Municipalidad podrá exigir la presentación de un detalle de las características técnico-constructivas del mismo y conforme el análisis del mencionado, requerir la intervención de un profesional de la construcción.
- i) Los árboles: En las calles, avenidas y rutas donde existe arbolado público, en ningún caso los mismos podrán modificar su normal desarrollo y crecimiento, respetando las reglamentaciones vigentes. Donde no exista, pero se prevea su plantación, los toldos y marquesinas deberán respetar un espacio libre de obstáculos correspondiente a un círculo de 0,80m. de radio centrado con la cazuela y proyectado verticalmente sobre la ubicación de la citada en vereda, en caso de no existir la mencionada cazuela, el propietario solicitará a la Municipalidad la demarcación del espacio destinado a tal fin. Tratándose de un espacio verde en vereda se respetarán las medidas determinadas para cazuelas, a fin de establecer el espacio libre.
- j) Cerramientos: prohíbase todo tipo de cerramientos, de cualquiera de los lados libres de toldos y marquesinas.
- k) Saliente: se permitirá la ejecución de marquesinas con una saliente igual al ancho de vereda, menos 0,50m. Cuando la saliente supere los 2,00m su aceptación quedará sujeta a juicio de la Comisión de Gestión y Control del Ordenamiento Territorial, y siempre que razones de necesidad y uso del edificio así lo justifiquen, pudiendo contar con columnas de sostén desmontables en sus extremos, debiendo estar a una distancia no menor a 0,60m. respecto al filo del cordón; quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre fuera de la Línea de Edificación Municipal.

6.3.2.2 Autorización

Ordenanza N° 4045

Previo a la colocación de toldos y/o marquesinas sobre la vía pública, se solicitará autorización al D.E.M. cuando la colocación de estos elementos se hallare en jurisdicción de entes Nacionales y/o Provinciales, además de cumplimentar lo dispuesto por esta Ordenanza, se ajustarán a las disposiciones que estos entes tuvieran sobre el particular.

El Departamento de Edificaciones Privadas y Vivienda dependiente de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Esperanza será el órgano de aplicación de la presente reglamentación.

6.3.2.3 Área “Bien de Interés Histórico Nacional”

Se encuentra prohibida la instrumentación, colocación y ampliación de marquesinas en el espacio físico geográfico declarado como Área “Bien de Interés Histórico Nacional” en la Sección 7.3 Cap. 7 - Protección Patrimonial, debiendo realizar la Secretaría de Obras Públicas un relevamiento de las preexistentes, cuyos propietarios dispondrán del plazo de un doce (12) meses desde la promulgación del presente Código para su adecuación y adaptación.

Los toldos móviles deberán diseñarse en forma removible en todas sus partes componentes, se ubicarán a una altura mínima rasante de la acera respectiva de 2,30m., su saliente respecto a la alineación exterior no podrá superar el ancho de la acera en cuestión con el descuento de 0,60m. desde el cordón respectivo y nunca superará los 2,50m. de dimensión total. Se ejecutarán de lona u material similar de colores claros (blancos, natural, grises y ocres claros). En todos los casos su diseño quedará sujeto a la aprobación de la Secretaría de Planeamiento quién podrá solicitar modificaciones y/o correcciones de acuerdo a lo estipulado por la “Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico Cultural Local.”

Para todas las cuestiones no determinadas en el presente, serán de aplicación las normas generales vigentes respecto a toldos y marquesinas a las cuales deberá remitirse.

SECCIÓN 6.4 - VALORACIÓN AMBIENTAL

El objetivo de este apartado consiste en considerar el impacto ambiental del desarrollo urbano en la ciudad haciendo un uso razonable y prudente del territorio.

6.4.1 Aplicación de Fitosanitarios

Se establecen los límites del punto 6.4.1.1 como “límites fitosanitarios”, para la aplicación de la Ley 11273/95, modificatorias y reglamentaciones.

En los territorios incluidos dentro de los límites fitosanitarios está prohibido el uso de productos fitosanitarios, fumigar o tratar con producto alguno cultivos de cualquier especie.

En un radio de 500 mts por fuera de los límites fitosanitarios sólo se podrán realizar aplicaciones terrestres de productos “banda verde”, clasificación IV y productos utilizados por la agricultura orgánica.

Se prohíben las aplicaciones aéreas dentro de 3000 mts contados a partir del límite fitosanitario establecido en el Punto 6.4.1 Ratificase la plena vigencia de la Ordenanza N° 3053/94.

6.4.1.1 Delimitación

Ordenanza N° 4045

Zona Urbana: el límite es el Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos (punto 3.2.2 del Capítulo 3).

El límite se ampliará automáticamente junto con la ampliación del Marco, según lo expresado en el punto 3.2.5 del Capítulo 3.

Distrito Tributario Pujol: el límite fitosanitario es el que establece la línea imaginaria al Norte y al Sur a partir del eje de la Ruta 70, 150 m. dirección Este-Oeste; teniendo como Límite Oeste la Ruta 5 hasta su prolongación intersección hacia el Norte y el Río Salado el Límite Este.

Escuelas rurales: en todas las escuelas rurales el límite fitosanitario es una circunferencia cuyo radio es de 150 mts y su centro el edificio escolar.

Viviendas existentes a la vera de la Ruta 70 al este: el límite fitosanitario es un radio de circunferencia de 150 mts alrededor de las mismas.

Estaciones de peajes ubicadas dentro del Distrito Esperanza: el límite fitosanitario es una circunferencia cuyo radio es de 150 mts y su centro, las cabinas.

Límite al Norte de calle 2-Paso Vinal: el límite fitosanitario es el que establece la línea imaginaria trazada desde 109- Rodríguez Peña hasta 2-Paso Vinal, por ésta hasta la continuación de calle 127- Combate de San Lorenzo y por ésta, en su prolongación hasta el Río Salado. Y desde Camino 274 y prolongación de 109-Rodríguez Peña; por ésta hasta la prolongación al oeste de la calle 254 y desde allí, por ésta, hasta la intersección con la prolongación de calle 93-Lavalle; por ésta hasta 58-Carlos Bosch, por ésta hasta 85-San Janssen, por 85-San Janssen hasta calle 68-Oroño, por ésta hasta 69-Saavedra Lamas, por ésta hasta 80-Almafuerte y por ésta hasta 51- J. Jacob y por ésta hasta 86-RP Kreder.

Corredor Industrial Sur (C.I.S.) (punto 2.1.2.7 del Capítulo 2): el límite fitosanitario es un radio de circunferencia de 150 mts alrededor del mismo.

Área Industrial Mixta de Desarrollo de Esperanza (punto 2.1.2.8 del Capítulo 2): el límite fitosanitario es un radio de 150 mts por fuera de su perímetro.

Conjuntos inmobiliarios: el límite fitosanitario es un radio de 150 mts por fuera de su perímetro.

Facúltase al D.E.M. a reglamentar la presente sección.

6.4.2 Arbolado Público

La extracción y poda del arbolado público se encuentra regida por la Ley provincial N° 13.836. Entiéndase por arbolado destinado al uso público, a los efectos establecidos en la ley N° 13.836, al existente en todo espacio verde, plazas, parques, paseos, arbolado de alineación, sean de carácter urbano o rural, situados en bienes de dominio público provincial, municipal o comunal. Esta enumeración no es taxativa.

6.4.3 Plan de Forestación

Las especies forestales, tanto arbóreas como arbustivas y herbáceas, se definirán según sea el caso y deben ser autorizadas por la División de Plazas y Paseos.

Ordenanza N° 4045

El Plan de Forestación elaborado desde el Plan Urbano Esperanza Sustentable plantea que las centralidades, el Área “Bien de Interés Histórico Nacional”, y los corredores urbanos calle San Martín, calle Simón de Iriondo, Avenida Córdoba, Avenida De Los Colonizadores, Avenida Argentina, calle Polter y calle Ecuador-Alem, se deberán identificar con especies arbóreas, diferenciales desde lo cromático a fin de producir su identificación y carácter, a definir por el Área de Planificación, Estudios y Proyectos y por la División de Plazas y Paseos.

6.4.4 Cinta Verde

Son espacios verdes en la vereda, a modo de cantero, los cuales, además de su valor ornamental, enriquecedor desde lo proyectual, debido a su grado de permeabilidad y espacio verde, colaboran con el drenaje y la absorción del agua de lluvia. El porcentaje de cinta verde que se debe dejar en cada sector se encuentra desarrollado en el punto 6.2.2 Veredas.

6.4.5 Área Paisajística Ambiental Borde Norte

6.4.5.1 Caracterización

En el marco del presente Código Urbano se establece el área respectiva, descrita en los gráficos adjuntos de zonificación como Área Paisajística Ambiental Borde Norte (APA), con características patrimoniales y ambientales consideradas de prioridad para su preservación y potenciación regional-urbana.

Esta zona, la cual comprende a la Reserva Natural de la Universidad Nacional del Litoral y su área de influencia territorial, está inmersa en el sector denominado según el Plan Urbano Esperanza Sustentable como Polo Turístico-Paisajístico a Escala Regional, ubicada en las inmediaciones de la Escuela de Agricultura, Ganadería y Granja. Se constituye como un sitio de representatividad fitogeográfica y diversidad ambiental, en relación además con el área de influencia del Río Salado.

6.4.5.2 Reserva Natural UNL

La Reserva Natural de Esperanza “Martín Rodolfo de la Peña” fue creada mediante la Resolución universitaria 353/80 del año 1980 de la Universidad Nacional del Litoral de la provincia de Santa Fe. El objetivo de su creación fue proteger un área de monte nativo de espinillares y algarrobales, con su fauna característica, ubicada en cercanías del río Salado, en una zona altamente poblada e intensamente dedicada a las actividades agropecuarias.

Es un espacio en el que se ejercen actividades de manejo de usos múltiples (tambo, granja), con disponibilidad de sitios para la integración del agroturismo además de los usos recreativos, de protección y educativos.

6.4.5.3 Protección Preventiva

La normativa deberá contemplar el análisis pormenorizado de las nuevas localizaciones, radicaciones e intervenciones en el área de su territorio, considerando por lo tanto cada solicitud de apropiación de dicho espacio “Sujeto a estudio”, de las diferentes áreas intervinientes en dicho proceso de preservación para la correspondiente autorización.

Son consideradas dependencias municipales pertinentes para las correspondientes autorizaciones las siguientes: todas las secretarías del

Ordenanza N° 4045

DEM, el área jurídica, la Comisión de Defensa del Patrimonio Cultural y Arquitectónico Local y el Concejo Municipal.

CAPÍTULO 7 | PROTECCIÓN PATRIMONIAL

SECCIÓN 7.1 - PROTECCIÓN PATRIMONIAL

7.1.1 Órgano de Aplicación

Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Local.

7.1.2 Obligación de Proteger

La salvaguarda y puesta en valor de las áreas, sitios, lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

Predominará el criterio de protección de áreas completas de interés patrimonial o de telones de fachada urbana colectiva consolidada de interés patrimonial, para lo cual su intervención arquitectónica deberá estar sujeta al estudio de la Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Local.

Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del listado respectivo, elaborado por la Comisión de Patrimonio y la Universidad Nacional del Litoral.

7.1.3 Proximidad a Edificios y Lugares Declarados Monumentos Históricos o Con Valor Patrimonial para la Ciudad

En caso de parcelas adyacentes o colindantes a edificios enlistados, los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguo.

SECCIÓN 7.2 - CATALOGACIÓN

7.2.1 Concepto y Alcance del Catálogo Urbanístico

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial. El Catálogo puede ser actualizado y modificado por el Departamento Ejecutivo Municipal, previo dictamen de la Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, Cultural Local, y aprobado por el Concejo Municipal.

Si bien contiene las obras más representativas de nuestro patrimonio local, queda abierto a la posibilidad de incorporar otros edificios que así lo ameriten, acorde a un contenido académico explicativo de cada incorporación, garantizando un mejor conocimiento de cada obra, y un mayor soporte jurídico para la autoridad de aplicación.

SECCIÓN 7.3 - ÁREA “BIEN DE INTERÉS HISTÓRICO NACIONAL”

7.3.1 Criterio

Este listado se elaboró con el asesoramiento y los datos aportados por los miembros de las distintas instituciones que integran la *Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, Cultural Local*, datos del libro de la Sra. Isabel Heer de Beauge e investigaciones realizadas por la U.N.L.

Para realizarlo se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

1. *Antigüedad.*

Ordenanza N° 4045

2. Estado de conservación.
3. Valor artístico.
4. Autenticidad.
5. Valor arquitectónico.
6. Representatividad de un determinado período.
7. Pertenencia a un conjunto.
8. Representatividad de un estilo arquitectónico.
9. Ejemplos únicos que aunque no se conserven en buen estado ameriten una intervención para evitar su desaparición.
10. Estudio patológico.

7.3.2 Grados de Protección

Se han establecidos 3 Niveles de Protección para los edificios mencionados, que a su vez determinan diferentes grados de posibles intervenciones. A mayor protección, menor intervención.

- 1. Protección Integral:** para aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
- 2. Protección Estructural:** para aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.
- 3. Protección Cautelar:** para aquellos edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

7.3.3 Listado de Obras: (Modificado por Ord. 4244/23)

“7.3.3 Listado de Obras”:

A) Edificios y Espacios Estatales Protección Integral:

CUIM	NOMBRE CONVENCIONAL DE CONOCIMIENTO POPULAR ACORDE AL ACERVO CULTURAL LOCAL	PROPIETARIOS	UBICACIÓN
48C27B001	1. PLAZA SAN MARTIN	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	102- A. CASTELLANOS 1500
48C030017	2. CABILDO - CASA MUNICIPAL	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	102- A. CASTELLANOS 1543
35E00Z004	3. CASA DENNER - CASA DE LA COLONIA	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	105- RIVADAVIA 2106
49E00L001	4. CASA BOSCH / DOBLER - LICEO MUNICIPAL	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	105- RIVADAVIA 1390
49E00L003	5. MOLINO ANGELITA - I.T.E.C.	FUNDACIÓN INSTITUTO TECNOLÓGICO “EL	105- RIVADAVIA 1360

		MOLINO”	
35C026015	6. BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA	BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA	103- BELGRANO 2100
35C006003	7. ESCUELA NORMAL	GOBIERNO NACIONAL - SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	99- SARMIENTO 2652
49C007002	8. ESTACIÓN DE FERROCARRIL	ESTADO NACIONAL ARGENTINO	118- DR. GÁLVEZ 1551
49C007003			118- DR. GÁLVEZ 1451
49C007002	9. GALPONES F.F.C.C. LAS COLONIAS	ESTADO NACIONAL ARGENTINO	118- DR. GÁLVEZ 1551
49C007003			118- DR. GÁLVEZ 1451
49C007004			118- DR. GÁLVEZ 1351
48C27B001	10. MONUMENTO A LA AGRICULTURA	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	102- A. CASTELLANOS 1500
48C27B001	11. MONUMENTO AL CONCEJO MUNICIPAL	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	102- A. CASTELLANOS 1500
48C036002	12. PALACIO STOESEL - GUIBERT	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	103- BELGRANO 1898
35C024015	13. NUEVO BANCO DE SANTA FE	BANCO PROVINCIA DE SANTA FE	98- 25 DE MAYO 1386
35C009025	14. SOCIEDAD ITALIANA DE SOCORROS MUTUOS “UNIÓN Y FOMENTO” - CENTRO CULTURAL MUNICIPAL DANTE ALIGHIERI	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	97- MORENO 2538
35C009004			99- SARMIENTO 2551
-	15. ARCO DE LA COLONIZACIÓN	CALLE PÚBLICA	86- BRIGADIER LÓPEZ AL 2100
04R001264	16. PÓRTICO DE INGRESO AL CEMENTERIO	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	CAMINO RURAL 33
49C007001	17. PREDIO DEL EX F.F.C.C. (comprendido entre calles Balcarce, Rivadavia, Moreno y Dr. Gálvez)	ESTADO NACIONAL ARGENTINO	118- DR. GÁLVEZ 1651
49C007002			118- DR. GÁLVEZ 1551
49C007003			118- DR. GÁLVEZ 1451
49C007004			118- DR. GÁLVEZ 1351
37E016001	18. MONUMENTO DEL BICENTENARIO A LA AGRICULTURA NACIONAL	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	86- A. AUFRANC 501

Protección Estructural:

CUIM	NOMBRE CONVENCIONAL DE CONOCIMIENTO POPULAR ACORDE AL ACERVO CULTURAL LOCAL	PROPIETARIOS	UBICACIÓN
35C026004	1. BIBLIOTECA MUNICIPAL FRANCISCO SOUTOMAYOR	BIBLIOTECA POPULAR FRANCISCO SOUTOMAYOR	100- AV. LOS COLONIZADORES 1340
35C026021			100- AV. LOS COLONIZADORES 1324
35C014009	2. EDIFICIO DE LA POLICÍA - PODER JUDICIAL	SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA	101- SAN MARTÍN 2411
35C026004	3. TERMINAL DE ÓMNIBUS ALEJANDRO TSCHAGGENY	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	110- GÜEMES 1477
35C026021			110- GÜEMES 1427
48O00L010	4. CASA LUIS TABERNIG / ETCHEVERRY - FISCALÍA	TROD SUSANA LIA - TROD SUSANA ELENA	97- MORENO 1987
37O007001	5. CAMPUS FAVE - UNL	CONGREGACIÓN MISIONERAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO	73- HOHENFELS 2632
37O007002		UNIVERSIDAD NACIONAL DEL LITORAL	86- KREDER 2805
37O007003		CONGREGACIÓN MISIONERAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO	73- HOHENFELS 2562
62C051015	6. CASA ATELIER EVA ERNI BORLA MUSEO MUNICIPAL DE ARTE “EL ANTIGAL”	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	97- SANTA FE 095

37O008009	7. HOSPITAL COSMOPOLITA "DAMAS DE BENEFICENCIAS" - HOSPITAL S.A.M.Co. "DR. DANIEL ALONSO CRIADO"	PROVINCIA DE SANTA FE	85- SAN A. JANSSEN 2693
37O008015			85- SAN A. JANSSEN 2751
37O008016			85- SAN A. JANSSEN 2705
37O008017			85- SAN A. JANSSEN 2655
37O008018			85- SAN A. JANSSEN 2627
35E00Y021	8. ESCUELA N° 314 JOSÉ DE SAN MARTÍN	SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE	100- AV. LOS COLONIZADORES 1170
35E00Y042			100- AV. LOS COLONIZADORES 1190
35E00Y044			100- ALBERDI 2170
35E00Y041	9. PLAZA DE EDUCACIÓN FÍSICA GENERAL SAN MARTÍN - CEF N° 17	CONSEJO GENERAL DE EDUCACIÓN – SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE	100- AV. LOS COLONIZADORES 1088
48E002033	10. EDIFICIO DE CORREO Y TELECOMUNICACIONES	CORREOS Y TELECOMUNICACIONES	102- A. CASTELLANOS 1198
37E004002	11. PARQUE DE LA AGRICULTURA	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	115 BIS- IRIGOYEN 2645
37E004009			115 BIS- IRIGOYEN 2627
37E004010			115 BIS- IRIGOYEN 2611
37E004011			115- 1° DE MAYO 2578
37E004012			115- 1° DE MAYO 2593
37E004014			115- 1° DE MAYO 2552
37E004015			115- 1° DE MAYO 2538
37E004016			115- 1° DE MAYO 2524
37E004017			115- 1° DE MAYO 2508
37E004018			115- 1° DE MAYO 2594
37E004019			115- 1° DE MAYO 2610
37E004020			115- 1° DE MAYO 2628
37E004021			115- 1° DE MAYO 2646
37E005002			119- PUJOL 2607
37E005012			119- PUJOL 2593
37E005013			119- PUJOL 2581
37E005014			119- PUJOL 2567
37E005015			119- PUJOL 2553
37E005016			119- PUJOL 2541
37E005017			119- PUJOL 2525
37E005018			119- PUJOL 2509
37E007001			119- PUJOL 2592
37E007003			119- PUJOL 2572
37E007004			119- PUJOL 2552
37E007005			119- PUJOL 2532
37E008015			115 BIS- IRIGOYEN 2473
37E008016			115 BIS- IRIGOYEN 2461
37E008017			115 BIS- IRIGOYEN 2445
37E008018			115 BIS- IRIGOYEN 2431
37E008019			115 BIS- IRIGOYEN

			2411
37E008020			115 BIS- IRIGOYEN 2405
37E008021			115- 1° DE MAYO 2406
37E008022			115- 1° DE MAYO 2406
37E008023			115- 1° DE MAYO 2432
37E008024			115- 1° DE MAYO 2446
37E008025			115- 1° DE MAYO 2462
37E009001			115 BIS- IRIGOYEN 2490
37E009002			92- PUEYRREDÓN 721
37E009003			92- PUEYRREDÓN 705
37E009004			117- L. DE LA TORRE 2471
37E009005			117- L. DE LA TORRE 2451
37E009006			117- L. DE LA TORRE 2419
37E009007			117- L. DE LA TORRE 2407
37E009008			117- L. DE LA TORRE 2395
37E009009			117- L. DE LA TORRE 2381
37E009010			117- L. DE LA TORRE 2371
37E009011			117- L. DE LA TORRE 2357
37E009012			117- L. DE LA TORRE 2341
37E009013			117- L. DE LA TORRE 2325
37E009014			117- L. DE LA TORRE 2315
37E009015			117- L. DE LA TORRE 2305
37E009016			117- L. DE LA TORRE 2291
37E009017			117- L. DE LA TORRE 2275
37E009018			98- CHACABUCO 720
37E009019			98- CHACABUCO 740
37E009020			115 BIS- IRIGOYEN 2290
37E009021			115 BIS- IRIGOYEN 2306
37E009022			115 BIS- IRIGOYEN 2316
37E009023			115 BIS- IRIGOYEN 2326
37E009024			115 BIS- IRIGOYEN 2342
37E009025			115 BIS- IRIGOYEN 2356
37E009026			115 BIS- IRIGOYEN 2372
37E009027			115 BIS- IRIGOYEN 2382
37E009028			115 BIS- IRIGOYEN 2394
37E009029			115 BIS- IRIGOYEN 2406
37E009030			115 BIS- IRIGOYEN 2420
37E009031			115 BIS- IRIGOYEN 2450

37E009032			115 BIS- IRIGOYEN 2470
37E010001			92- PUEYRREDÓN 581
37E010002			119- PUJOL 2470
37E010003			119- PUJOL 2450
37E010004			119- PUJOL 2420
37E010005			119- PUJOL 2406
37E011003			117- L. DE LA TORRE 2390
37E011016			117- L. DE LA TORRE 2392
37E011017			119- PUJOL 2389
37E011018			117- L. DE LA TORRE 2380
37E011019			119- PUJOL 2379
37E012004			119- PUJOL 2390
37E016001			86- A. AUFRANC 501
37E016002			90- M. DONNET 501
37E00E008			100- AV. LOS COLONIZADORES 546

B) Edificios Religiosos Protección Integral:

CUIM	NOMBRE CONVENCIONAL DE CONOCIMIENTO POPULAR ACORDE AL ACERVO CULTURAL LOCAL	PROPIETARIOS	UBICACIÓN
35C022003	1. TEMPLO EVANGÉLICO Y CASA PARROQUIAL	CONGREGACIÓN EVANGÉLICA	98- 25 DE MAYO 1538
48C031001	2. BASÍLICA NATIVIDAD DE LA VIRGEN Y CASA PARROQUIAL	ARZOBISPADO DE SANTA FE	102- A. CASTELLANOS 1411
48O0J1010	3. CAPILLA SAN JORGE (si bien no está en el Casco Histórico, fue declarado Bien Histórico Nacional por Ley N° 27.377)	PRO TEMPLO SIRIO LIBANES	114- 9 DE JULIO 1824
37O011002	4. TEMPLO SAN JOSÉ	CONGREGACIÓN DEL VERBO DIVINO	100- AV. CÓRDOBA 2322
35O00D001	5. CAPILLA NUESTRA SEÑORA DEL HUERTO	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL HUERTO	98- 25 DE MAYO 2127
37O008012	6. CONVENTO CRISTO REY	CONGREGACIÓN MISIONERAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO	85- SAN A. JANSSEN 2561
52O00A024	7. CASA CONVENTO SANTA CATALINA	CONGREGACIÓN MISIONERAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO	73- HOHENFELS 2095
34C026007	8. TEMPLO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS	ARZOBISPADO DE LA ARQUIDIÓCESIS DE SANTA FE	101- S. DE IRONDO 3425
04R001264	9. CAPILLA DEL CEMENTERIO	MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA	CAMINO RURAL 33
49C021013	10. TEMPLO INMACULADO CORAZÓN DE MARÍA	ARZOBISPADO DE LA ARQUIDIÓCESIS DE SANTA FE	99- SARMIENTO 751
49C021014			99- SARMIENTO 769
49C021021			99- SARMIENTO 731
49E00F026	11. TEMPLO SAN JOSÉ OBRERO	ARQUIDIÓCESIS DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ	116- L. Y PLANES 909
49E00F027		ARZOBISPADO DE LA ARQUIDIÓCESIS DE SANTA FE	113- SCHNEIDER 1257

C) Edificios Institucionales Protección Integral:

CUIM	NOMBRE CONVENCIONAL DE CONOCIMIENTO POPULAR ACORDE AL ACERVO CULTURAL LOCAL	PROPIETARIOS	UBICACIÓN
35C005006	1. CHALET SUIZO - ASOCIACIÓN SUIZA "GUILLERMO TELL"	SOCIEDAD SUIZA GUILLERMO TELL	99- SARMIENTO 2651
48C042005	2. CASA ANTONIO HESSEL / DE WART - SOCIEDAD ESPAÑOLA DE SOCORROS MUTUOS	SOCIEDAD ESPAÑOLA DE SOCORROS MUTUOS	99- SARMIENTO 1664
48C038010	3. CASA SOCIAL DE LA MANNER	MANNER	99- SARMIENTO 1726

	GESANGVEREIN - SOCIEDAD DE CANTO	GESANGVEREIN - SOCIEDAD DE CANTO	
48E001007	4. CASA KURIGER / SCHNEIDER - CLUB SOCIAL AARÓN CASTELLANOS	CLUB SOCIAL AARÓN CASTELLANOS	105- RIVADAVIA 2078
35C025003	5. CASA HENRY / METZLER - CLUB SOCIAL	CLUB SOCIAL DEPORTIVO	99- SARMIENTO 2171
35C007012	6. SOCIEDAD DE BOMBEROS VOLUNTARIOS	SOCIEDAD DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ESPERANZA	101- SAN MARTÍN 2658
48C035001	7. CASA BELOTTI / SCHLIE - CLUB DE LEONES SEDE	CLUB DE LEONES ESPERANZA	103- BELGRANO 1885
35C020009	8. CASA DOBLER - A.A.N.E. SEDE	ASOCIACIÓN AYUDA NIÑOS ESPECIALES	103- BELGRANO 2366
35C014008	9. SOCIEDAD ARGENTINA DE SOCORROS MUTUOS - SIGLO 21	SOCIEDAD ARGENTINA DE SOCORROS MUTUOS ARGENTINA	99- SARMIENTO 2464
48C042014	10. CASA MÜLLER / GAY - A.T.I.L.R.A.	ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA LECHERA DE LA REPÚBLICA ARGENTINA	110- GÜEMES 1512
Edificios Institucionales Protección Estructural:			
35OD7H010	1. HOGAR LILIA STEGMAYER AANE	ASOCIACIÓN AYUDA NIÑOS ESPECIALES	98- 25 DE MAYO 2088
35O00N003	2. CASA FAMILIA RAMSEYER DAYER - FUNDACIÓN RAMSEYER DAYER	RAMSEYER INÉS BEATRIZ	98- 25 DE MAYO 1739
52O00A024	3. HOSPICE LA PIEDAD	CONGREGACIÓN MISIONERAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO	73- HOHENFELS 2095

D) Edificios Privados

D1 Viviendas Protección Cautelar:			
CUIM	NOMBRE CONVENCIONAL DE CONOCIMIENTO POPULAR ACORDE AL ACERVO CULTURAL LOCAL	PROPIETARIOS	UBICACIÓN
48C028004	1. CASA LADREYT / DENNER - ESCRIBANÍA CURSACK	CURSACK EDUARDO MARCOS - CURSACK HORACIO JULIO - CURSACK MARÍA ANA DE LOS MILAGROS - CURSACK ALBERTO JOAQUÍN	103- BELGRANO 2008
35C025016	2. CASA F. KRAUS / SENS	PORTMANN ERIC IGNACIO - PORTMANN JOSÉ MARÍA - PORTMANN MARCELO GABRIEL - PORTMANN FABIÁN NÉSTOR	99- SARMIENTO 2101
48C050002	3. CASA DUTRUEL / BRUNET	AMBORT JORGE OSVALDO	99- SARMIENTO 1448
48O00M016	4. CASA EDUARDO TABERNIG / RONCHETTI	SAGASTIZABAL GUADALUPE CANDELARIA - SAGASTIZAGAL RAMIRO ERNESTO (Nuda Prop.) - SAGASTIZABAL JUAN CARLOS - MOLINA MARÍA CECILIA (Usufructo)	97- MORENO 2027
48C040002	5. CASA FAMILIA ERNI	GRENÓN INÉS MARÍA	103- BELGRANO 1760
48C048008	6. CASA MAHIEU	MARCUZZI CARINA MARIEL - MARCUZZI ARIEL DARÍO - MARCUZZI ALEJANDRO DANIEL	103- BELGRANO 1510
35C018002	7. CASA SCAGLIONE / SCHNEIDER	CARDOZO MYRIAM ISABEL	99- SARMIENTO 2348
48C028008	8. CASA SCAVARDA / DEFOREL	WAGNER MONICA ESTER	103- BELGRANO 2086

		- WAGNER PATRICIA ESTER - WAGNER RAÚL CÉSAR	
35C013001	9. CASA COSTA RIGESTI / OCAMPO	NUSSBAUM NIDIA ESTER - NUSSBAUM EDITH HORTENSIA	99- SARMIENTO 2429
48C038002	10. CASA CHRISTEN / KARLEN	QUSE MARÍA DEL CARMEN - QUSE RUBÉN NICOLÁS	101- SAN MARTÍN 1707
48C029002	11. CASA B. ERCOVIS	CAMPO ALTO S.A.	99- SARMIENTO 1911
48C050023	12. CASA MARANGONI / SACAVINO - VIVIENDA GASTÓN GORI	MARANGONI GUSTAVO RAÚL - MAUMARY ROXANA LORENA	101- SAN MARTÍN 1419
34C002013		MUNGUSSI INÉS VILMA - MUNGUSSI MARÍA GUADALUPE - MUNGUSSI SILVIA ESTER	101- S. DE IRIONDO 2867
34C002011	13. CASA ZUQUELLI / TCHAGGENY	VERNAZZA MIGUEL ÁNGEL	101- S. DE IRIONDO 2881
34C002010		AQUERE ANTONIO ÁNGEL - BARLASINA LIDIA JULIA	101- S. DE IRIONDO 2899
34C001009	14. CASA ITURRASPE / ZAMORA	THELER LILIANA DEL CARMEN - THELER SILVIO DANIEL - THELER MARÍA ROSA - THELER EVELIO OSCAR - THELER HUGO AMÉRICO - THELER ROBERTO LUIS - DONING HERVIN JOSÉ - GORI VICTORIA NATALINA - GORI SANTIAGO MARCELO	99- SARMIENTO 2881
35OA/K008	15. CASA SCHALLER / SPULER	FERRER DIEGO ESTEBAN - FERRER GUILLERMO EDUARDO	97- MORENO 2267
34C006004	16. CASA MORANDÍN / ARAMBERI	MACIEL MAGDALENA	84- MEINERS 1532
34C002034		BRUSA JANINA ALICIA - BRUSA MATÍAS HUGO	84- MEINERS 1587
34C002035	17. CASA WERLY / BRANDT	STRATINAR MARÍA ANDREA - STRATINAR MARÍA FERNANDA	99- SARMIENTO 2888
34C002036		BRUSA JANINA ALICIA - BRUSA MATÍAS HUGO	84- MEINERS 1573
34C002037		BRUSA Y GERBAUDO SRL	99- SARMIENTO 2888
34C002038		BRUSA Y GERBAUDO SRL	99- SARMIENTO 2888
48C030003	18. CASA NINCI / HUGENTOBLER	GRENÓN MARÍA ELENA	101- SAN MARTÍN 1915
35C021005	19. PALACIO LEHMANN / DE LA CASA - IMPRENTA CAUSSI	CAUSSI EUGENIO PABLO ÁNGEL - CAUSSI MARÍA DEL ROSARIO - CAUSSI RITA GUADALUPE	99- SARMIENTO 2227
35C021020		HOURIET JOSÉ MARÍA	99- SARMIENTO 2221
48C034022	20. CASA BOTAI / RAMSEYER	ECHAGÜE MILCIADES CÉSAR	99- SARMIENTO 1844
48C033008	21. CASA GARCÍA / BURGI	ROCHINOTTI CLAUDIO	99- SARMIENTO 1825
48C034005	22. CASA MIJNO / TRAVERSO	ASOCIACIÓN DE CUIDADOS PALIATIVOS "LA PIEDAD"	99- SARMIENTO 1812
48C029006	23. CASA VIONNET / TABERNIG	ESPINDOLA MARÍA DEL VALLE	99- SARMIENTO 1991
48C029012		CASTILLO HORTENCIA MABEL - CORAZZA ENRIQUE V.	99- SARMIENTO 1695
48C029013		GROSS VIVIANA ELIZABETH	99- SARMIENTO 1973
48C029014		ACASTELLO JUAN MANUEL - ACASTELLO CAROLINA - ACASTELLO BETINA	99- SARMIENTO 1965
35OA/K007	24. PANEIVA ANTONIO	PANEIVA NORMA	98- 25 DE MAYO 1760

48O00L013	25. PLANTÓN LUIS ADOLFO	PLANTÓN LUIS ADOLFO	104- LEHMANN 1758
48O00L003	26. LEYENDECKER ANDRÉS	CARENA JORGE	95- GRAL. PAZ 1936
48O00J031	27. ZURBRIGGEN JULIO	SCHNEIDER MARÍA DEL PILAR	95- GRAL. PAZ 1911
35C020020	28. SCHARPEN JOSÉ	PERIN FERNANDO	94- BERUTTI 1321
35E00Q017	29. RODRÍGUEZ BRUNO JORGELINA	RODRÍGUEZ BRUNO - RODRÍGUEZ JORGELINA	105- RIVADAVIA 2406
35C016011	30. VIGNOLO IRMA DE PICONE	BENZ GUSTAVO	105- RIVADAVIA 2421
35E00O001	31. OREGGIONI JUAN CAYETANO	BARAVALLE INÉS ISABEL	105- RIVADAVIA 2660
35C016012	32. CURSACK HORACIO CÉSAR	CURSACK ANA MARÍA	103- BELGRANO 2436
35C016002	33. BERTERO LORENZO	BERTERO MARIO LUIS	103- BELGRANO 2460
35C012007	34. BEAUGÉ JUAN PEDRO / ISABEL HEER DE BEAUGÉ	BEAUGÉ VERÓNICA ISABEL	103- BELGRANO 2556
48E01B016	35. BOTTAI ARTURO TITO	FASCENDINI PAOLA	102- A. CASTELLANOS 1211
50E006014	36. SCHNEIDER NICOLÁS	DONNET HUGO	115- 1° DE MAYO 1912
50E10C001	37. SCHNEIDER ADOLFO	CAUSSI EUGENIO	115- 1° DE MAYO 1850
48E002032	38. BOTTAI TITO PEDRO	FRUTOS EDUARDO JOSÉ	107- ALBERDI 2098
42E001018	39. HOFFMAN RANDOLFO ROBERTO	HOFFMAN LIESELIN	86- BRIG. LÓPEZ 661
D2 Comercios e Industrias Protección Cautelar:			
48C027010	1. FONDA RONCHETTI - HOTEL MAYO	HEVIA BEATRIZ GRACIELA - HEVIA RAÚL ALBERTO - HEVIA SUSANA ÁNGELA	99- SARMIENTO 2001
48C027018		GIUDICATTI ORLANDO - PILATTI RENE PEDRO	99- SARMIENTO 2001
48C027011		CAMPO ALTO S.A.	99- SARMIENTO 2035
48C027016		CASA BODE S.R.L.	99- SARMIENTO 2033
48C027017		NIHOUL EDUARDO RAMÓN	99- SARMIENTO 2051
48C027021		THELER LILIANA DEL CARMEN - THELER SILVIO DANIEL - THELER MARÍA ROSA - THELER EVELIO OSCAR - THELER HUGO AMÉRICO	102- A. CASTELLANOS 1684
35C019009	2. CASA SPULER / DE WART - SANATORIO ESPERANZA	DON MARCELO S.A.	103- BELGRANO 2381
48C027002	3. CASA GUNTARDT - TIENDA LA FAVORITA	ISAAC JORGE RAÚL	99- SARMIENTO 2099
48C029006	4. ALMACENES VIONNET	ESPÍNDOLA MARÍA DEL VALLE	99- SARMIENTO 1991
48C029012		CASTILLO HORTENCIA MABEL - CORAZZA ENRIQUE V.	99- SARMIENTO 1995
48C029013		GROSS VIVIANA ELIZABETH	99- SARMIENTO 1973
48C029014		ACASTELLO JUAN MANUEL - ACASTELLO CAROLINA - ACASTELLO BETINA	99- SARMIENTO 1965
48C029003		EMPRED. INMOBILIARIOS Y COMERC. S.A.	99- SARMIENTO 1931
48C030004	5. FONDA BALTAZAR CATTANEO - BAR Y CONFITERÍA ROYAL	ZAFFANELLA MARÍA DEL ROSARIO	102- A. CASTELLANOS 1509
48C036031	6. CASA NINCI / SCHLIE - ESCRIBANÍA ALBARRACÍN	ALBARRACÍN MARÍA JULIA	103- BELGRANO 1870
48C036032		ALBARRACÍN MARCELO LUIS	103- BELGRANO 1872
48C028016	7. COMERCIO AREF HALABI - TIENDA BON MARCHÉ	BANCHIO CLIDES MARÍA DEL HUERTO - BANCHIO CORINA RITA	103- BELGRANO 2044
34O002001	8. CURTIEMBRE FEDERICO	SADESA S.A.	97- MORENO 2843

	MEINERS - SADESA		
48C028001	9. CASA ALONSO CRIADO / VIONNET - MUSIMUNDO	ESTABLECIMIENTO LA MICAELA S.A.	103- BELGRANO 2078
48O00M009	10. LEYENDECKER TEOBALDO	CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO	100- AV. CÓRDOBA 1777
48O004003	11. HNOS. BREITLING / DON ATTO COMEDOR Y PARRILLADA	BURGI MARÍA IRMA	104- LEHMANN 1735
35OE/G004	12. MENDÉ RAÚL ANTONIO / HOGAR GERIÁTRICO VILLA PERLA	TROD ANA EUGENIA	115- 25 DE MAYO 2136

E) Edificios Educativos Privados - Protección Estructural:

CUIM	NOMBRE CONVENCIONAL DE CONOCIMIENTO POPULAR ACORDE AL ACERVO CULTURAL LOCAL	PROPIETARIOS	UBICACIÓN
35O00D001	1. COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL HUERTO	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL HUERTO	98- 25 DE MAYO 2127
37O011002	2. COLEGIO "SAN JOSÉ"	CONGREGACIÓN DEL VERBO DIVINO	100- AV. CÓRDOBA 2322
35O00A005	3. ESCUELA "JOSÉ MANUEL ESTRADA"	ARZOBISPADO DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ	100- AV. CÓRDOBA 1838
35O00A016		ARZOBISPADO DE LA ARQUIDIÓCESIS DE SANTA FE	100- AV. CÓRDOBA 1820
35O00A023		ARZOBISPADO DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ	100- AV. CÓRDOBA 1842

Queda expresamente aclarado que sobre ninguno de los inmuebles privados detallados en el listado, como asimismo respecto de los comprendidos dentro del Área "Bien de Interés Histórico Nacional", pesa impedimento o gravamen alguno que prohíba o limite la transferencia dominial de los mismos por parte de sus propietarios registrales.

7.3.4 Protección Patrimonial – (Modificado por Ordenanza N° 4066/20)

- BUZÓN DE CORREO ARGENTINO ubicado en la Esquina noreste de las calles San Arnoldo Janssen y Avenida Córdoba de la ciudad de Esperanza.
- TELÉFONO PÚBLICO ubicado sobre calle San Martín de la ciudad de Esperanza, frente a la fachada de la Empresa Telecom Argentina.

CAPÍTULO 8 | CONVENIOS URBANÍSTICOS Y PLUSVALÍAS

SECCIÓN 8.1 - CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

Ordenanza N° 4045

8.1.1 Concepto

Dispónese a favor del Estado Municipal la CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal y que resultaren pasibles de un mayor valor inmobiliario, real o potencial, ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor, a saber: actuaciones administrativas y/o inversiones municipales o de terceros; acciones administrativas de otros niveles de gobierno o inversiones privadas en infraestructura y equipamiento autorizadas o promovidas por el Municipio. Excepciones a normativas, equilibrios por preservaciones patrimoniales y todo hecho generado por el Estado en beneficio de la potenciación de áreas urbanas.

8.1.2 Hechos Generadores

Constituyen hechos generadores del plusvalor de un inmueble los siguientes actos:

1. Cambio en la clasificación de las áreas territoriales (áreas rurales, suburbana, urbanas).
2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, ya sea modificando el factor de ocupación del suelo y/o su edificabilidad.
4. Cuando se ejecuten obras públicas en su entorno y no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.
5. Toda excepcionalidad a la aplicación de normativas vigentes referidas al reglamento de edificación municipal existente.
6. Toda acción referida a la preservación de valores patrimoniales de hechos puntuales y particulares urbanos, sectoriales y de edificios protegidos.
7. Toda ampliación del Marco referencial de nuevos loteos y urbanizaciones según las pautas establecidas en el punto 3.2.5.
8. Toda mejora de aspecto hídrico, con financiamiento público (municipal, provincial y/o nacional) que beneficie a grandes áreas potenciales de urbanizar y que eran excluidas de dicha posibilidad.
9. Toda obra vial local y/o regional que establezca restricciones de usos y favorezca considerablemente el uso para localizaciones industriales, comerciales de servicios y/o equipamiento urbano.
10. Toda obra de mejoramiento ambiental, de potenciación del espacio público y de saneamiento, de carácter urbano y/o regional, que impacte directamente sobre la trama urbana, con financiamiento municipal, provincial y/o nacional, que produzca un impacto que potencie zonas o áreas urbanas permitiendo la radicación y el usufructo individual y que pudieran desnaturalizar el espíritu colectivo.

8.1.3 Base imponible

Se tomará como base imponible la diferencia resultante entre el valor de los inmuebles (integrado por el valor de la tierra más el valor de las construcciones y/o mejoras que contenga) antes de la acción estatal y/o privada, y el valor que estos mismos inmuebles adquieran debido al efecto de la acción o acciones urbanísticas contempladas en el hecho imponible.

Ordenanza N° 4045

Se denominará, por ende, al valor de los inmuebles antes del hecho generador de la valorización: “VALOR COMERCIAL PRIMARIO”; al valor del inmueble luego de los hechos generadores del derecho: “VALOR COMERCIAL DE REFERENCIA”; a la diferencia entre aquellos dos conceptos económicos: “PLUSVALÍA URBANA” O “RENTA DIFERENCIAL” o “INCREMENTO PATRIMONIAL”, indistintamente.

8.1.4 Sujetos Obligados al Pago. Contribuyentes.

La obligación de pago de la “Contribución por valorización” estará a cargo de:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles, nudos propietarios y usufructuarios de los inmuebles.
- b) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- c) En caso de transferencia de dominio, el transmitente y el adquirente. Si del análisis efectuado por la Dirección de Catastro Municipal, con posterioridad a la confección de la escritura de dominio o boleto de compraventa, se determinare un importe del inmueble mayor al de los instrumentos citados, el adquirente será el responsable de la diferencia del pago no efectuada en su momento.
- d) En caso de transferencia por herencia, los herederos o quien la AFIP considere Sujeto Imponible.

8.1.5 Alícuota del Derecho o Porcentaje de Participación del Estado

Se establece que el porcentaje de participación municipal correspondiente a la contribución por valorización será del 10% (diez por ciento) del mayor valor real generado por los hechos y acciones enunciadas y descriptas en el punto 8.1.2.

El Concejo Municipal autorizará en casos concretos, por sí o a propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal, un porcentaje diferente teniendo en cuenta siempre razones de estricta equidad y justicia distributiva.

SECCIÓN 8.2 - CONVENIOS URBANÍSTICOS

8.2.1 Definición y características

Los “Convenios Urbanísticos” son el instrumento mediante el cual el Estado Municipal acuerda con los sujetos, potencial o ciertamente obligados al pago de la “Contribución por Valorización”, las obras, acciones, compromisos o inversiones que éstos deberán realizar en favor de aquel y en beneficio de la comunidad.

- a) Los Convenios Urbanísticos serán elaborados, o recepcionados, por el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Planeamiento.
- b) Deberá refrendarse en primer término un Acta acuerdo, con el aditamento de un nombre especial que permita individualizar el caso, y con la firma de el/los sujetos obligados al pago del derecho que por ésta se crea.
- c) El Acta acuerdo debe incluir un Informe de Factibilidad Técnica, al igual que el proyecto ilustrativo de las acciones a realizar, completado por las diversas áreas municipales que se vieran relacionadas, dejando expresamente aclarado cómo mejora el sector urbano involucrado, protegiendo las actividades localizadas o a localizarse según los usos ya permitidos por el presente Código Urbano y expresando a qué plan formal de interés público refuerza.
- d) Deberá ser enviado al Concejo Municipal para evaluación y determinación de su factibilidad o no.

Ordenanza N° 4045

En caso de modificaciones, las propuestas deberán ser enviadas al D.E.M. para la adecuación del acta acuerdo por parte de los firmantes y remitidas al Concejo para la sanción de la Resolución respectiva.

e) Una vez aprobada la factibilidad, el D.E.M. elaborará el proyecto de ordenanza respectivo donde se especifiquen los actos administrativos y/u obras que producirán este tipo de valorización, el área de influencia territorial, el detalle del/de los inmueble/s alcanzados de manera potencial por este tributo, las condiciones, formas de pago y plazos que garanticen su debido cumplimiento e implementación.

f) Las obligaciones que se asuman en los Convenios Urbanísticos serán en pos del desarrollo para la equidad social, ambiental y urbanística de la ciudad sin excepción alguna.

g) En todos los casos el poder de policía y control de lo plasmado en los convenios urbanísticos, estará a cargo de la Secretaría de Planeamiento y/o la Dirección de Obras Publicas o de la coordinación de ambas si así lo amerite la situación respectiva.

h) Una vez cumplido el convenio respectivo se extenderá un certificado de final de obras. Tal circunstancia deberá comunicarse al Intendente y al Concejo Municipal.

8.2.2 Instrumentación

La renta diferencial se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. La Autoridad de Aplicación solicitará tres tasaciones de las parcelas en cada una de las zonas urbanas beneficiarias, que resulten con características ambientales y económicas homogéneas.

Dichas tasaciones deberán ser realizadas en base a los valores anteriores (VALOR COMERCIAL PRIMARIO) y posteriores a la acción urbanística generadora de la valorización (VALOR COMERCIAL DE REFERENCIA).

2. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará en base a la diferencia entre el VALOR COMERCIAL PRIMARIO y el VALOR COMERCIAL DE REFERENCIA. Dicha cifra resultará, a su vez, multiplicada por el total de metros de la superficie objeto de la valorización, descontados los metros de superficie correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias, conforme lo establecido en la Sección 3.4. Se deducirá además de dicho monto el valor que los tasadores hubieren estimado respecto de las inversiones a realizar por el particular que contribuyeran directamente al mayor valor obtenido.

3. La cifra así determinada fijará el alcance de los compromisos a asumir por el particular en el “Convenio Urbanístico”, que al efecto proponga el D.E.M., con los alcances y consideraciones establecidos en el punto 8.2.1.

8.2.3 Formas de Pago

8.2.3.1 Se podrá cancelar la contribución mediante cualquiera de las siguientes formas, debiendo quedar establecido en el correspondiente Convenio Urbanístico:

a) En dinero en efectivo.

b) Cediendo al Estado Municipal una porción del inmueble objeto de la participación, por un valor equivalente a su monto.

Ordenanza N° 4045

- c) Cediendo al Estado Municipal inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, complementaria y/o rural que resulten de interés urbanístico, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- d) Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos urbanos, u obras de saneamiento o remediación ambiental, previo acuerdo con el Estado Municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas, y según los proyectos ejecutivos correspondientes.
- e) partes que sea beneficioso, para la comunidad en su conjunto.

8.2.3.7 Las sumas de dinero y/o los bienes recibidos en concepto de Contribución por Valorización serán administrados íntegramente por el Instituto Municipal del Hábitat (IN.MU.HA.), quien destinará los mismos a políticas, operatorias y programas específicos.

SECCIÓN 8.3 - TASACIONES

8.3.1 Crease el “Registro de Tasadores” el cual estará a cargo de la Autoridad de Aplicación. Para inscribirse en dicho Registro, los profesionales deberán tener domicilio real en la ciudad de Esperanza y encontrarse matriculados en el Colegio de Profesionales Martilleros y Corredores Públicos de Santa Fe y/o cualquier organismo de control de la profesión a nivel Nacional o Provincial.

8.3.2 Dispónese el sorteo público de tres profesionales tasadores, los que serán los encargados de determinar el “valor comercial primario” y el “valor comercial de referencia”, así como de efectuar la valuación correspondiente a las inversiones a realizar por el particular que contribuyeran directamente en la generación de ese mayor valor.

El costo emergente de dicha tasación será abonado en los porcentajes establecidos por ley para los procesos de compra ventas inmobiliarias.

8.3.3. Para la redacción del Convenio se considerarán como “valor comercial primario” y “valor comercial de referencia” los promedios entre las tres tasaciones, fijando el D.E.M el monto definitivo.

8.2.3.2 Las prestaciones enunciadas, a modo de ejemplo, no invalidan la posibilidad de instrumentar en los Convenios Urbanísticos otras formas de cumplimiento que garanticen el efectivo recupero de la plusvalía urbana, de acuerdo a proyectos, tipologías y desarrollos específicos que se consideren apropiados para el crecimiento urbanístico sustentable y que estén enmarcados dentro de las pautas establecidas por el Plan Urbano Esperanza Sustentable.

8.2.3.3 En el caso de que los inmuebles cedidos se destinen a espacio verde o equipamiento social, no podrán ser incluidos entre las exigencias previstas para esos rubros por este Código Urbano, sus modificatorias o cualquier otra norma que imponga obligaciones a titulares de dominio de inmuebles para satisfacer límites, restricciones o adecuaciones urbanas de interés social.

8.2.3.4 Los inmuebles contemplados en los inc. b) y c) del punto 8.2.3. pasarán a formar parte del Banco de Tierras.

Ordenanza N° 4045

- 8.2.3.5** En los casos referidos a propiedades con restricciones, catalogación patrimonial y/o limitaciones establecidas por este Código Urbano y que sean solicitadas por el/los propietarios, se deberá evaluar cada caso en particular para definir su incorporación a la elaboración del convenio urbanístico respectivo y sus consecuencias y parámetros económicos respectivos.
- 8.2.3.6** En los convenios urbanísticos, podrá establecerse la eximición de la tasa municipal, la inversión público-privada si la situación lo amerita, o cualquier proyecto solicitado por ambas partes que sea beneficioso, para la comunidad en su conjunto.
- 8.2.3.7** Las sumas de dinero y/o los bienes recibidos en concepto de Contribución por Valorización serán administrados íntegramente por el Instituto Municipal del Hábitat (IN.MU.HA.), quien destinará los mismos a políticas, operatorias y programas específicos.

SECCIÓN 8.3 - TASACIONES

8.3.1 Crease el “Registro de Tasadores” el cual estará a cargo de la Autoridad de Aplicación. Para inscribirse en dicho Registro, los profesionales deberán tener domicilio real en la ciudad de Esperanza y encontrarse matriculados en el Colegio de Profesionales Martilleros y Corredores Públicos de Santa Fe y/o cualquier organismo de control de la profesión a nivel Nacional o Provincial.

8.3.2 Dispónese el sorteo público de tres profesionales tasadores, los que serán los encargados de determinar el “valor comercial primario” y el “valor comercial de referencia”, así como de efectuar la valuación correspondiente a las inversiones a realizar por el particular que contribuyeran directamente en la generación de ese mayor valor.

El costo emergente de dicha tasación será abonado en los porcentajes establecidos por ley para los procesos de compra ventas inmobiliarias.

8.3.3. Para la redacción del Convenio se considerarán como “valor comercial primario” y “valor comercial de referencia” los promedios entre las tres tasaciones, fijando el D.E.M el monto definitivo.

SECCIÓN 8.4 - INDEPENDENCIA DE OTROS GRAVÁMENES

8.4.1 La contribución por valorización generada por las acciones determinadas en el punto 8.1.2 de la presente es independiente de otros gravámenes municipales.

8.4.2 Los costos derivados de las tasaciones exigidas en la Sección 8.3 serán imputados a la presente contribución.

8.4.3 Salvo expresa legislación en contrario, no puede descontarse lo pagado por cualquier otro tipo de tasa, derecho o contribución, de las obligaciones surgidas del presente capítulo.

SECCIÓN 8.5 DEBERES DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL

A los fines de la aplicación del presente Capítulo, el D.E.M. no podrá elevar al Concejo Municipal el proyecto de ordenanza de factibilidad técnica ni otorgar permisos provisorios y/o certificado final de obra o cualquier tipo de habilitación, hasta tanto no se brinde cumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio urbanístico y/o se garanticen debidamente los derechos de participación municipal en la contribución por valorización.

8.5.1 Facúltase al D.E.M. a reglamentar el presente capítulo.

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 8.6 - AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Será autoridad de aplicación del presente capítulo, la Secretaría de Planeamiento.

LIBRO III

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 | ADMINISTRACIÓN

SECCIÓN 1.1 - REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS

1.1.1 Aviso de Obras

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

- a) Modificar al cordón del pavimento.
- b) Cercar el frente.
- c) Revocar fachadas o cercos de frente.
- d) Cambiar revestimientos en fachadas.
- e) Modificar la altura de muros de cerco.
- f) Efectuar rellenamiento o excavaciones.

1.1.2 Documentación Exigible - Avisos de Obras

El Aviso de Obra será suscripto por el propietario en formulario aprobado, y deberá ser acompañado por una memoria descriptiva de los trabajos a realizar. La Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso, en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

1.1.3 Visado Previo: Se tramita a través del Sistema Digital denominado GESTO, de gestión Municipal y Colegios Profesionales, según Manual del Usuario

El Visado Previo implica la conformidad de la Dirección de Obras Públicas y Municipales con respecto al proyecto o anteproyecto de la obra, para la cual se requerirá permiso, certificando únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir, índices edilicios, superficies, alturas, pero no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo.

En el caso de que, con posterioridad al otorgamiento de un Visado Previo, se opere una modificación en la Legislación Municipal, Provincial o Nacional, que esté en contra de algún aspecto del proyecto o anteproyecto visado, el visado previo quedará sin efecto en el momento en que comience a regir la modificación promulgada, según el plazo que se adapte en la Ordenanza o Resolución respectiva.

“1.1.4 Permiso de Obras

Se requerirá Permiso de Obras para:

- a) Construir edificios nuevos.*
- b) Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción.*
- c) Cambiar, ampliar o reformar estructuras de techos.*
- d) Modificar la fachada principal cuando se afecte estructura.*

e) *Construir, cambiar, ampliar o reformar instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables.*

f) *Demoliciones parciales: sin la exigencia establecidas en el punto g), siempre que las mismas no superen a 20m² de superficie, sean de Planta Baja que no supere los 4,00m de altura total, cubiertas livianas, que no correspondan a estructuras de hormigón (losas, columnas, vitas, etc.) que por su composición afecten a linderos.*

g) *Demoliciones parciales no incluidas en el inciso f) y, Demoliciones totales: corresponderá la presentación del “Programa de Seguridad” establecido por la Ley de Higiene y Seguridad y aprobado por la ART.”, y la consecuente intervención de un Profesional Especialista en Higiene y Seguridad con Título y Matrícula Habilitante e inscripto en el Colegio Profesional correspondiente.”*

(texto modificado por Ord. 4349/24 de fecha 27-12-24)

1.1.5 Documentación Exigible: Se tramita a través del Sistema Digital denominado GESTO, de gestión Municipal y Colegios Profesionales, según Manual del Usuario.

Para solicitar Permiso de Obra se requerirá:

- a) En los casos previstos en el punto 1.1.4, la presentación del respectivo legajo, formado por dos carpetas (una para uso interno de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras esta dure, en el interior de las cuales y en el orden que la Dirección de Obras Públicas y Municipales indique, se colocarán:
- b) Dos juegos de planos de obra en papel blanco en carpeta de uso de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, constancia del cumplimiento de la Ley N° 4.114, constancia de aportes profesionales de retenciones de ley otorgada por el Colegio Profesional correspondiente.
- c) Certificado de Nomenclatura Parcelaria y Restricción al Dominio, expedidas vía ONLINE, a través de la WEB Municipal.
- d) Archivo digital correspondiente a una silueta completa (toda la planta o plantas) en formato DWG.
- e) Constancia de pago de los Derechos de Edificación o del pago pertinente del anticipo, en casos de que aquellos sean abonados por convenio.
- f) La Etiqueta de Eficiencia Energética de Inmuebles Destinados a Vivienda de conformidad con el Art. 5 y concordantes de la Ley N° 13.903/19. (Incorporado por Art. 2° de la Ord. 4186/22)

En los casos que el inmueble contara con Permiso Previsional de Obra a través de un ACTA DE COMPROMISO como se describe en el punto 1.2.3, solo se deberán cumplimentar los puntos b, d y e.

En los casos de ampliación o modificación de obra en marcha, se deberá gestionar el permiso correspondiente, presentando la carpeta de obra conteniendo los nuevos planos y cumpliendo las mismas disposiciones consignadas en el inciso anterior.

En los casos de edificación de obra nueva a ejecutar por etapas, la presentación de la documentación detallada en el inciso a., correspondiente a la parte de obra a ejecutar inicialmente, deberá ser acompañada de un plano general en escala 1:200, como mínimo, con el proyecto total a desarrollar. El permiso de obra y la documentación respectiva a las etapas subsiguientes, deberán ser completados antes de dar comienzo a cada una de ellas.

En los casos previstos en el inciso e. del artículo 1.1.4, la Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá requerir el visado de las instalaciones a ejecutar a los organismos que pudieran atañer provinciales o nacionales.

En los casos que se solicite la Construcción de más de cinco (5) Unidades Habitacionales en un mismo predio, se exigirán las Factibilidades de los Servicios de A.S.S.A. (agua y cloacas), S.A.P.E.M. (gas), E.P.E. (energía eléctrica), vigentes al momento de la Solicitud del Permiso de Obras.

Cuando se solicite permiso de edificación y existiere visado previo otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales, en el legajo que se presente

Ordenanza N° 4045

conteniendo la documentación que se especifica en el inciso a. del presente artículo deberá agregarse la documentación correspondiente al visado previo.

1.1.6 Planos de Obras

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Dirección de Obras Públicas y Municipales exigir otras, cuando así lo estime necesario:

Elementos que lo integran:

Caratula: su formato será de 297 por 175mm estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá la nomenclatura catastral, nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balance de superficies, croquis de ubicación del terreno, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el Proyecto, Cálculo, Representante Técnico, Director de Obra, y/o Relevamiento, firma y domicilio legal del Constructor, indicar si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, y tipo de edificios.

El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, número de esta, ancho de la calle y vereda, nombres y número de las calles circundantes, dimensiones lineales y superficie del terreno, según título y/o mensura y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal Norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis (ver Gráfico N° 1).

Tipo de Permiso o Trámite solicitado: Construcción (Obra Nueva), Ampliación, Ampliación de Obra en Marcha, Conforme a Obra, Demolición, Reforma, Regularización (Registrar), etc.

Nombre, DNI o CUIT, firmas aclaradas y domicilios legales del o de los Propietarios.

Indicadores Urbanísticos (FOS- FIS- Plano Límite- Retiro de Frente Obligatorio- C.L.M.), superficie del terreno, y superficies aplicables según el Código Urbano.

Coordinador en Higiene y Seguridad: para todos aquellos casos en los cuales esta figura Profesional sea requerida para la obtención del Permiso de Obra correspondiente (Demoliciones Parciales y/o Totales, Edificios en Altura u otras similares, de acuerdo al 2.6.10.1 Factibilidad en los Medios de Seguridad del proyecto, y/o **SECCIÓN 4.3- INSTALACIONES Y PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS, 4.3.1 Disposiciones Generales a**), Libro III de la Ordenanza N° 4045/19.

Certificador de Eficiencia Energética: En cumplimiento de la Ordenanza N° 4186/22 incorporada al Código Urbano según Ordenanza N° 4045/19, y en armonía con la Ley Provincial N° 13.903/19 correspondiente al “Etiquetado de Eficiencia Energética”, se incorpora esta figura Profesional para todas las obras destinadas a Viviendas, debiendo incluirse dicha figura como profesional Responsable del Certificado y la Clasificación otorgada por este, la cual deberá incluirse en la Carátula. Dicha información formará parte de la documentación requerida del Expediente Técnico.

La responsabilidad de la veracidad de las firmas del propietario y Constructor recae exclusivamente sobre el o los profesionales intervinientes en el expediente., por tratarse de un acto público con valor de Declaración Jurada.

Casos Particulares de la Firma de Propietarios y/o Poseedores:

- Caso particular que no sepa o no pueda firmar: Deberá presentarse en la Secretaría de Obras Públicas y colocar la impresión digital debidamente certificada por el Jefe del Área y/o quien éste designe en su ausencia.

- Caso particular cuando el inmueble se adquiere por remate: Deberá estar suscrito por quien tomó posesión del inmueble en el remate o sus cesionarios si los hubiese. Se debe adjuntar copia del Acta de Remate Aprobada judicialmente y en las observaciones del Plano de Edificación deberá constar fecha de toma de posesión y adquirente del inmueble, como asimismo fecha de aprobación de cesión si las hubiese.

- Casos particulares sobre menores de edad o incapaces: Deberá estar suscrito por el padre y/o madre, tutor, o curador. En el plano de edificación deberá constar el nombre del menor.

- Caso particular de fallecimiento del propietario: a) Fallecido sin inicio de trámite sucesorio: no da lugar a la presentación del plano de edificación. b) Trámite sucesorio iniciado y con sentencia de Declaratoria sin inscripción de la misma: El plano de edificación llevará como titular el fallecido y en observaciones se deberá aclarar los datos de la Declaratoria y quiénes son los herederos, debiendo firmar el plano estos últimos. Cuando algún heredero declarado cede Derechos y Acciones, esto se deberá dejar aclarado en observaciones del citado plano.

- Caso particular de tramitación por Apoderado: El Poder será suficiente si del mismo se desprende la habilitación para realizar actos de disposición. Para el supuesto de Poderes otorgados solamente para actos de administración, será necesario que taxativamente se exprese la facultad de regularizar planos de edificación, construcción o demolición.

En las observaciones se registrará: N° de escritura y datos del escribano.

- Caso particular de Personas Jurídicas: Deberá presentarse copia del Acta Constitutiva, Estatuto, última designación de autoridades y/o Personería Jurídica. El plano de edificación deberá ser firmado por quienes acrediten la representación de la misma. En observaciones se colocarán las notas marginales que correspondan.

- Caso particular de Nuda Propiedad: El plano de edificación deberá llevar la firma de los titulares del Dominio y de los Usufructuarios.

Planta Baja: En escala 1:100 como mínimo, se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados, acotados. Se indicarán las medidas de las ochavas, si las hubiere, espesores de muros y salientes, la L.M., L.E., ejes medianeros. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel del cordón. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela.

Plantas Restantes: (Pisos Altos, Entrepisos, Subsuelos): en escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios y las L.M. y L.E. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se consignarán los espesores de muros y salientes.

Plantas de Techos y Azoteas: En escala 1:100 como mínimo se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanque, conductos y parapetos, todo ello debidamente acotado.

Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.

Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:100 como mínimo, deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública y, en caso de “edificios en torre”, se presentarán todas sus fachadas. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear.

Demoliciones Parciales: Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.

Superficies Edificadas: En el lugar que se señala en el Gráfico N° 1 (carátula del plano), se consignará con exactitud la superficie cubierta incluyendo galerías y cornisas.

Planillas de Ventilación e Iluminación: Se confeccionarán conforme al modelo que se gráfica (Gráfico N° 2).

Planta de Estructura: Escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones.

Planilla de Cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.

Cuando se trate de zonas servidas por AGUAS SANTAFESINA S.A. (A.S.S.A.), deberán respetarse las normas vigentes en esa repartición, debiendo presentar, según las situaciones que se detallan, la siguiente documentación:

a. Plano del proyecto de la instalación sanitaria, y, en caso, el del sistema de tratamiento de los líquidos cloacales, requiriéndose la aprobación de AGUAS SANTAFESINAS S.A. (A.S.S.A.) y la intervención de un matriculado en los siguientes casos:

- Edificios Residenciales de más de cinco (5) unidades de viviendas o habitación.

- Edificios Industriales.

- Edificios para usos peligrosos.

- En el caso de tratarse de edificios institucionales, de reunión, para oficinas, mercantiles, para depósitos y educacionales, el requisito establecido en a) quedará a criterio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, cuya resolución al respecto se tomará en función de la necesaria seguridad sanitaria ambiental.

b. Plano del proyecto de la instalación sanitaria firmado por el propietario y profesional actuante, en el caso que no se requiera la aprobación previa de AGUAS SANTAFESINAS S.A.

c. En caso de que la instalación sanitaria haya sido construida, las reformas a introducir a los efectos de adecuarla a las normas vigentes de AGUAS SANTAFESINAS S.A., deben ejecutarse con la intervención de un matriculado y la aprobación del mencionado Organismo, debiendo el propietario elevar a la Dirección de Obras Públicas y Municipales los planos y constancias respectivas de la nueva instalación ejecutada.

Las plantas se dibujarán en orden sucesivo no alternado, separadas de la planta anterior, fuera del perímetro del terreno. Planta Subsuelo: cuando es parte del proyecto, se incluirán plantas de bases y cimientos en general indicando las profundidades relativas del terreno natural, desmontes o excavaciones proyectadas, líneas divisorias y línea municipal.

Señalamiento de Locales: Los locales serán señalados del siguiente modo: en el PISO BAJO: los locales de este piso se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1. En los pisos altos: Los locales de cada piso se designarán con la letra A, seguida de un número de orden que partirá de 100 para el primer piso, de 200 para el segundo y así sucesivamente; en el entresuelo, sótanos y subsuelos se seguirá el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la A por E y por S según el caso.

a. Leyendas y Cuadros: Se colocarán en lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezca la lectura de los dibujos.

b. Colores Convencionales: Serán firmes, nítidos, francos. La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos. Los muros a construir serán pintados de rojo. Las partes existentes, realizadas sin permiso municipal y que se presenten a regularizar se dibujarán con rayado oblicuo a 45° de 1,00 cm. y los muros se pintarán de negro. En amarillo se pintarán los muros a demoler.

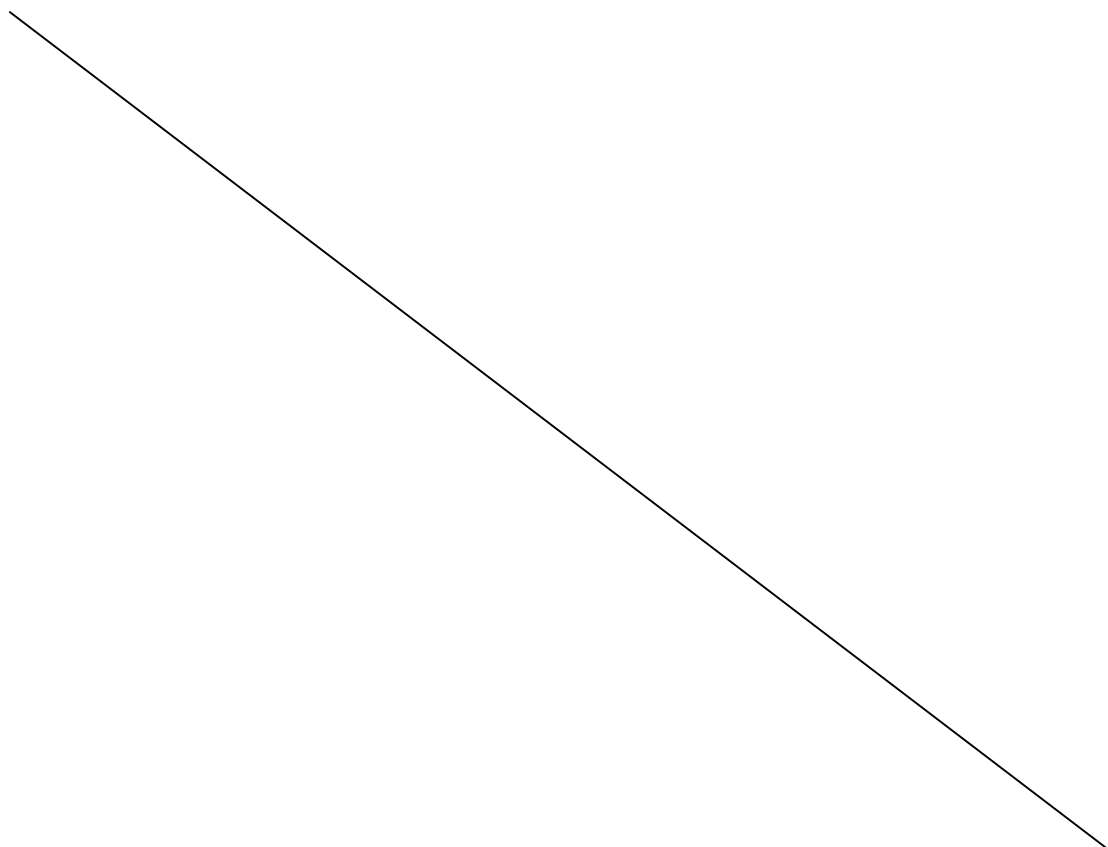
c. Tamaño: Los formatos máximos y mínimos de los planos serán los que se indican en el Gráfico N° 3, podrán adoptarse entre ellos formatos intermedios, siempre que la naturaleza del trabajo lo requiera; pero en todos los casos, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 297 mm. por 40 mm. en su extremidad inferior izquierda, para su encarpetao. En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se aceptarán planos de dimensiones superiores a la máxima graficada, a condición de que sus lados sean múltiplo de las dimensiones de la carátula.

d. Plegado: sea cual fuere el formato de los planos, una vez plegados en la forma en que se

indica en el respectivo gráfico, deberán tener - sin incluir la pestaña - el tamaño de la carátula. Esta quedará siempre al frente.”

Modelo de Carátula

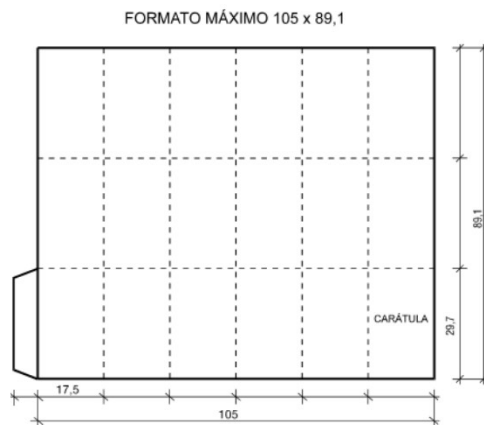
Gráfico N° 1 - de la página contigua



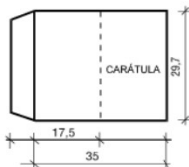
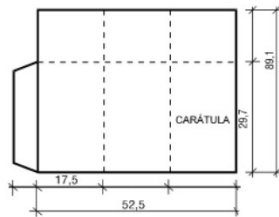
Modelo de Planilla de Ventilación de Locales
Debe ser incluida en los planos generales.

Gráfico N° 2 - de la página contigua

LOCAL		MEDIDAS LINEALES	ÁREA m ²	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN			G.B.S.
Nº	DESTINO	A x B		COEFICIENTE	ÁREA REQ.	ÁREA PROY.	COEF.	ÁREA REQ.	ÁREA PROY.	



FORMATO ENTRE EL MÁXIMO Y EL MÍNIMO



(Texto ordenado por Ord. 4249/23)

1.1.7 Línea y Nivel: Se tramita a través del Sistema Digital denominado GESTO, de gestión Municipal y Colegios Profesionales, según Manual del Usuario.

La determinación de la L.M. y la cota de nivel de cordón, deberán ser solicitadas por el profesional actuante ante la Secretaría de Obras Públicas - División de Catastro Municipal, la cual deberá abonar un sellado correspondiente a lo indicado por la Ordenanza Tributaria vigente.

Ordenanza N° 4045

1.1.8 Tasa de Edificación o Derechos de Edificación

Los derechos de edificación que correspondieren, serán calculados por la Dirección de Obras Públicas y Municipales en formularios impresos al efecto y pagados por el propietario con anterioridad a la presentación del expediente de edificación, a través del sistema GESTO.

Se tomarán como valores unitarios de superficie y lo determinado por la Ordenanza Tributaria vigente para determinar el valor correspondiente.

1.1.9 Plazo para el Otorgamiento del Permiso de Obras

La Dirección de Obras Públicas y Municipales se expedirá sobre la documentación contenida en el expediente de Edificación en un plazo no mayor de quince (15) días, debiendo comunicar al profesional de las observaciones en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, en el caso de edificios con Factibilidades indicadas en 1.1.5, será de treinta (30) días corridos. En el caso de que no existan observaciones, dentro del plazo mencionado, se otorgará el correspondiente Permiso de Obra.

1.1.10 Caducidad de la Solicitud de Permiso de Obras

Cuando la Dirección de Obras Públicas y Municipales formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de 10 días hábiles, contados a partir del momento de la Entrega de la documentación para su corrección. Reintegrado el Legajo, si la detectara nuevas observaciones no corregidas, se devolverá el Legajo de Construcción al profesional debiendo abonar previamente un sellado por doble corrección establecido en la Ordenanza Tributaria vigente. Una vez reingresado el Legajo la Dirección de Obras Públicas y Municipales deberá expedirse en un plazo no mayor de 10 días hábiles. En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas en el plazo prescripto y previa notificación al mismo y al propietario, se considerará desistida la solicitud y el profesional actuante será pasible de las sanciones que pudieran corresponderle, salvo que deslinde responsabilidades con justificación valedera.

1.1.11 Caducidad del Permiso de Obras

a) Permisos de Obra: *Caducarán a los cinco (5) años de su otorgamiento. Se podrá solicitar una prórroga del plazo de caducidad por el término de dos (2) años, acreditando un avance de obra no menor al 30%.*

En los inmuebles que ya cuenten con Permisos otorgados al momento de la sanción de la presente Ordenanza, el plazo de caducidad será de cinco (5) años.

En Viviendas Unifamiliares, que no se alteren los Indicadores Urbanísticos, y siempre y cuando se mantenga la situación dominial, no serán alcanzados por el inciso a).

TRAMITACIONES OPCIONALES

b) Proyecto aprobado. *Se podrá tramitar en forma opcional una Constancia del Proyecto edilicio Aprobado, el que acredita que el mismo cumple con todos los lineamientos reglamentarios y urbanísticos previstos en la normativa vigente, sin embargo NO AUTORIZA A INICIAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS.*

Este certificado caducará a los 12 meses de su otorgamiento. Se podrá solicitar por única vez, una prórroga del plazo por igual término, el que

será otorgado siempre y cuando el proyecto edilicio presentado no sea alcanzado por nuevas disposiciones reglamentarias y urbanas que sean sancionadas con posterioridad, en el presente Código.” (Texto ordenado por Ord. 4377/25)

SECCIÓN 1.2 - REQUISITOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

“1.2.1 Documentación y Elementos Exigibles en las Obras

Durante todo el lapso que demande su ejecución se deberá tener: Planos con Permiso de Edificación sellados y firmados.

Letreros de obra, cuyas dimensiones mínimas serán de 1,00 por 1,50m, contendrán las características que establece el Ministerio de Trabajo de la Provincia de Santa Fe según Decreto N° 1732 (se adjunta modelo del mismo con las particularidades de la normativa de la ciudad de Esperanza), según Indicadores Urbanísticos del Código Urbano de la Ciudad.”

(gráfico ídem “3.1.2.1 Obligación de Colocar Letrero al Frente de una Obra”). (Texto ordenado por Ord. 4249/23)

1.2.2 Comienzo de Obras

No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales. Solamente se permitirá la preparación del obrador, limpieza del terreno y colocación de vallas provisorias.

1.2.3 Casos Excepcionales de Comienzo de Obras: Sólo se autorizará en soporte papel

En casos excepcionales, como por ejemplo no disponer de los planos del Legajo Municipal completo y/o por diversas razones, ya sea para tareas de demolición, documentación, ampliación, construcción, modificación, refacción y/o ampliación de obra en marcha, la Dirección de Obras Públicas a través del Departamento de Edificaciones Privadas, podrá otorgar un permiso de edificación provisorio, solo para el caso de obras de viviendas unifamiliares, y/o construcciones de no más de 100,00 m² de superficie total. A ese efecto, se labrará un “ACTA DE COMPROMISO” que deberá ser rubricada tanto por el profesional a cargo de la obra como por el titular registral del inmueble, sin excepción. Mediante éste ACTA, los profesionales intervinientes se comprometerán a cumplir en un plazo máximo de treinta (30) días corridos, con todos los requisitos exigidos para el otorgamiento del permiso definitivo.

1. En caso de incumplimiento en el plazo establecido, sólo el Departamento Ejecutivo podrá otorgar un plazo mayor a través de la solicitud formal con la conformidad conjunta del propietario y profesional interviniente.
2. En cualquiera de los dos casos, vencido el plazo del Acta o el determinado por el Departamento Ejecutivo, el profesional interviniente será responsable de los daños y perjuicios que su accionar pudiese producir a este Municipio y/o a terceros, siendo pasible de las sanciones establecidas en el Reglamento de Edificación, y al titular del inmueble se le aplicarán indefectiblemente multas sobre el Derecho de Edificación al momento de liquidar el Legajo de Construcción, por considerarse que la obra fue iniciada sin el permiso municipal correspondiente.
3. Únicamente para los casos de Construcción, Ampliación, Refacción, Modificación y/o Ampliación de Obra en Marcha, las multas aplicadas sobre el Derecho de Edificación por el vencimiento del ACTA de COMPROMISO, serán del 50% de los valores indicados según la reglamentación vigente.

El ACTA DE COMPROMISO deberá ser acompañada, bajo pena de nulidad, de la siguiente documentación:

- a) Acta en forma de declaración jurada por triplicado, firmada por ante los funcionarios administrativos competentes, con justificación de la identidad de los solicitantes.
- b) Planta completa, cortes y fachada, de la obra de construcción, demolición, ampliación, ampliación de obra en marcha y/o documentación, silueta y balance de superficies, rótulo reglamentario y completo, planta de instalación sanitaria en los casos carentes del servicio de cloacas.
- c) Para los casos en que la propiedad no esté registrada en el Catastro Municipal a nombre del firmante, se deberá adjuntar se deberá adjuntar documentación exigida en 1.1.6
- d) Queda establecido que aquel profesional que registre un máximo de cinco (5) Actas vencidas, no podrá ingresar nuevas ACTAS DE COMPROMISO hasta tanto cumplimente con la documentación vencida.

SECCIÓN 1.3 - REQUISITOS PARA LA HABILITACIÓN DE LAS OBRAS

1.3.1 Obras Totalmente Concluidas

Ordenanza N° 4045

Es condición necesaria y suficiente para que una obra totalmente concluida sea habilitada, tener aprobada la inspección final de obras, el certificado final será otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales, a solicitud del profesional actuante y en formulario confeccionado al efecto, cuando se hubieren cumplimentado los siguientes requisitos:

- a) Constancia del cumplimiento de la Ley N° 4.114, otorgada por el Colegio Profesional correspondiente, adjuntando constancia de aportes profesionales de retenciones de ley, si la obra se hubiere ejecutado con estricta sujeción a ellos, en forma total o parcial.
- b) Presentación de plano conforme a obras, si en el transcurso de su ejecución hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones, con constancia de su aprobación obrante en el respectivo expediente.
- c) Poseer las instalaciones, autorizadas previamente según Factibilidades extendidas por los organismos competentes cuando estén en zona donde sea requerida la misma.
- d) En aquellos edificios que requieran la utilización de sistemas de seguridad contra incendios, es decir, los que deben contar con Informe Antisiniestral, la verificación del funcionamiento de los elementos de seguridad estará a cargo del Profesional responsable de la obra.
- e) Se exigirá como mínimo que la obra cumpla con un 90 % de obra ejecutada para el otorgamiento del FINAL DE OBRAS.

1.3.2 Solicitud de Inspección Final: Se tramita a través del Sistema Digital denominado GESTO, de gestión Municipal y Colegios Profesionales, según Manual del Usuario.

Debe solicitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la finalización de obras, debiendo el profesional presentar la documentación requerida en el Manual del Usuario del GESTO. La inspección será pactada con una anticipación de 48 horas previo a la inspección. Al momento de la inspección, habrá una tolerancia de 15 minutos, de lo contrario será DENEGADA la misma, y deberá iniciar el procedimiento nuevamente, cumpliendo con lo establecido en la Ordenanza Tributaria vigente como 2° inspección.

1.3.3 Obras Parcialmente Concluidas

Es condición necesaria y suficiente para que una obra, parcialmente concluida sea habilitada en la parte que así lo admita, la aprobación de la inspección final de obras. El certificado final parcial será otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales, con idénticos requisitos a los detallados en el artículo 1.3.1 dejándose constancia en los planos de cuál es la parte de la superficie total motivo de dicho certificado.

SECCIÓN 1.4 - PROFESIONAL, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES

1.4.1 Proyecto, Cálculo, Representante Técnico, Director de Obra, y/o Registrador (Regularización).

El Proyectista, Representante Técnico, Dirección de Obra, Calculista y/o Registrador (Regularización), deberán estar a cargo de acuerdo a la nueva normativa expresada en el 1.4.3 Matrícula profesional.

Los distintos roles profesionales habilitados responsables de la obra y del cumplimiento por las normativas vigentes, que se exigirá en las instancias de tramitación de Permiso de Edificación según 1.1.4 Permiso de Obras, quedarán definidos de la siguiente manera:

a) Proyectista: Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión el Proyecto de Obra y que permiten su ejecución.

b) Calculista (Responsable del Proyecto Estructural): Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión las estructuras resistentes de la obra y que permiten su ejecución.

c) Director de Obra: Es el profesional que realiza la supervisión técnica de la obra, controlando la fiel ejecución de la misma, de acuerdo a la documentación técnica del proyecto. También certifica los avances de obra y asesora al Representante Técnico. Este rol es designado por el Comitente, para quien trabaja, a su cuenta y cargo.

d) Representante Técnico: Es el profesional que asume las responsabilidades de orden técnico en la ejecución material de la obra. Su función secundaria es patrocinar al Constructor con su incumbencia profesional, de ahí su denominación.

Es aplicable también al Profesional de una Empresa Constructora, Sociedad de Hecho, Cooperativa de Trabajo o Monotributista, etc., sea propietario o no del inmueble.

Los roles de Director de Obra y Representante Técnico, no pueden ser asumidos por el mismo profesional.

e) Constructor: Es la Persona Física o Jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la ejecución material de la obra. El Constructor podrá ser profesional habilitado o autorizar al profesional habilitado en la función de Representante Técnico como responsable técnico de la ejecución de la obra. (texto ordenado por Ord. 4249/23)

*“f) **EXCEPCIONES**: En las obras de menor complejidad la persona propietaria podrá asumir la condición de Constructor, aunque no sea profesional habilitado, siempre y cuando designe un profesional que asuma el rol del “Director de Obra”, en cuyo caso será empresario de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.*

1.-Se entiende para esta situación, a aquellas que encuadran en los parámetros que a continuación se describen:

a) Obras de Ampliaciones, y/o refacciones en edificios existentes.

b) Obras cuyo destino sea viviendas, comercios minoristas o mayoristas o servicios.

c) Que no supere de Planta Baja y un (1) piso alto (sin límite de superficies).

d) Otras Edificaciones no contempladas en el inciso b) (Depósitos/Tinglados/similares) de hasta 400,00m².

2.-La Secretaria de Planeamiento a través del Departamento de Edificaciones Privadas y/o en su defecto la COMISIÓN DE ESTUDIO DEL REGLAMENTO podrá, en los casos en que a su criterio las características particulares de la obra lo ameriten, solicitar fundadamente la figura de un Representante Técnico.” (texto ordenado por Ord. 4410/25)

“g) En casos que quien haya asumido en una determinada obra, la función de Director de Obras y/o Representante Técnico dejen de desarrollarla, será responsable de notificar al municipio sobre tal situación según se establece en el Art. 1.4.9 Desvinculación de Profesionales. Esta notificación motivará la Paralización de la Obra hasta que el propietario designe e informe por vía Administrativa, quien asumirá dicha figura/s.

En caso de desvinculación del Director de Obra y/o Representante Técnico (según sea el caso) deberá presentar la vinculación de o del reemplazante por vía Administrativa y en la Plataforma Digital GESTO. De establecerse que una obra sigue en marcha sin definirse alguna de estas figuras, será responsable el Propietario y/o a quien corresponda según sea el caso aplicándose las sanciones previstas de acuerdo al Código Urbano y Ordenanza Tributaria vigente. El Municipio podrá notificar a los organismos de control de instancias Municipales y Provinciales, sobre la irregularidad detectada.” (texto ordenado por Ord. 4386/25)

1.4.2 Responsabilidades

- a) Los propietarios y profesionales, por el sólo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios y profesionales, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este reglamento, y tratar personalmente, todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad para obligarse.
- b) Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo de los Colegios Profesionales correspondientes de la Provincia de Santa Fe.
- c) Los propietarios y profesionales son responsables de las infracciones que pudieran cometer respecto al presente código y las que pudieran surgir sin estar expresamente establecidas en el mismo. Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal.

1.4.3 Matrícula Profesional

Regirán las disposiciones que establezca el Colegio Profesional correspondiente de la Provincia de Santa Fe, en virtud de lo establecido en la Ley N° 2.429 y sus reglamentaciones.

1.4.4 Inscripción

Será requisito indispensable encontrarse inscripto en el Registro de los Colegios Profesionales de la Provincia de Santa Fe. La Secretaría de Obras Públicas por otra parte llevará un libro de registro de los profesionales habilitados en el municipio. Abonará además el sellado correspondiente, según Ordenanza Tributaria vigente.

1.4.5 Domicilio

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

“1.4.6 Diligenciamiento del Expediente de Edificios

Todo lo referido a la aprobación del Proyecto conforme a las normas vigentes, será asumido por el profesional responsable del proyecto de la obra, gestionando ante el Municipio ante la Secretaría de Planeamiento - Departamento de Edificaciones Privadas, el Permiso de Edificación correspondiente (Construcción, Ampliación, Ampliación de Obra en Marcha, Conforme a Obra, Demolición, Reformas, y el Certificado Final de Obras), siendo el destinatario de la extensión de su autorización.

En los casos en que la figura del Constructor la asuma una Empresa Constructora, el responsable de llevar adelante este trámite será el profesional constructor o quien este designe como Representante Técnico, siendo el autorizado a gestionar, ingresar y retirar todo lo relativo al mismo.

En los casos en que la figura del constructor la asuma el propietario, será el “Director de Obra” el responsable de llevar adelante todo el trámite en representación del Propietario, quien será el destinatario del Permiso de Obra y del Final de Obra. El Propietario deberá conocer debidamente cuales son las responsabilidades que deberá asumir.”(texto ordenado por Ord. 4386/25)

1.4.7 Consultas Técnicas: Se tramitan a través del Sistema Digital denominado GESTO, de gestión Municipal y Colegios Profesionales, según Manual del Usuario.

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

1.4.8 Cambio de Profesionales

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

“1.4.9 Desvinculación de Profesionales

- a) La Municipalidad reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.*
- b) Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.*
- c) Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por cédula al Colegio Profesional correspondiente, al propietario, quien deberá proponer un reemplazante que se hará responsable por el resto de la obra a ejecutar, con el correspondiente cumplimiento de la Ley 2.429. Los trabajos serán paralizados hasta que la Secretaría de Obras Públicas acepte el reemplazante propuesto y establezca el estado de obras.*
- d) El cumplimiento del presente Artículo deberá ser tramitado por vía Administrativa y en la Plataforma Digital GESTO.”*

(texto ordenado por Ord. 4386/25)

SECCIÓN 1.5 - POLICÍA DE OBRAS

1.5.1 Presencia del Profesional en las Obras

- a) Toda vez que el inspector municipal la pida, con determinación de hora, al efecto el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra.
- b) La notificación será hecha con una anticipación no menor de tres (3) días hábiles, por carta certificada, telegrama o cédula con aviso de recepción; habrá una tolerancia de media hora.

1.5.2 Inspección de Obras y Paralización de las mismas

- a) Los inspectores municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión, por escrito, aclarando las causas que la motivan. De negársele la entrada, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de Policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.
- b) En caso de suspensión de obras, el diligenciamiento de la actuación deberá ser realizado por ambas partes, en el plazo de setenta y dos (72) horas.

- c) El personal designado por la Secretaría de Obras Públicas hará las inspecciones en la forma que lo considere conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente municipal, y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad, la falta de estas inspecciones o la comprobación de fallas por la Secretaría de Obras Públicas, no exceptúan ni eliminan las responsabilidades de los profesionales o propietarios.

1.5.3 Vicios Ocultos

Cuando los inspectores municipales sospechen la existencia de vicios ocultos en obras, podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

1.5.4 Casos de Siniestros

Ordenanza N° 4045

En casos de siniestro en construcciones existentes o en obras en construcción, la Secretaría de Obras Públicas podrá intervenir, ordenando las obras necesarias para evitar los peligros. En ese caso, cuando el propietario o el conductor no realicen inmediatamente los trabajos, la Administración Municipal podrá realizarlos por cuenta de aquellos y aplicar las sanciones que correspondan.

1.5.5 Demolición de Obras en Contravención

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá mandar demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento. Se notificará al conductor técnico, o, en su defecto al propietario, acordando un plazo de quince (15) días corridos para la demolición, vencido el cual y de no habersele dado cumplimiento se procederá a demoler con los elementos de la Administración Municipal y por cuenta del infractor.

SECCIÓN 1.6 - INFRACCIONES Y PENALIDADES

1.6.1 Generalidades

- a) Las sanciones establecidas en este capítulo, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal.
- b) Las sanciones se graduarán según la naturaleza y/o gravedad de la falta y de acuerdo a los antecedentes del infractor.
- c) La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades.
- d) Siendo responsable del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el/los profesionales, se podrán aplicar sanciones a ellos, cuando, por un mismo u otro motivo, transgredan disposiciones de este código.

1.6.2 Clases de Penalidades

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa, hasta los topes permitidos por el artículo 22, inc. e) de la Ley Provincial 2.756 (Orgánica de Municipalidades) y su modificatoria N° 7.954.
- c) Suspensión en el uso de la firma.

1.6.3 Registro de Penalidades

La Dirección de Obras Públicas y Municipales llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional.

1.6.4 Sanciones a Profesionales

A) Apercibimiento

El apercibimiento podrá ser reemplazado por multas en unidades UF, según criterio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales.

Corresponde apercibimiento por las infracciones que se mencionan a continuación, seguidas por la equivalencia por multa en unidades UF:

1. No tener en obra los documentos aprobados..... 2 UF

Ordenanza N° 4045

2. No concurrir a una citación, o no acatar una orden o intimación de la Dirección de Obras Públicas y Municipal eso del Departamento Ejecutivo..... 4 UF
3. Impedir a los verificadores de obras el acceso a la misma 4 UF
4. No colocar el letrero de obras..... 4 UF
5. Tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación, sin subsanar la o las observaciones..... 3 UF
6. Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública, siempre y cuando sean imputables al mismo, previa intimación de la Dirección de Policía al responsable para el retiro de los materiales en un término de 48 horas 1,6 UF por cada día de infracción que transcurra se aplicará un recargo del 20 % no acumulativo.
7. Por no solicitar inspección final dentro del plazo establecido de treinta (30) días 3 UF
8. Por falta de valla correspondiente, según lo establecido en 3.1.1 del Libro III, previa intimación al propietario y profesional para construirla en un plazo de veinte (20) días corridos, por metro lineal 1,2 UF por cada día de infracción que transcurra se aplicará un recargo de 20 % no acumulativo.
9. Por la ocupación de la vía pública con materiales, maquinarias y otros elementos, según lo establecido en 3.14.1 del presente Reglamento: por m2 de superficie y por día, previa intimación de la Dirección de Policía Municipal al responsable, para el retiro de materiales en un término de 48 horas 1,6 UF por cada día de infracción que transcurra se aplicará el 20 % de recargo no acumulativo.

La aplicación de las multas establecidas en los ítems anteriores, no exime a los profesionales de la imputación de los apercibimientos cuya acumulación origina las sanciones que menciona este capítulo. La obtención del Libre Deuda Profesional deberá ser tramitada a través del Sistema Digital denominado GESTO.

B) Suspensión en el Uso de la Firma

Corresponde suspensión en el uso de la firma, debiendo la Municipalidad notificar al propietario y al Colegio de Profesionales:

1. Por iniciar obra sin el permiso Municipal correspondiente: la primera vez de 6 meses a 1 año, la segunda de 1 año a 10 años, luego la cancelación de la firma.
2. Por efectuar en más de un obra autorizada, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes: de 6 meses a 1 año.
3. Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones acordes con las condiciones previstas por este Reglamento, pero sin el permiso correspondiente: de 6 meses a 1 año.
4. Por no acatar una orden de paralización de trabajos: de 6 meses a 1 año.
5. Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes ocultándolos y/o con datos falsos: la primera vez de 6 meses a 1 año, la segunda de 1 a 10 años, luego corresponderá la cancelación de la firma.

Ordenanza N° 4045

6. Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente y asimismo cuando se produzcan derrumbes totales o parciales por deficiencias en los cálculos, proyectos y/o en la construcción: de 1 a 3 años.

7. Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervenga en la obra: la primera vez 1 año, luego corresponderá la cancelación de la misma.

8. Cuando se hubieren aplicado cuatro apercibimientos se suspenderá en el uso de la firma: de 6 meses a 1 año. El hecho de haber transcurrido seis meses entre un apercibimiento y otro, anula los anteriores a los efectos de su aplicación en dicha suspensión.

9. Por cualquier infracción al presente Código, que a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales sea imputable al profesional la suspensión: de 2 meses a 1 año.

10. La suspensión en el uso de la firma, significará para el profesional, la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o iniciar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida.

Cuando la suspensión que se aplique sea menor de un (1) año, podrá continuar con el trámite de los expedientes iniciados y con las obras con permiso concedido. Cuando la suspensión que se aplique sea mayor de un (1) año, podrá llevar como penalidades accesorias para el profesional suspendido, su eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.

11. Cuando haya transcurrido un (1) año de cumplida una sanción menor (hasta un año de suspensión) sin nuevas medidas punitivas, dicha sanción quedará definitivamente suprimida como antecedente en el legajo profesional.

12. Si alguna de las sanciones que contempla este Código diera lugar a situaciones de razonable duda o de injusticia, deberá ser denunciada por el profesional a la Dirección de Obras Públicas y Municipales para ser posible la rectificación de la medida.

1.6.5 Sanciones al Propietario

Se aplicarán multas:

a) Por comenzar la obra sin el correspondiente permiso Municipal se aplicarán los siguientes recargos al liquidar los derechos de edificación:

1. 300 % de los derechos de edificación para presentación espontánea y dentro de lo exigido por el presente Reglamento.

2. 600 % de los derechos de edificación para la presentación espontánea y fuera de lo exigido por el presente Reglamento.

3. 500 % de los derechos de edificación para la presentación de lo exigido por el presente Reglamento y habiendo sido intimado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales.

4. 1000 % de los derechos de edificación para presentación fuera de lo exigido por el presente Reglamento y habiendo sido intimado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales.

b) Por impedir el acceso a los verificadores de obras de la Dirección de Obras Públicas y Municipales 3 UF

Ordenanza N° 4045

- c) Por no concurrir a una citación, o no acatar una orden y/o intimación de la Dirección de Obras Públicas y Municipales o del Departamento Ejecutivo .3 UF
- d) Por efectuar en obras autorizadas:
 - 1. Trabajos en contravención a las reglamentaciones vigentes: hasta 20 % de lo edificado en contravención..... 6 UF
 - 2. Ampliaciones y/o modificaciones conforme a las reglamentaciones vigentes, sin el correspondiente permiso municipal; y siempre que las mismas superen el 10 % de la superficie de la obra..... 3 UF
- e) Por la ocupación de la vía pública con materiales, maquinarias y otros elementos, según lo establecido en 3.14.1 del presente Reglamento: por m2 de superficie y por día, previa intimación de la Dirección de Policía Municipal al responsable, para el retiro de materiales en un período de 48 horas..... 1,6 UF
por cada día de infracción que transcurra se aplicará el 20 % de recargo no acumulativo.
- f) Por falta de valla correspondiente, según lo establecido en 3.1.1 del presente Reglamento, previa intimación al propietario y profesional para construirla en un plazo de 20 (veinte) días corridos por metro lineal..... 1,2 UF
por cada día de infracción que transcurra se aplicará el 20 % de recargo no acumulativo.
- g) Por no construir, reparar y/o conservar cercos y/o veredas según lo previsto en 6.2 del Libro II, por metro lineal 1,4 UF
- h) Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública, previa intimación de la Dirección de Policía Municipal al responsable, para el retiro de los materiales en un término de 48 horas..... 1,6 UF
por cada día de infracción que transcurra se aplicará un recargo del 20 % no acumulativo.
- i) Por no conservar todo o parte de su edificio en perfecto estado de solidez, higiene y/o buen aspecto, y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasione un perjuicio público, previa comunicación de la Secretaría de Obras Públicas para su solución en un plazo de 10 (diez) días corridos.. 2,25 UF
- j) Por no acatar órdenes de paralización de trabajos dispuestos por la Dirección de Obras Públicas y Municipales o por el Departamento Ejecutivo..... 6 UF
- k) Por cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales sea imputable al propietario..... 3 UF
- l) La reincidencia y el Concurso Real de Faltas se aplicarán en un todo de acuerdo a lo determinado por los art. 3º, 4º, 5º, 6º y 7º de la Ordenanza N° 2.520.

1.6.6 Procedimiento para la Aplicación de Penalidades

Regirá la Ordenanza N° 3.374 correspondiente al Juzgado Municipal de Faltas:

A) A Propietarios

Ordenanza N° 4045

La Secretaría de Obras Públicas sustanciará y aplicará las penalidades a requerimiento de la Dirección de Obras Públicas y Municipales.

B) A Profesionales

La Dirección de Obras Públicas y Municipales tendrá facultades para apercibir. Las suspensiones en el uso de la firma serán sustanciadas y aplicadas por la Secretaría de Obras Públicas, previa intervención por parte de la Dirección de Obras Públicas y Municipales. Para los recursos se aplicará el mismo criterio establecido en el inciso anterior.

CAPÍTULO 2 | PROYECTO DE OBRAS

SECCIÓN 2.1 - CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

2.1.1 Clasificación de los Edificios según su Destino

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

- a. Edificios Residenciales.
- b. Edificios Institucionales.
- c. Edificios para Reunión Bajo Techo.
- d. Edificios para Reunión al Aire Libre.
- e. Edificios para Oficinas.
- f. Edificios Mercantiles.
- g. Edificios Industriales.
- h. Edificios para Depósitos.
- i. Edificios para Usos Peligrosos.
- j. Edificios Educativos.
- k. Edificios de Patrimonio Arquitectónico.

2.1.2 Tipos de Edificios de Duda de Clasificación

Cuando un edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Comisión del Reglamento de Edificación decidirá, por semejanza al tipo al que corresponda asimilarlo.

2.1.3 Edificios Residenciales

Comprende este grupo todo edificio destinado a vivienda individual o colectiva.

Incluye entre otros, los siguientes:

- a) Viviendas individuales.
- b) Viviendas colectivas.
- c) Internados.
- d) Conventos.
- e) Dormitorios colectivos.
- f) Hoteles, pensiones, hospedajes.

Ordenanza N° 4045

2.1.4 Edificios Institucionales

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

- a) Asilos en sus distintos tipos.
- b) Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, presidios.

2.1.5 Edificios para Reunión Bajo Techo

Se clasificará, dentro de este tipo, todo edificio, o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreativos y otras actividades similares. Incluye entre otros:

- a) Iglesias, estaciones de pasajeros, otros.
- b) Acuarios, galerías de arte, auditorios, salas de conciertos, exposiciones, salones de conferencias.
- c) Cines, teatros.
- d) Confiterías bailables, confiterías, lugares de diversiones nocturnas, locales de recreo.
- e) Restaurantes, salones de banquetes, bares.
- f) Clubes, gimnasios, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas.

2.1.6 Edificios que Integran o Forman Parte de Otro

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 50 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad que 50 personas y tenga otro destino, el local de reunión será clasificado dentro del tipo que resulta del edificio total.

2.1.7 Edificios o Estructuras para Reunión al Aire Libre

Se clasificarán, dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos y otros similares.

Incluye entre otros:

- a) Parque de diversiones.
- b) Campo de deportes.
- c) Autódromos.
- d) Velódromos.
- e) Campos de aviación.
- f) Piletas al aire libre.
- g) Teatros y cines al aire libre.
- h) Estadios.

2.1.8 Edificios para Oficinas

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones y de otras

Ordenanza N° 4045

actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental.

Incluye, entre otros:

- a) Edificios de Administración Pública.
- b) Sedes o sucursales bancarias.
- c) Compañías de seguros.
- d) Estaciones de radio o televisión.
- e) Oficinas de distinta naturaleza.

2.1.9 Edificios Mercantiles

Se clasificará, dentro de este grupo, todo edificio o parte el mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías e incluyendo solamente pequeños almacenamientos de tales materiales.

Comprende entre otros:

- a) Mercados.
- b) Supermercados.
- c) Despensas.
- d) Almacenes.
- e) Tiendas.
- f) Comercios varios.

2.1.10 Edificios Industriales

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

Incluye, entre otros:

- a) Plantas de montaje.
- b) Fábricas en general.
- c) Usinas.
- d) Molinos.
- e) Frigoríficos.

2.1.11 Edificios para Depósitos

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de vehículos, artículos, alimentos o mercadería, excepto los establecidos como peligrosos.

Comprende, entre otros:

- a) Depósitos en general.
- b) Guardacoches.
- c) Guarda de colectivos.
- d) Hangares.

Ordenanza N° 4045

- e) Frigoríficos para conservación.

2.1.12 Edificios para Usos Peligrosos

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como:

1. Materias combustibles, inflamables o explosivas, fáciles de quemar.
2. Productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio.
3. Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis.
4. Líquidos o gases nocivos.
5. Pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión.

Este grupo incluye, entre otros, los siguientes edificios:

- a) Estaciones de servicios.
- b) Plantas de gas.
- c) Depósitos de combustibles.
- d) Depósitos de explosivos.
- e) Depósitos de material pirotécnico.
- f) Depósito de materias inflamables.

2.1.13 Edificios Educativos

Se clasificarán a este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria especial o superior.

Comprende, entre otros, los siguientes:

- a) Jardines de Infantes.
- b) Escuelas Primarias.
- c) Escuelas Secundarias.
- d) Escuelas Especializadas.
- e) Academias de Música o Danza.
- f) Escuelas de Bellas Artes.
- g) Universidades.
- h) Guarderías.

2.1.14 Edificios de Patrimonio Arquitectónico

Se clasificará dentro de este grupo al conjunto de edificios que por su antigüedad y características sea determinado como patrimonio arquitectónico de la ciudad. Ver Libro II – Capítulo 7 – Protección Patrimonial.

SECCIÓN 2.2 - CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

2.2.1 Determinación de la Capacidad

Ordenanza N° 4045

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos, en caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público.

2.2.2 Factor de Ocupación

El factor de ocupación se establece y acorde a la finalidad a que está destinado el edificio. Cuando resultase que el mismo no se hallara tipificado en los casos que se enumeran más abajo o careciera de destino definido, la Dirección de Obras y Servicios Públicos será la encargada de determinarlo:

*Uso o destino	*m2 por persona
a) Edificios residenciales Incisos c al f de 3.1.3 (Internados, conventos, dormitorios colectivos).....	12,00
b) Edificios Institucionales.....	16,00
c) Edificios para reunión bajo techo o al aire libre:	
1. Restaurantes incluso cocina.....	3,00
2. Locales de reunión con asientos fijos individuales.. número de	de acuerdo al asientos
3. Locales de reunión con asientos fijos corridos.....	0,50 m. lineal p/ asiento
4. Tribunas sin asientos fijos.....	0,40 m. lineal p/ escalón
5. Billares.....	5,00
6. Gimnasios.....	5,00
7. Locales para reunión con asientos fijos, tales como templos, auditorios, salas de baile, exposiciones.....	1,00
d) Edificios para oficinas.....	9,00
e) Edificios mercantiles.....	3,00
f) Edificios industriales.....	15,00
g) Edificios para depósitos.....	30,00
h) Edificios para usos peligrosos.....	15,00
i) Edificios educacionales.....	1,50 considerando únicamente la superficie del aula

2.2.3 Número de Ocupantes en Caso de Edificios Mixtos

Ordenanza N° 4045

El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales, de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

SECCIÓN 2.3 - IMPLANTACIÓN CON RELACIÓN AL MEDIO

2.3.1 Línea de Edificación Municipal

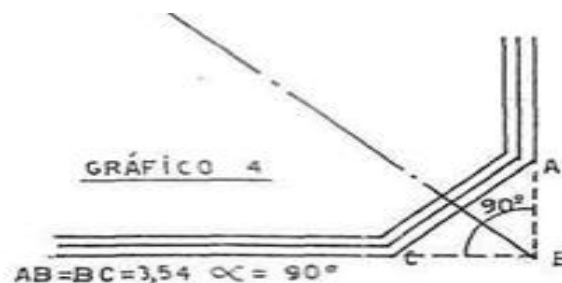
- a) Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública debe respetar la línea de E.M. o la del retiro obligatorio, o en su defecto satisfacer lo previsto en el inciso b). Para cumplimentar ello será necesario la certificación de línea otorgada por la Dirección de Obras Públicas y Municipales - División de Catastro, previo pago del sellado correspondiente de acuerdo a la Ordenanza Tributaria vigente. Esta línea no debe interpretarse como línea de mensura.
- b) Se permitirá edificar detrás de la L.M. o de la del retiro obligatorio y sin llegar a ellas, a condición de que encuadre en lo establecido en el punto referente a: “Fachada principal detrás de la Línea Municipal”.
- c) Bajo ningún concepto se permitirá avanzar sobre la L.M. con sótano bajo la acera, salvo las instalaciones correspondientes a Servicios Públicos.
- d) No se podrá realizar obra alguna en las partes afectadas de predios ubicados en zonas de apertura, ensanche o rectificación de vía pública, que no sean los de mera conservación.

2.3.2 Línea de Ochava

- a) En los predios ubicados en esquinas, es de interés público, para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendido entre las L.M concurrentes y otra que se denomina línea de ochava. La Dirección de Obras Públicas y Municipales exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente, toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformas, ampliar obras existentes o construir cercos o tapiales.
- b) La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la línea municipal de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo (Gráfico N° 4).
 - 1. Ángulos menores de 90°: la distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la línea de ochava será igual a 3,54 m. (Gráfico N° 5).
 - 2. Ángulos de 90° hasta 135°: la longitud de la línea de ochava será de 5m (Gráfico N° 6).
 - 3. Ángulos mayores de 135°: no existirá línea de ochava (Gráfico N° 7).

▮ Gráfico N° 4

$AB=BC= 3,54 \quad \alpha =90^\circ$



Ordenanza N° 4045

Gráfico N° 5

AB=BC= 3,54

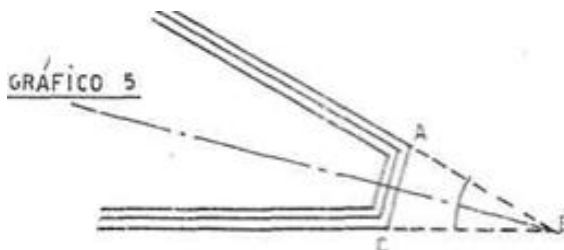


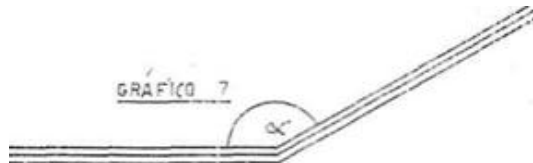
Gráfico N° 6

CB=5,00 < 90° $\alpha = 135^\circ$



Gráfico N° 7

$\alpha > 135^\circ$



- c) En caso de proyecto de obras a realizarse en terrenos limitados por afectaciones por ensanches de calles, deberá cumplimentarse con lo establecido en el inciso a. del presente artículo, pudiendo, en forma transitoria y hasta que se proceda al ensanche referido, ejecutarse el cerramiento de la misma, con tabiques o carpintería no portantes, debiendo mantenerse la superficie destinada a ochava, libre de apoyos estructurales, instalaciones o cualquier otro elemento que permita la liberación de la misma en el momento en que se la requiera.
- d) Cuando un eje divisorio entre predios intercepte una línea de ochava, los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, salvo que se construyan simultáneamente, con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre, que se inscribirá en los títulos de propiedad. La reforma o demolición de las salientes en un predio, obliga a análogas obras en el otro, y tal obligación estará establecida en la servidumbre.
- e) En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la L.M. o esquinas que no estén ochavados, sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación ampliación, en la zona afectada.

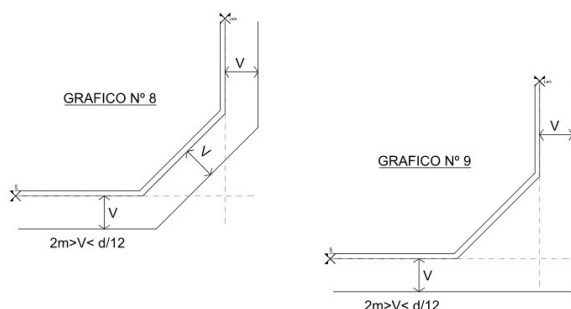
2.3.3 Salientes en Ochavas

Ver Gráficos N° 8 y 9 .

Ordenanza N° 4045

Ver Gráficos N° 8 y 9.

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,60 m. de nivel de vereda, debiendo respetar lo establecido en 2.3.5.3 y 2.3.5.3.2, pudiendo optarse por las soluciones representadas en los Gráficos N° 8 y 9.



(modificado por Ord. 4410/25)

2.3.4 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.

2.3.5 Fachadas

2.3.5.1 Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana

- La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad.
- Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.
- Las partes exteriores de los edificios corresponderán, en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

2.3.5.2 Fachadas Secundarias: tanques, chimeneas, ventilaciones, torres y construcciones auxiliares

- Una fachada secundaria conectada con la fachada principal o que dé a un hueco de aire y luz y sea visible desde la vía pública, será tratada con jerarquía de fachada.
- Los tanques chimeneas, conductos, y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico, y, si son visibles desde la vía pública, se tratarán al mismo nivel arquitectónico que la fachada principal.
- Cuando se proyecte un muro medianero que supere la altura de la construcción vecina en más de un metro ochenta centímetros (1,80 cm.) desde el nivel de la azotea lindera o desde la cumbrera más alta, y tenga una superficie mayor de cien metros cuadrados (100,00 m²), se deberá

Ordenanza N° 4045

colocar una canaleta para recoger el agua de lluvia que escurra por el paramento del muro. La canaleta tendrá una sección equivalente a un centímetro cuadrado (1,00 cm²) por cada m² de paramento, y tendrá un caño de desagüe de diámetro mínimo de cien milímetros (100 mm.) a razón de una columna por cada ochenta metros cuadrados (80,00 m²) de paramento. El agua recogida por la canaleta deberá ser conducida hacia el interior de la parcela en la que se ubica el edificio, o estructura cuya medianera debe desaguar. La canaleta no podrá sobresalir más de treinta centímetros (30 cm.) del paramento y en caso de ubicarse sobre la azotea accesible de la construcción lindera, deberá colocarse a una altura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) desde el solado de dicha azotea. El mantenimiento de dicha construcción estará a cargo del/los titular/es del edificio que se construye.

2.3.5.3 Salientes en Fachadas

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizos que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la L.M. o el plano de fachada.

2.3.5.3.1 Prohibiciones

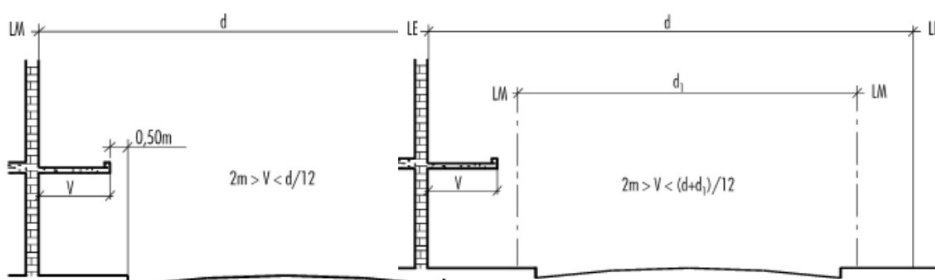
No se permitirá hacer ninguna saliente, como ser cornisa, balcones, ménsulas, etc., fuera de la línea municipal, a menor altura de 2,60 m. sobre el nivel de vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes.

2.3.5.3.2 Características

Los balcones abiertos o aleros en las fachadas de los pisos altos, podrán tener una saliente igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo en ningún caso, exceder de 2,00 m. de la L.M. o de los Planos de fachadas fijadas por retiros obligatorios. En todos los casos deberá existir, como mínimo 0,50 m. entre la proyección del balcón o alero y la línea del cordón, autorizándose su ejecución hasta los ejes medianeros (Gráfico N° 10).

Para la determinación de las salientes de balcones abiertos o aleros, en casos de calles afectadas por retiros obligatorios, se podrá adicionar al ancho de la calle la medida de dichos retiros.

Gráfico N° 10

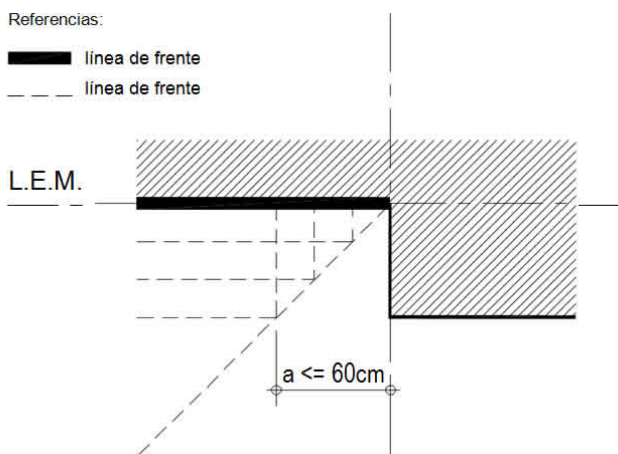


Se permitirá construir con el saliente máximo establecido en 2.3.5.3.2, en calles de un ancho igual o mayor a 15,00 m. y de acuerdo a las siguientes condiciones:

Ordenanza N° 4045

- 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 10 a).
- b) En calles de 15,00 m. a 23,00 m. de ancho, según lo establecido en 3.3.21
- c) En calles de 23,00 m. de ancho o mayor, en toda la altura del edificio.
- d) En los inmuebles con frente a las plazas u otros espacios abiertos, del dominio público, la Dirección de Obras Públicas a través de la División Catastro indicará la Línea de Edificación Municipal para determinar el ancho correspondiente.
- e) Las salientes sobre ochavas se ajustarán estrictamente a las exigencias establecidas para salientes en fachadas.
- f) No se permitirá que puertas o ventanas se abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos y guardacantones. Quedan exceptuadas las celosías o ventanas colocadas en los pisos altos, así como también en Planta Baja, cuando abiertas no superen los 0,10 m. desde la L.M. y estén ubicados por sobre los 2,20 m. desde el nivel vereda.

Gráfico N° 10^a



2.3.5.4 Agregados a las Fachadas y Muros Visibles desde la Vía Pública

La colocación o instalación de agregados, no establecidos en este Reglamento, sólo se permitirá cuando no se afecta la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

En ningún caso se puede sobresalir de los perfiles autorizados por este Reglamento. Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachas de los edificios, siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma, no se encuentren a una altura inferior a 2,20 m. y la saliente no supere 0,40 m.; de sobrepasar esta medida deberá respetar lo estipulado en el art. 3.3.9 Salientes de Fachada.

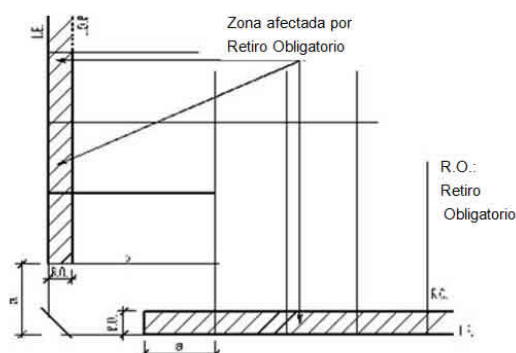
2.3.5.5 Fachadas Principales Ubicadas Detrás de la Línea Municipal Cumplirán con las mismas condiciones estipuladas para las que estén ubicadas sobre la L.M. debiendo ser consideradas como pertenecientes a la fachada

Ordenanza N° 4045

retirada y recibir un tratamiento análogo, hasta la altura de ésta, las partes de paredes divisorias o medianeras que queden comprendidas entre las L.E. y L.M., siempre que sean visibles desde la vía pública.

En todos los casos de lotes de esquina que uno o más de sus frentes esté incluido en una de las zonas especiales que requieren un retiro de la Línea de Edificación, (Línea de Retiro) se debe exigir un retiro de área equivalente al área determinada por el producto del retiro exigido para la zona, por la longitud del frente de menor dimensión, debiendo respetarse en dicha “área de compensación” que la misma esté anexada al retiro de uno de los lotes linderos, respetando el retiro obligatorio para la zona (Gráfico N° 10 b).

Gráfico N° 10 b



2.3.5.6 Fachadas que Lindan Directamente con Parque, Plazas, Plazoletas y Paseos Públicos

En el caso de predios que lindan directamente con parque, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden ejecutarse fachadas en remplazo de los correspondientes muros ciegos separativos, para beneficiar la finca con vista a los jardines.

Los predios podrán tener acceso desde los jardines públicos, siempre que los mismos no sean vehiculares, quedando librado el otorgamiento de la pertinente autorización a la Dirección de Obras Públicas y Municipales, la cual podrá exigir su cierre cuando lo estime conveniente.

2.3.5.7 Altura Máxima de las Fachadas

1. Fachadas hasta 12,00 m. de altura: podrán construirse sobre la L.M. correspondiente.
2. Fachadas superiores a 12,00 m. de altura:
 - a. Los edificios que superen los 12,00 m. de altura deberán retirarse a partir de los 13,00 m. 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 11-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

Ordenanza N° 4045

retiro hasta el E.M. (Gráfico 11-b); si dicho espacio (D) resultase mayor a 1,20 m., en ningún caso podrá ser menor a 3,00 m. (Gráfico 11-c). En ningún caso podrá superar el Plano límite del Distrito, a excepción de lo establecido en tal sentido, en las normas vigentes.

b. Los inmuebles con frente a las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, se considerará lo establecido en 2.3.5.3 y 2.3.5.3.2

Se ilustran los casos a continuación.

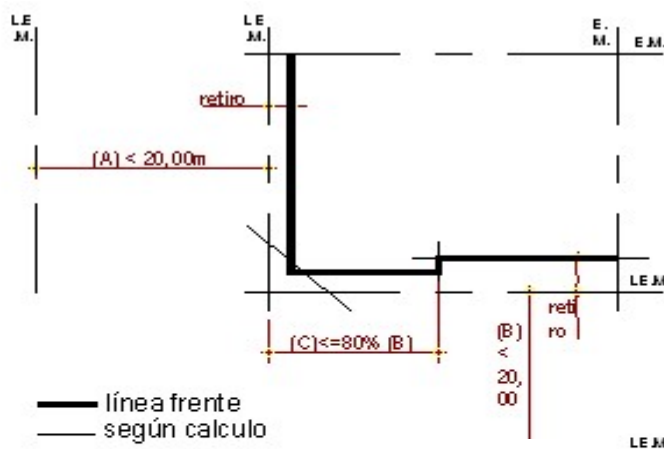


Gráfico 11-a

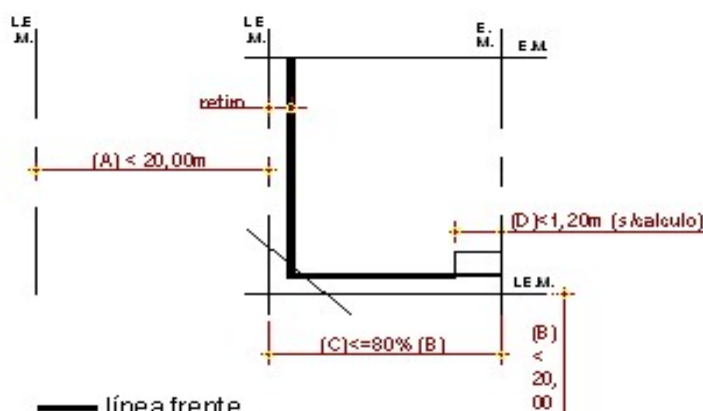


Gráfico 11-b

GRAFICO 36-B

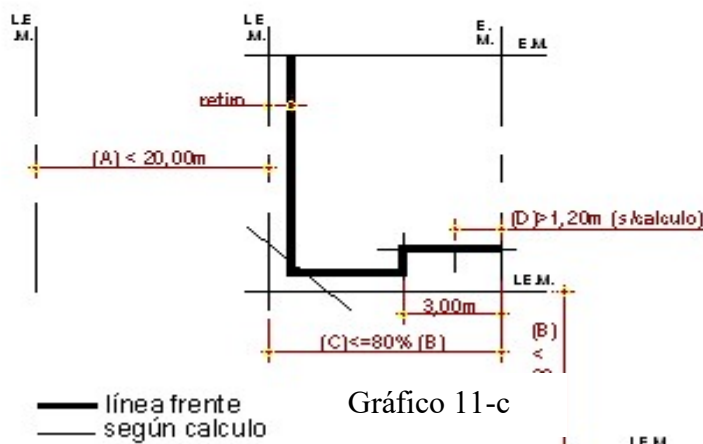


Gráfico 11-c

GRAFICO 36-c

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 2.4 - MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL

2.4.1 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.

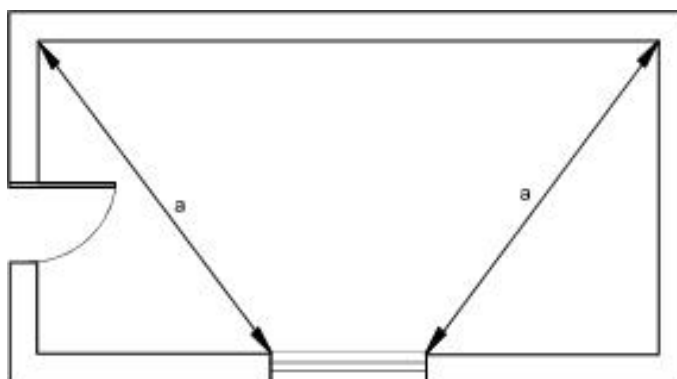
b) La superficie de los vanos de iluminación y ventilación estará supeditada a la superficie del local y al medio de ventilación adoptado, se denominará “I” al área de iluminación “V” al área de ventilación y “S” al área del local.

Para obtener los valores mínimos de “I” y “V” se tomará la superficie efectiva del local afectado, por los coeficientes que más adelante se especifican.

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

En caso contrario, los valores de “I” y “V” obtenidos, deberán incrementarse en un 20 % (ver Gráfico N° 12).

Gráfico N° 12



d) En los locales, entresuelos o galerías, para obtener el valor “S” se sumará la superficie del local más la de los mismos.

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, 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 0,45m, pudiendo ser éstos o formar parte de volúmenes cerrados.

f) No se podrá dividir ni ampliar fincas, si, como resultante de ello se afectan las medidas mínimas de los patios o su superficie en más de un 10 %.

2.4.2 Clasificación de los Medios

Ordenanza N° 4045

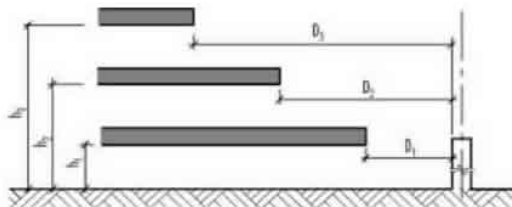
La iluminación y ventilación de locales podrá efectuarse por los medios siguientes:

A) Medio 1: De Iluminación y Ventilación a Patios

1. Los patios que sean proyectados como medios de iluminación y/o ventilación deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:
 - a. Inscribir dentro de su superficie y en cualquier altura, un círculo cuyo diámetro “D” sea igual a 1/5 de la altura “H”, medida ésta desde el solado del patio hasta el nivel del cielo raso del local que corresponda ventilar (Gráfico N° 13).
 - b. No dar a “D” un valor inferior a 3,00 m.

Gráfico N° 13

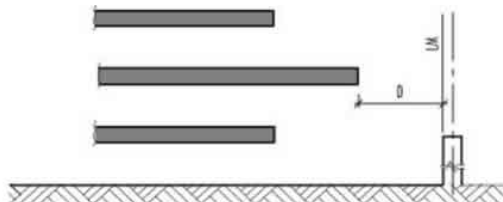
$D_1 = 1/5 h_1 \geq 3,00 \text{ m.}$
 $D_2 = 1/5 h_2 \geq 3,00 \text{ m.}$
 $D_3 = 1/5 h_3 \geq 3,00 \text{ m.}$



2. El valor “D” obtenido podrá ser disminuido en 1/5 del valor calculado, sin llegar a ser inferior a 2,50 m. en el siguiente caso: Cuando el patio tuviera uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a fondo libre de manzana (ver Gráfico N° 14).

Gráfico N° 14

$D \geq 1/5 h \text{ } 4/5 \geq 2,50 \text{ m.}$



3. Patios mancomunados:

Dos edificios emplazados o a emplazar en predios colindantes, pueden unir sus respectivos patios, siempre que formen entre ambos uno solo, con las dimensiones y características exigidas en el presente Reglamento. El lado menor de uno de los patios no podrá ser inferior a 1,20 m. y la cerca que los divida no tendrá más de 1,80 m. de altura. Los pasillos de 1,20 m. de ancho o mayor podrán mancomunarse a otros patios.

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre, mediante escritura pública e inscripción en el registro de propiedades para cada uno de los predios afecta-dos, aunque estos sean de un mismo propietario. Constará en las escrituras a realizarse, la intervención municipal, que tendrá el derecho permanente de control de mantenimiento de la mancomunidad de los patios.

4. Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 1:

Las mismas se obtendrán de la siguiente forma:

- a. Cuando den directamente al patio.

$I = 1/10 \text{ de } S$

$V = 1/30 \text{ de } S$

Ordenanza N° 4045

- b. Cuando den al exterior, bajo cubierta (Gráficos N° 15 y 16): El valor “S” se obtendrá sumando la superficie propia del local, más la superficie de la parte cubierta.

Para poder iluminar y ventilar en esta condición la superficie del vano ubicado en la terminación de la parte cubierta o sea entre el límite de ésta y el exterior, deberá ser igual al producto de la profundidad de la parte cubierta por su altura, o sea que:

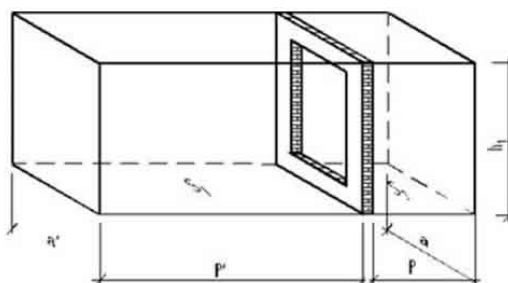
$$a \times h_1 = p \times h \quad \text{y además} \quad a \times h_1 = I$$

Siendo “a” el ancho del vano de la parte cubierta, en su terminación “H1” la altura del mismo; “p” la profundidad de la parte cubierta y “h” la altura de ésta. El área de iluminación y ventilación está dada por la siguiente fórmula, siendo S1 la superficie del local y S2 la superficie de la parte cubierta.

Gráfico N° 15

$$I = \frac{S_1 + S_2}{10}$$

$$V = \frac{S_1 + S_2}{30}$$



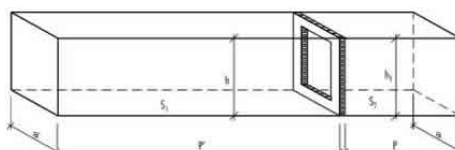
Plano de ubicación del vano de iluminación y ventilación del local:

Cuando la profundidad del local supere el duplo de su ancho, los valores I y V se lograrán de acuerdo a la siguiente fórmula, donde R es la relación de los lados, expresada en m2.

Gráfico N° 16

$$I = \frac{S_1 + S_2}{10} + (R-1,5)$$

$$V = \frac{S_1 + S_2}{30} + (R-1,5)$$



B) Medio 2: De Iluminación y Ventilación a Vacío de Aire y Luz

Estos deberán permitir inscribir un círculo no menor de 2,20 m. de diámetro en toda su altura.

1. Disminución del valor “D” en vacíos:

El valor “D” obtenido, podrá ser disminuido a 2,00 m. como mínimo, en el siguiente caso:

Cuando el vacío tuviere uno de sus lados abierto, en más de un 80 % de su longitud, a la vía pública, patio, fondo libre de manzana o vacío, de una superficie al menos dos veces mayor (Gráfico N° 17).

2. Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 2:

Las mismas se obtendrán de la siguiente forma:

- a. Cuando den directamente al vacío:

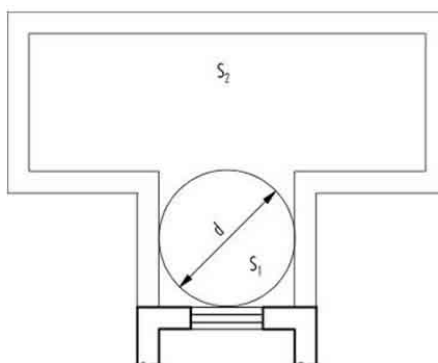
Ordenanza N° 4045

$$I = \frac{S}{7} \qquad V = \frac{S}{21}$$

- b. Cuando den al exterior, bajo parte cubierta, el valor “S” y el vano exterior se obtendrán de igual manera que para patios. El área de iluminación estará dada por la siguiente fórmula:

$$I = \frac{S_1 + S_2}{7} \qquad V = \frac{S_1 + S_2}{21}$$

Gráfico N° 17
 d >= 2,00 m.
 S2 >= 2S1



C) Medio 3: De Iluminación y Ventilación a Vía Pública

Se considerará dado este medio, cuando el vano, a través del cual se ilumina y/o ventile el local, abre a calle o pasaje público de ancho no inferior a 8,00 m.

1. Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:
 - a. Cuando den directamente a la vía pública:

$$I = \frac{1.S}{12} \qquad V = \frac{1.S}{36}$$

- b. Cuando den a parte cubierta: se determinará de acuerdo a lo establecido en patios y responderá a la fórmula siguiente (Ver Gráfico N° 18).

$$I = \frac{S_1 + S_2}{12} \qquad V = \frac{S_1 + S_2}{36}$$

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 2,00 m. del nivel del piso del mismo y a no menos de 3,00 m. del eje medianero.
2. No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz.
3. En toda la dimensión del vano y hasta una distancia de 3m medidos perpendicularmente a aquél, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.
4. Área mínima de vanos de iluminación y ventilación:

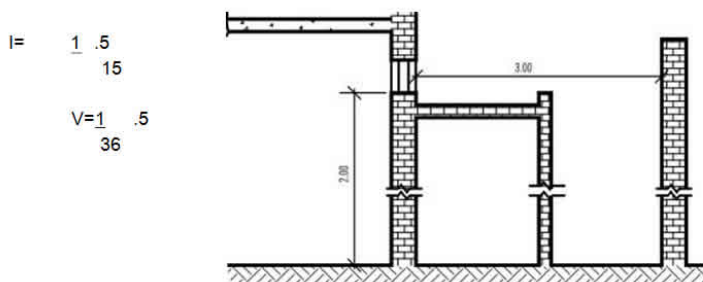
Ordenanza N° 4045

Las mismas se obtendrán de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{1}{15} \cdot S \quad V = \frac{1}{36} \cdot S$$

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.

Gráfico N° 18



E) Medio 5: De Ventilación por Conducto Proporcional a la Superficie del Local

1. El conducto de ventilación tendrá una sección mínima transversal equivalente a 1/400 de la superficie del local, siendo la sección mínima de cada tubo de 300 cm² y la sección máxima de 2.000 cm². En el caso de que la superficie del local exigiere mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuidos de manera tal que la ventilación resulte uniforme. La relación entre lados del tubo no podrá pasar de 3.
2. El conducto será vertical y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45° con respecto a la vertical.
3. La boca del conducto en el local, será regulable y de sección no inferior a la del mismo.
4. El remate del conducto en la azotea distará más de 1,50 m., el solado de ésta o de cualquier paramento y/o eje medianero, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo de tiraje automático.

F) Medio 6: De Ventilación por Conducto de Sección Constante

El conducto tendrá una sección mínima de 300,00 cm² en toda su altura, debiendo mantenerse la relación mínima de 3 entre sus lados. Será construido con su superficie interior lisa, debiendo cumplir con las exigencias establecidas en los Apartados 2), 3) y 4) del Medio 5.

G) Medio 7: De Ventilación Mecánica o Por Aire Acondicionado

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos o por aire acondicionado en edificios, no releva del cumplimiento de las ventilaciones e iluminaciones naturales. Ahora bien, podrá reducirse al 50 % la superficie de vano de ventilación natural exigida.

Ordenanza N° 4045

H) Medio 8: De Iluminación y Ventilación 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.

SECCIÓN 2.5 - LOCALES

2.5.1 Iluminación y Ventilación de los Locales Habitables

Todos los locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas habitaciones de servicios, se deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los medios 1 a 3, indistintamente o en forma combinada. Las presentes disposiciones serán válidas mientras no contravengan normas de seguridad o de otro orden dispuestas por organismos competentes.

2.5.1.1 Locales que pueden iluminar y ventilar por el medio 1, 2, 3, o 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.

2.5.1.2 Locales que no requieren iluminación natural:

Requieren ventilación y pueden no ser iluminados, los locales que se indican a continuación, siempre que cumplan con los medios de ventilación siguientes:

Archivo.....	Medio 5
Baños Colectivos.....	Medio 5
Sala de Caldera.....	Medio 5
Sala de Cirugía.....	Medio 5
Depósito Medicinal	Medio 5
Depósito de Maderas.....	Medio 5
Depósito de Comedor Colectivo.....	Medio 6
Depósito de Comercio o Industria.....	Medio 5
Espacio para Combinar.....	Medio 6
Sala de Concursos.....	Medio 5
Galerías de Arte.....	Medio 5
Garajes (el conducto podrá reemplazarse con rejilla de sección igual al mismo).....	Medio 6
Guardacoches.....	Medio 5
Lugares de Diversión Nocturna (Boîtes y Cabarets).....	Medio 5
Cuarto de Vestir.....	Medio 5
Laboratorio Fotográfico.....	Medio 6
Laboratorio Físico-Químico.....	Medio 5

Ordenanza N° 4045

Sala de Máquinas.....	Medio 6
Morgue.....	Medio 5
Sala de Rayos.....	Medio 5
Sub-Estaciones Transformadoras de Electricidad.....	Medio 6
Cines.....	Medio 5
Teatros.....	Medio 5
Baños Familiares.....	Medio 6
Dispensas Familiares.....	Medio 6

2.5.1.3 Locales que además de ser iluminados y ventilados por los medios 1, 2, 3, o 4 deben ventilar por el Medio 5:

- a) Salón bailable.
- b) Cocinas de restaurante.
- c) Salas de juego.
- d) Museos.

2.5.1.4 Locales que además de ser iluminados y ventilados por los medios 1, 2, 3, o 4 deben ventilar por Medio 6:

- a) Locales de comercio.
- b) Comedor con equipo para cocinar.

2.5.1.5 Locales que no requieren iluminación ni ventilación natural:

Son los que se indican a continuación:

- a) Antecámaras.
- b) Corredores.
- c) Depósitos de explosivos e inflamables.
- d) Depósitos familiares.
- e) Cajas de escaleras.
- f) Antebaño.

2.5.2 Atribución de la Dirección de Obras Públicas y Municipales para Clasificar o Interpretar el Uso de Locales

La determinación o interpretación del destino de cada local, será la que surja lógicamente de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Obras Públicas y Municipales se reserva en consecuencia, el derecho de rechazar proyectos cuyos locales acusen la intención de un destino distinto al consignado o de una división futura, tendiente a desvirtuar las disposiciones del presente reglamento.

2.5.3 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

Ordenanza N° 4045

no contravengan otras disposiciones de organismos competentes, en la forma siguiente:

Para Edificios de hasta 2 Plantas:

1. Locales de hasta 50,00 m² de superficie, 2,40 m.
2. Locales de más de 50,00 m² y hasta 300,00 m² de superficie, 2,40 m. más 0,06 m. por cada 10,00 m² o fracción de superficie que exceda los 50,00 m².
3. Locales de más de 300,00 m², 4,00 m.

Para Edificios de más de 2 Plantas:

1. Locales de hasta 10,00 m² de superficie, 2,40 m.
2. Locales de más de 10,00 m² y hasta 50,00 m² de superficie, 2,60 m.
3. Locales de más de 50,00 m² y hasta 310,00 m² de superficie, 2,60 m. más 0,06 m. por cada 10,00 m² o fracción de superficie que exceda los 50,00 m².
4. Locales de más de 310,00 m² de superficie, 4,00m.

Los espacios principales y de uso social tales como Salas de Estar, Comedores, Salas de Espera, Oficinas, no podrán tener una altura menor a 2,60 m. Podrán existir elementos estructurales, cajones, molduras y otros elementos ornamentales que se encuentren por debajo de la altura mínima del local, no pudiendo ser inferior a los 2,20 m., pero en ningún caso podrán superar el 20 % de la superficie del local.

b) Altura de Locales con Entrepisos: 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.
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 entresijo 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 (vivienda única de la parcela) podrá ser de 2,20 m.

2.5.4 Dimensiones y Superficies Mínimas de Locales

a) Generalidades:

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

b) Áreas y Lados Mínimos de Locales Habitables:

Las áreas y lados mínimos de locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas y habitaciones de servicio, serán los siguientes:

Ordenanza N° 4045

- | | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 1. Locales | Área Mínima (m2) | Lado Mínimo (m.) |
| Cuando la unidad locativa | | |
| posea un sólo local | 20,00 | |
| 2. Locales | Área Mínima (m2) | Lado Mínimo (m.) |
| Cuando la unidad locativa | | |
| posea varios locales | 7,00 | 2,40 |
- c) Áreas y Lados Mínimos en Determinados Locales:
- | | | |
|--------------|-------------------------|----------------------|
| 1. Cocinas: | Área Mínima: 3,00
m2 | Lado Mínimo: 1,50 m. |
| 2. Baños: | Área Mínima: 3,00
m2 | Lado Mínimo: 1,30 m. |
| 3. Retretes: | Área Mínima: 1,00
m2 | Lado Mínimo: 0,80 m. |
| 4. Toilet: | Área Mínima: 1,50 m2 | Lado Mínimo: 0,80 m. |
5. Espacios para cocinar: Tendrá una superficie máxima de 2,25 m2.
- d) Disminución de los Valores Mínimos de Superficies y Dimensiones: Los valores establecidos en el inciso b, en el caso de que la unidad locativa posea varios locales, podrá disminuirse a 5,60 m2 y 2,20 m2 respectivamente, cuando el local está conectado a otro, de dimensiones y superficie igual o superior al mínimo establecido, por medio de un vano, sin puertas, de un ancho no menor a 2,00 m.

SECCIÓN 2.6 - MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES

2.6.1 Accesibilidad

Dispónese el cumplimiento de las pautas generales establecidas por los Artículos 27 y 28 de la Ley Provincial N° 13.853/19, posibilitando su aplicación en forma gradual y paulatina, tanto en construcciones nuevas, como en aquellas existentes que sufran reformas y/o ampliaciones.

Facúltase al D.E.M. a reglamentar el Punto 2.6.1- Accesibilidad, a través de las oficinas técnicas correspondientes de la Secretaría de Obras Públicas.

2.6.2 Generalidades

- a) Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrá medios de salida consistentes en pasajes, pasillos, pasos, escaleras, escale-ras mecánicas, rampas, ascensores o puertas. Las salidas estarán en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirven a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.
- b) La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.
- c) En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado, ninguna puerta, vestí-bulo, corredor u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho mínimo.

Ordenanza N° 4045

- d) La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales y otros medios que desemboquen en él.
- e) *“En el sentido de la salida, cuando el ancho libre de paramentos de un medio de salida coincida con el de la entrada y/o salida de vehículos, su ancho no podrá ser menor a 3,00m libre para evacuar la ocupación de hasta 4 Unidades Funcionales, luego del cual se exigirá el ancho acumulativo en función del proyecto y el factor de ocupación (ejemplo: mínimo 3,50m = 2,40m / ancho mín. Módulo + 1,10m / ancho mín. medio de salida).”* (Modificado por Ord. 4410/25)
- f) Donde los medios de salida no pueden ser fácilmente discernibles, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida.

2.6.3 Definiciones

- a) Se considerará medio de salida a todo aquél que permita conectar la vía pública con dos o más unidades locativas, como así también aquellos que hagan posible la evacuación de una congregación de personas.
- b) Se llamará medio de comunicación interna a todo aquél que vincule ambientes entre sí, pertenecientes a una misma unidad locativa.

2.6.4 Pasajes. Paseos. Pasillos. Galerías de Salida

- a) Anchos - Generalidades:

La determinación del ancho de todos los pasajes será libre de paramentos y estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto en la planta baja como en los pisos a otro nivel.

1. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.
2. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.
3. Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos, que hagan aumentar el ancho del pasaje, el incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.
4. Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cerrar el mismo, estas podrán reducirlo a su ancho mínimo.
5. Cuando sobre un pasaje, los escalones o rampas varíen su nivel, éstos serán del ancho del pasaje.

- b) Ancho Mínimo de los Medios de Salida: Hasta 100 personas: $a = 1,10 \text{ m.}$

Hasta 1.000 personas: $a = 1,10 \text{ m. más } (P-100) \times 0,003$

Más de 1.000 personas: $a = 3,90 \text{ m. más } (P-1.000) \times 0,001$

Donde a. es el ancho mínimo del pasaje en metros y P el número de ocupantes según el factor de ocupación, a evacuar.

- c) Largos:

Cuando el largo de estos pasos supere las longitudes que se indican más abajo, se deberán ubicar otras circulaciones complementarias, correspondientes a su zona de influencia:

Ordenanza N° 4045

EDIFICIOS:	LONGITUDES:
1. Residenciales	30,00 m.
2. Institucionales	30,00 m.
3. Para Reunión Bajo Techo	45,00 m.
4. Para Reunión al Aire Libre	45,00 m.
5. Para Oficinas	45,00 m.
6. Mercantiles	45,00 m.
7. Industriales	45,00 m.
8. Para Depósito	45,00 m.
9. Para usos Peligrosos	20,00 m.
10. Educativas	30,00 m.

2.6.5 Pasillos de Servicio para Una Sola Unidad de Vivienda

Todo pasillo de servicio podrá contar con una puerta de cierre de su desembocadura. Su ancho mínimo será de 1,10 m. libre de paramentos, y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

2.6.6 Pasos de Comunicación Interna

Su ancho mínimo será de 0,90 m.

2.6.7 Escaleras y Rampas Principales de Salida

2.6.7.1 Generalidades

- a) Las escaleras y rampas de salida deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con su capacidad de evacuación.
- b) Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m. medidos desde el centro de la huella o solado del descanso.
- c) Cuando el ancho de la escalera exceda de los 1,40 m., habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,80 m., se colocarán pasamanos intermedios, éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. Estos requisitos no son exigibles para las rampas.
- d) Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.
- e) La altura de paso en escalera y rampas, será, por lo menos, de 2,00 m. medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura o saliente inferior a éste.
- f) Serán ejecutadas con material incombustible.
- g) Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

Ordenanza N° 4045

$2a + p = 0,60$ m. a $0,63$ m. donde a (alzada), no será mayor a $0,18$ m. y p (pedada), no menos a $0,26$ m.

- h) Se admitirán escaleras compensadas a helicoidales como único medio de salida, sólo cuando su capacidad de evacuación no supere las 40 personas.

Se considerarán compensadas: cuando el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor a $0,25$ m. y menor a $1,00$ m. Cuando supere un metro se considerará de tramos rectos.

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación: las pedadas de hasta cuatro escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener $0,12$ m. como mínimo, y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal.

- i) Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar $0,60$ m.
- j) Se considera rampa toda circulación horizontal, cuya pendiente oscile entre el 5% y el 12% debiendo contar con piso antideslizante.

2.6.7.2 Ancho o Número

La determinación del ancho o número de escaleras o rampas de salida estará condicionada al número de personas a evacuar en la totalidad de los pisos, aplicando las disposiciones y/o fórmulas de pasajes. En el cómputo se tomarán en cuenta todos los medios de salida que converjan a las mismas. Una vez determinado el ancho mínimo o número de escaleras, se lo deberá conservar en todos los tramos. El ancho libre de una escalera o rampa se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque, sobresale más de $7,50$ cm. de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

2.6.7.3 Escaleras y Rampas de Servicio como Medio de Salida

El ancho de estas escaleras será, como mínimo de $1,10$ m., libre de zócalos y pasamanos.

2.6.7.4 Escaleras y Rampas como Medio de Comunicación Interna

- a) El ancho mínimo de estas escaleras o rampas será de $0,85$ m. libre de zócalos y pasamanos.
- b) La dimensión máxima de las contrahuellas será de $0,20$ m. y la mínima de huella de $0,25$ m.
- c) Este tipo de escaleras podrá compensarse.
- d) Las mismas podrán ser de material combustible.

2.6.7.5 Escaleras Marineras

Cuando no exista otro tipo de escalera fija a sala de máquinas, techos, azoteas, no accesibles, tanques de reserva de agua, habrá una escalera de inspección tipo marinera. Estas serán de barras metálicas macizas de $12,00$ mm. de sección como mínimo, y su ancho no inferior a $0,40$ m. separadas

Ordenanza N° 4045

entre sí por 0,30 a 0,35 y distanciadas del paramento, al cual se fija, pro 0,12 a 0,18.

2.6.7.6 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. Esta deberá reunir las características establecidas en el Informe Antisiniestral a cargo de un Profesional Matriculado y avalado por la Asociación de BOMBEROS VOLUNTARIOS.
7. La distancia entre el solado de P.B. y la parte inferior de éstas no superará los 2,50 m. (en el caso de escaleras secundarias ubicadas en sectores de tránsito).

2.6.8 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 m. 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.

Esto acorde a las siguientes disposiciones:

a) Características y Dimensiones:

Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor principal correspondiente a oficinas o casa de departamentos deberán comprender un rectángulo de 1,40 m. x 1,10 m. Cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación, frente al ascensor, el ancho mínimo requerido por ordenanza que corresponda a la misma, se incrementará en 0,05 m. por pasajero.

Deberá contar como mínimo con un ascensor adaptado para personas con discapacidad, con pasamanos separados a 0,05 m. de las paredes en los tres lados libres, la puerta del ascensor será de fácil apertura.

Ordenanza N° 4045

En todos los tipos de cabina, la “botonera” o “tablero” o “panel de comando”, cuando sea accionado por el público, se ubicará a 0,50 m. de la puerta y a 1,20 m. del piso del ascensor; si el edificio supera las siete plantas la misma se ubicará en forma horizontal para posibilitar su uso por personas que utilizan sillas de ruedas. En caso de no contar con ascensoristas, la botonera de control permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuada por discapacitados visuales, mediante una botonera con números en relieve de 0,015 m.

En casos debidamente justificados, la Dirección de Obras y Servicios Públicos podrá exigir la cantidad o capacidad de los mismos.

La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel de ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 2,00 cm. Cuando a un palier den puertas de ascensores, las mismas serán de tipo plegadizo, corredizo o telescópico. En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquél.

b) Palier de Pisos:

El ancho del palier (descanso de escalera) no será inferior a 1,50 m. En el caso de que el mismo forme parte de un medio de salida, deberá tener las dimensiones mínimas exigidas para tal efecto. En el caso de palier de escalera y ascensor unificados, el área mínima del mismo será de 5,00 m² con un ancho mínimo de 1,50 m. Podrá reducirse dicha área hasta una superficie mínima de 4,50 m² y un lado mínimo de 1,20 m., únicamente en el caso de que la puerta del ascensor sea de tipo plegadiza, corrediza o telescópica. En el caso de palier de escalera y ascensor no unificados, el palier que sirve al ascensor tendrá un área mínima de 4,00 m² con un ancho mínimo de 1,50 m.; podrá reducirse dicha área hasta una mínima de 2,50 m² pero el lado mínimo se mantendrá en 1,50 m., únicamente en el caso de que la puerta del ascensor sea de tipo plegadiza, corrediza o telescópica. No se aceptarán palieres de ascensores que no tengan conexión directa a escaleras.

c) Cuarto de Maquinaria de Ascensores:

1. El local destinado para instalar la totalidad de la maquinaria de ascensores, dispositivos de control, convertidores y demás elementos, será totalmente construido con materiales incombustibles y deberá mantenerse siempre seco y con ventilación cruzada.
2. El acceso al cuarto de maquinaria se efectuará por medios permanentes, en forma fácil y cómoda, desde los pasos comunes del edificio. La altura de paso libre de la puerta de entrada, no debe tener menos de 1,90 m. y abrirá hacia afuera. No se permiten las tapas - trampas como acceso a estos locales.

d) Proceso de Cálculo de Ascensores:

La aplicación del proceso de cálculo está determinada según los siguientes pasos:

1. Del método de cálculo: el método seguido para el cálculo contempla en cada uno de los pasos, dos partes:
 - a. Reconocimiento de la nomenclatura a utilizar y búsqueda de datos a tener en cuenta.
 - b. Proceso de cálculo.

Ordenanza N° 4045

2. De los pasos para el cálculo:

Primer paso: Referente al número de pasajeros que transporta la cabina.

Cc= Capacidad neta de carga del equipo, expresada en kg, dato aportado por el fabricante.

Pc= Valor adoptado para el cálculo, que por margen de seguridad será del 80% de **Cc**.

pp= Peso promedio por persona, que se preestablecerá para el cálculo en 75 kg.

P = Número de pasajeros que transporta la cabina.

O sea que el número de pasajeros que puede transportar la cabina (**P**) es igual al cociente entre **Pc** y el peso promedio por persona (**pp**). Este primer paso en la mayoría de los casos es obviado, dado que los ascensores en general ya traen especificada su capacidad. Puede ser utilizado, según los casos, como paso verificador ya que la superficie útil de la cabina nunca podrá ser inferior a la superficie total resultante del producto entre **P** y 0,30 m².

Segundo paso: Referente a la cantidad de personas a trasladar (para el cálculo de las necesidades, se establece como unidad de tiempo 5 minutos).

a) **Pt** = Población total del edificio.

S = Superficie cubierta por piso.

N = Cantidad de pisos.

Nro. P = Número de pasajeros posibles a trasladar cada 5 minutos

b) Para calcular **Pt**, se utilizará el siguiente cuadro:

CUADRO DE CALCULO DE CAUDAL

TIPOS DE USO DEL EDIFICIO	m ² x persona
Bancos	5
Corporaciones	7
Edificios de oficinas de primera clase	8
Taller de trabajos menores	8
Edificios de oficinas pequeñas	10
Talleres de trabajos pesados	15
Viviendas (personas por dormitorio)	2

$$Pt = \frac{S \cdot N}{\text{CANTIDAD DE M}^2 \text{ X PERSONA (S/ CUADRO)}}$$

o personas en el caso de viviendas

O sea que la población total del edificio (**Pt**), surge del producto de la superficie cubierta por piso (**S**) x el número de pisos (**N**) y la cantidad de m² que necesita cada persona según dato extraído del cuadro. En el caso que los pisos no sean iguales, o que si son iguales, no tengan el mismo uso,

Ordenanza N° 4045

se hará la sumatoria de la superficie dividida por el coeficiente establecido por la tabla, para cada piso.

En el caso de ser edificios que, comprendan el uso de vivienda además de los otros detallados en el cuadro superior, el dividendo de la fórmula para determinar la población total del edificio (**Pt**) estará compuesto por (**S.n**) + (**D.2**); donde **D** es la cantidad total de dormitorios del edificio; en este caso no se considerará la superficie que tenga el uso de “vivienda”.

De acuerdo con esta norma se puede absorber los máximos de tránsito en horas tope, un 8% cada 5 minutos de la población total. O sea que de la población total calculada (**Pt**) nos será suficiente prever el traslado del 8% durante la unidad de tiempo fijada.

$$\text{Nro. P (cada 5 min.)} = \frac{\text{Pt} \cdot 8}{100}$$

Tercer paso: Referente al cálculo de capacidad de traslado de un ascensor (tomado también en la unidad de tiempo adoptada igual a 5 minutos o su equivalente en segundos).

a) **h** = Altura de recorrido de ascensor.

v = Velocidad de desplazamiento de la cabina (para el cálculo se adoptará una velocidad de 45,00 m. por minuto; en caso de presentar una certificación del fabricante de la velocidad del equipo a instalar, este valor podrá ser adoptado para el cálculo).

P = Número de pasajeros que transporta la cabina.

TT = Tiempo total de duración del viaje.

t1 = Duración del viaje completo (dato en función de las características del ascensor y del edificio).

t2 = Tiempo invertido en paradas, ajustes y maniobras.

t3 = Duración entrada y salida por cada usuario.

Se adoptan: entrada 1", salida 0,65".

t4 = Tiempo óptimo admisible de espera (se adopta para el cálculo 1,5').

Ct = Cantidad de personas que traslada la cabina en la unidad de tiempo (5').

b) Para calcular la capacidad de traslado de un ascensor existe un factor determinante: la duración del viaje (TT). Lo supondremos en las peores condiciones, caso en que el ascensor se detiene en todos los pisos en los que ascienden y descienden todos los ocupantes, o sea que TT resultará de la suma de los “t” parciales.

$$t1 = \frac{h}{v} \quad t3 = (1' + 0,65'') \cdot \text{Nro. de paradas}$$

$$t2 = 2'' \cdot \text{Nro. de paradas} \quad t4 = 1,5' = 90''$$

Ordenanza N° 4045

$$TT = t1 + t2 + t3 + t4$$

La cantidad de personas (Ct) que trasladará el ascensor en 5' (300") resultará del cociente entre 300" por la capacidad de la cabina (P) y la duración del viaje (TT).

$$Ct = \frac{300" \cdot P}{TT}$$

Cuarto paso: Referente al cálculo del número de ascensores (Na) necesarios. La cantidad de ascensores (Na) necesarios, estará dada por el cociente entre el Nro. P (número de pasajeros posibles a trasladar en la unidad de tiempo), y la cantidad de personas que lleva una cabina (Ct), en el mismo espacio de tiempo adoptado.

$$Na = \frac{Nro. P}{Ct}$$

2.6.9 Puertas de Salida

2.6.9.1 Características

- a) Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida.
- b) Las hojas inferiores a 0,50 m. de ancho no se considerarán en el cómputo.
- c) No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirán sobre un rellano, descanso o plataforma.
- d) Las puertas ubicadas sobre L.M. y las de nivel de planta baja, no podrán abatirse hacia el exterior.
- e) Las puertas de ingreso principal a unidades locatarias, deberán tener un ancho mínimo de 0,90.
- f) La altura mínima libre será de 2,00 m. y deberá ser posible abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave, desde el lado en que se produce el egreso.
- g) No se aceptarán como puertas de salida las de tipo corredizo.

2.6.9.2 Tipos de Puerta de Salida

Se clasificarán acorde a los siguientes tipos:

a) Puertas de Abrir en Un Solo Sentido:

Se permitirán, en toda clase de edificios y serán las únicas permitidas en los de reunión bajo techo o al aire libre.

b) Puertas Vaivén:

No se permitirá como medio de salida en los edificios para reunión bajo techo o al aire libre.

c) Puertas Giratorias:

Ordenanza N° 4045

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m. y el total de éstas podrá ocupar sólo el 50% del ancho exigido para puertas de salida. El 50 % restante se efectuará por puertas no giratorias.

El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

2.6.9.3 Puertas de Comunicación Interna

- a) La altura mínima será de 2,00 m. libre de espesor de marcos.
- b) El ancho mínimo será de 0,70 m. libre de marcos, pudiendo ser menor y no inferior a 0,60 m. en los casos siguientes: baños familiares y toilettes y depósito de enseres.

2.6.9.4 Salida de Vehículos

a) Ancho de Salida para Vehículos:

El ancho libre mínimo de un ingreso/salida para vehículos será de 3,00 m. En vivienda individual, dicho ancho puede ser de 2,40 m. En un predio donde se maniobre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: Playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo del ingreso/salida es de 4,50 m.”. (Modificado por Ord. 4410/25)

b) Salida de Vehículos en Predio en Esquinas:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea de ochava y cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,54 m. del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

2.6.9.5 Medios de Evacuación de Personas

Todo edificio de PB y más de tres (3) Pisos, 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 2.6.6.6 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.

2.6.10 Inspecciones Periódicas

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 exija contar con Informe Antisiniestral a cargo de un profesional matriculado, así como la colocación de mangueras contra incendios, matafuegos, etc.

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

Ordenanza N° 4045

entre las partes intervinientes. De no cumplimentarse las exigencias, podrá ser motivo de sanciones al propietario, según punto 1.6.5.

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.

Por otra parte, en estos mismos edificios, la verificación del funcionamiento de los elementos de seguridad es responsabilidad del Profesional responsable de la obra y del Propietario, y será conjuntamente con otros requisitos que exige la Dirección de Obras Públicas y Municipales, necesario para la tramitación del Certificado Final de Obra.

2.6.10.1 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, mediante el mencionado Informe Antisiniestral a cargo de un profesional matriculado. De esta manera, coordinarán con Bomberos Voluntarios la ubicación, distribución, cantidad y tipo de elementos de seguridad.

Una vez determinado, Bomberos Voluntarios avalará el informe Informe Antisiniestral, acreditando la factibilidad del proyecto, el cual deberá ser ingresado conjuntamente con toda la información que el municipio requiera en la tramitación del Permiso de Edificación correspondiente.

SECCIÓN 2.7 - DIMENSIONADO DE LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO Ver Capítulo 4

SECCIÓN 2.8 - PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS Ver Capítulo 4

SECCIÓN 2.9 - ESTUDIO GEOTÉCNICO DEL TERRENO Ver Capítulo 3 - Sección 3.4 Estudios de Suelo

SECCIÓN 2.10 - SERVICIOS SANITARIOS

2.10.1 Sanitarios

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de los servicios sanitarios que se indican en este capítulo. Para el caso de servicios destinados a personas con discapacidad, dispónese el cumplimiento de las pautas generales establecidas por los Artículos 27 y 28 de la Ley Provincial N° 13.853/19, posibilitando su aplicación en forma gradual y paulatina, tanto en construcciones nuevas, como en aquellas existentes que sufran reformas y/o ampliaciones.

Facúltase al D.E.M. a reglamentar este Punto, a través de las oficinas técnicas correspondientes de la Secretaría de Obras Públicas.

2.10.2 Instalaciones Imprescindibles

Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad (Toilet), que tendrá, por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y sus puertas, impedirán la visión hacia el exterior.

2.10.3 Mínima Cantidad de Retretes

Total de Personas

Ordenanza N° 4045

Edificios de Reunión al Aire Libre	Edificios de Reunión Bajo Techo	Edificios Institucionales, de Oficinas, Mercantiles, Depósitos, Usos Peligrosos	Edificios Educativos	Retretes
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1.000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8
Más de 1.000	Más de 500	Más de 175	Más de 175	
(1)	(2)	(3)	(4)	

- (1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción, a partir de 1.000 personas.
- (2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas.
- (3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.
- (4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

2.10.4 Locales de Salubridad en Alojamiento para Ambos Sexos

Los edificios que alojan personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada uno de ellos, excepto en los casos siguientes:

- a) Que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares.
- b) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla del artículo 3.10.3 no sea mayor de dos (2) retretes.

2.10.5 Locales de Salubridad Destinados Exclusivamente para Hombres

En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrán sustituir retretes por mingitorios, en la siguiente proporción: en edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, el 75 % de retretes por mingitorios. En todos los demás edificios, el 30 %. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor a 0,5.

2.10.6 Lavatorios

Se deberán colocar lavatorios, según las siguientes relaciones: un lavatorio por cada seis retretes exigidos según la tabla 3.10.3, con un lavatorio como mínimo por local de salubridad. La cantidad de lavatorios resultantes se tomará por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor de 0,5.

Ordenanza N° 4045

2.10.7 Cálculo de las Exigencias de Servicios de Salubridad

El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupan el edificio, el que resultará de la ampliación de los distintos factores de ocupación.

2.10.8 Locales Sanitarios en Edificios donde se Preparan, Sirven o Almacenan Alimentos

Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin que medie un vestíbulo intermedio.

2.10.9 Uso de Materiales No Absorbentes, Tipo de Paramentos y Aberturas

Los locales de salubridad que contengan retretes, mingitorios, bañeras, duchas o toillettes, deberán tener piso de material no absorbentes y estarán totalmente separados de cualquier otro local por paramentos sólidos que se extienden de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso, debiendo estar los mismos revestidos con un material o producto no absorbente (azulejos, estucado).

2.10.10 Servicios Mínimos Según el Tipo de Edificios

- a) Edificios residenciales: contarán con los siguientes servicios mínimos:
 1. Cada unidad de vivienda tendrá, al menos, un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio para cocinar, una pileta de cocina.
 2. En dormitorios colectivos, no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción.

2.10.11 Surtidores de Agua

La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos:

- a) En edificios de reunión bajo techo (excepto templos), donde se colocarán bebederos distribuidos en forma tal que, horizontal-mente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar sea de 30,00 m. y verticalmente de un piso.
Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.
- b) En las escuelas, donde se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por cada piso.
- c) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, donde se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor de 60,00 m.

2.10.12 Instalaciones de Salubridad en Zonas que Carecen de Agua Corriente y/o Cloacas

Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad, no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas de AGUAS SANTAFESINAS S.A., deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Reglamento.

2.10.13 Líquidos Cloacales a la Vía Pública

Queda prohibido a la vía pública, como también a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 2.11 - COCHERAS OBLIGATORIAS

2.11.1 Obligación de Construir Cocheras (Modificado por Art. 3° de la Ord. 4113/21)

a) El módulo de estacionamiento que referencia la presente normativa comprende una superficie de 12,00 m², inscribiéndose un rectángulo de 2,40 m. x 5,00 m. como dimensiones mínimas.

b) Conforme el carácter y localización del edificio, es obligatoria su construcción y/o la exigencia de preservar módulo de estacionamiento de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR: son aquellas unidades de vivienda proyectadas con características de individualidad familiar, de asentamiento único en el lote y/o parcela. Poseen flexibilidad de cambios, libertad y privacidad de usos exteriores (patio, jardín) y posibilidad de crecimientos futuros según las necesidades familiares y conforme las normas vigentes. Ej. casas urbanas; suburbanas; rurales.

1.1 En una vivienda nueva es obligatoria la previsión de un módulo de estacionamiento. En la presentación del proyecto para construcción de una vivienda nueva o que a través de intervenciones modificatorias se genere una, en la documentación edilicia se deberá describir el módulo, el que deberá tener libre acceso desde la vía pública.

1.2 Quedan excluidos del cumplimiento de lo establecido en punto anterior:

a. Las parcelas/lotes ubicados en el Área Bien de Interés Histórico.

b. Los núcleos habitacionales básicos que no superen los 50,00 m² de superficie cubierta.

c. Las parcelas/lotes de medidas y superficies menores a 9,00 m. de frente y 180,00 m² de superficie, cuando el módulo de estacionamiento y/o cochera represente más del 6 % de la superficie total del predio.

1.3 Se admitirán hasta 2 (dos) módulos en la parcela, ocupando hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada. En predios en esquina se admitirán hasta dos módulos por frente, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de cada frente incluyendo la ochava.

2. VIVIENDA BIFAMILIAR: Son aquellos núcleos de dos unidades de viviendas asentadas en un mismo predio/lote. Pueden compartir algunos espacios comunes (accesos, patios, jardines, pasillos, locales/ambientes). Ej. dos casas; una casa y un departamento interno; una casa principal y una secundaria; dos departamentos.

2.1 Se admitirán hasta dos módulos en la parcela, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada. En predios en esquina se admitirán hasta dos módulos por frente, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de cada frente incluyendo la ochava.

2.2 En un núcleo bifamiliar nuevo es obligatoria la previsión de un módulo de estacionamiento. En la presentación del proyecto para construcción de un núcleo bifamiliar o que a través de intervenciones modificatorias se genere uno, deberá en la documentación edilicia describirse un módulo de estacionamiento, el que deberá tener libre acceso desde la vía pública.

2.3 Quedan excluidos del cumplimiento de lo establecido en el ítem previo:

a. Los departamentos/viviendas internos a construirse que no superen los 60,00 m² de superficie cubierta en lotes/parcelas en que sus frentes estén totalmente consolidados y/o conformados con edificaciones.

b. Las Propiedades que posean documentación edilicia autorizada por la Municipalidad, anterior a la presente Ordenanza, y en la cual se proyecta realizar modificaciones/ajustes al solo efecto de concretar el módulo de estacionamiento, podrán adecuarse a esta situación, siempre que no estén concretadas las referidas modificaciones/ajustes proyectadas en "sus frentes" para prever el módulo de estacionamiento y que no posean "final de obra" otorgado por la Municipalidad.

3. VIVIENDA COLECTIVA Y/O MULTIFAMILIAR: son aquellas unidades de viviendas agrupadas en más de dos en un predio/lote, que comparten espacios comunes (accesos, palier, patios, jardines, hall, pasillos, escaleras, ascensores, locales/ambientes). Los crecimientos, cambios y usos privados en espacios exteriores tienen limitada libertad individual/familiar. Ej. departamentos/viviendas en planta baja; edificio de departamentos en propiedad horizontal (entre medianeras); torres; monoblock.

En el cálculo para la determinación de la cantidad de módulos de estacionamiento, deberá tenerse en cuenta que cuando no de un número exacto se considerará un módulo más.

3.1 En edificios de hasta 10 unidades habitacionales, un módulo de estacionamiento cada dos unidades.

3.2 En edificios de 11 a 20 unidades habitacionales, se incrementará un módulo de estacionamiento cada tres unidades.

3.3 En edificios de más de 20 unidades habitacionales, un módulo de estacionamiento cada tres unidades.

3.4 Quedan excluidos del cumplimiento del módulo de estacionamiento, los edificios para viviendas colectivas y/o multifamiliares hasta 4 unidades habitacionales en un mismo predio y/o lote que se encuentren ubicados en el Área de Bien de Interés Histórico Nacional" y cuya medida de frente y/o superficie sea menor a la mínima establecida para el distrito (9.00 m. x 180,00 m²)

En todos los casos el 50 % será cubierto y el 50 % restante puede ser descubierto, pudiendo localizarse en el Centro Libre de Manzana correspondiente al predio, los módulos descubiertos. En todos los casos deberán tener libre acceso desde la vía pública, independientemente de la ocupación o no de los mismos.

Deberá tenerse en cuenta que para el caso de subdivisiones, el espacio de los módulos deberá contener las medidas mínimas reglamentarias, pero en el caso de contener elementos estructurales, éstos no podrán disminuir el espacio libre solo en su ancho, menor a 2,20 m.

3.5 Salida de vehículos:

1- Será obligatorio que los vehículos salgan de frente o de punta no en retroceso, salvo en todas aquellas Parcelas cuyo Plano Límite sea aplicable el 2.1.3.2 Tolerancias del Libro II, siempre y cuando el Proyecto Constructivo requiera de hasta 4 módulos inclusive.

Para estos casos, se admitirán hasta dos módulos sobre el frente de parcela, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada.

Lo anterior es aplicable a las Parcelas menores a los 300m², y si corresponde solamente a Unidades de Viviendas.

2- El ancho de ingreso/salida sobre fachada en un predio será siempre de 3.00m, permitiéndose en las calles de circulación interna, si existieran columnas o salientes, un ancho que no podrá ser inferior de 2.60m libre." ." (texto ordenado por Ord. 4410/25)

3- Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea de ochava, y cuando esta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,54m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.” (texto ordenado por Ord. 4249/23)

3.6 Distribución de los vehículos:

Se proyectará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo a la forma de colocación de los vehículos.

1- Cuando el estacionamiento se realice a 90° en un solo o en ambos lados, la medida mínima de la calle de circulación será de 4,70m.

2- Cuando se estacione a 45° o en forma paralela la medida mínima de la calle de circulación será de 3,00m, y en el caso de Parcelas mayores a 9.00m de ancho, deberá preverse un espacio en el fondo del terreno apto para las maniobras que deban realizar los vehículos a fin de salir de frente o punta. Esta área tendrá una profundidad mínima de 8,00m y su ancho será igual al del predio.

3- Cuando las maniobras de estacionamiento de los vehículos se realicen por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente, y la Secretaría de Planeamiento solicitará la factibilidad y características del elemento a utilizar para posibilitar su habilitación. A tal fin el solicitante deberá presentar un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización.

En los planos que se presentan para su aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.

4. OTROS EDIFICIOS:

4.1 Oficinas/Escritorios: más de 250,00 m² de superficie cubierta total, un módulo de estacionamiento cada cuatro oficinas/habitaciones. Quedan excluidas del cumplimiento de lo establecido en el presente inciso; las parcelas/lotés ubicadas en el Área Bien de Interés Histórico.

Se entiende como tal a aquellas que disponen de Toilete y Espacio para Cocinar según superficies máx. de acuerdo al 2.5.4 incisos 4) y 5) de la Ordenanza N° 4045/19, reservándose las atribuciones expresadas en el 2.5.2, a la Secretaría de Planeamiento a través del Departamento de Edificaciones Privadas y/o la COMISIÓN DE ESTUDIO DEL REGLAMENTO.” (texto ordenado por Ord. 4249/23)

4.2 Sanatorios, Hospitales u otros Centros de Salud con Internación: en edificios que superen las 10 habitaciones un módulo de estacionamiento cada cuatro habitaciones o fracción mayor de dos.

4.3 Hoteles/Residenciales: hasta 20 habitaciones, un módulo de estacionamiento cada cuatro habitaciones. Más de 20 se incrementará un módulo cada seis habitaciones.

4.4 Restaurantes/Comedores, Instalaciones de Servicios de Carácter Públicos, Edificios Públicos, Mercados, Supermercados, Hipermercados y otros Comercios: a partir de los 300,00 m² de superficie cubierta total se exigirá un módulo de estacionamiento, y uno por cada 100,00 m² adicional.

Esto se considerará independientemente de las playas de carga y descarga propias del funcionamiento del servicio.

Quedan excluidos del cumplimiento de lo establecido en este inciso las parcelas/lotés ubicadas en el Área Bien de Interés Histórico.

4.5 Edificios de Industrias: a partir de los 300,00 m² de superficie cubierta total se exigirá dos módulos de estacionamiento, y por cada 100,00 m² adicional. Esto será considerado en forma independiente de las playas de carga y descarga propias para el funcionamiento de la actividad.

c) CONSIDERACIONES GENERALES:

1. *En caso de Ampliaciones y/o Modificaciones que no superan el 20 % de la superficie cubierta existente, no será obligatorio el módulo de estacionamiento, independientemente de que la edificación lo posea o no. En los casos en que estas reformas superen el 20 % de la superficie cubierta existente, se exigirá de acuerdo a lo establecido para el uso respectivo, y conforme la localización y lo determinado para edificaciones nuevas.*
2. *En los casos de Edificios de Oficinas/Escritorios, de Comercio (2.11.1) Vivienda Colectiva y/o Multifamiliar, de Salud y de Hoteles/Residenciales: se puede ocupar el Centro Libre de Manzana para módulos de estacionamiento descubiertos, debiendo tener libre acceso desde la vía pública.*
3. *En casos de Edificios para Viviendas Colectivas y/o Multifamiliares, cuando la superficie destinada a módulos de estacionamiento supere el 50 % de la superficie total del predio (lote), se podrá incrementar el F.O.S. hasta el valor del F.I.S. indicado para el Distrito, en carácter compensatorio, aunque el estacionamiento se localice en subsuelo.*
4. *En caso de localizarse los espacios de estacionamiento en subsuelo, los mismos contemplarán las exigencias requeridas para la referida localización a través del Reglamento de Edificación. Debiendo contemplarse que el desarrollo de la rampa de acceso al Subsuelo, no supere el 20 % de pendiente, exigiéndose un área de superficie plana antes de la rampa de 3 (tres) metros de desarrollo horizontal como mínimo.*
5. *En los casos de Edificios destinados a Vivienda Colectiva y/o Multifamiliares, Oficinas/Escritorios y Hoteles/Residenciales: la superficie destinada a garajes/cocheras y/o playas de estacionamiento, puede estar comprendida dentro del mismo predio (lote) de asentamiento o en un predio sirviente ubicado distante no más de 200,00 m. de la localización. En este último caso, la servidumbre debe establecerse mediante Título de Propiedad inscripto en el Registro pertinente para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño/titular registral y mientras subsista el “USO” dominante.*
6. *En los Edificios de carácter Público que por su situación de Patrimonio Arquitectónico y ante la intervención de reciclaje y/o modificaciones importantes que deban adaptarse al presente Código; se podrá aplicar lo establecido en el inciso anterior. Debiendo tomarse como superficie cubierta para su cálculo, los Valores del Edificio al final de su intervención. (Modificado por Art. 3° de la Ord. 4113/21)”*

(Modificado por Ordenanza N° 4337 de fecha 27/11/24)

CAPÍTULO 3 | EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

SECCIÓN 3.1 - INSTALACIONES AUXILIARES PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

3.1.1 Vallas

3.1.1.1 Obligación de Colocar Valla Provisoria

Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria, en toda la extensión del frente, por cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Esta valla no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

3.1.1.2 Construcción de la Valla

- a) Una valla provisoria se construirá con tablas o chapas de zinc o lisa y colocadas de modo que impidan la salida de materiales al exterior.
- b) Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente, durante la suspensión diaria de los trabajos.

- c) Cuando, por circunstancias especiales, debidamente verificadas por la Inspección Municipal, resultara imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador de las mezclas, deberá evitarse que éstas o los materiales que las compongan, se escurran sobre la acera. Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.
- d) Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos que la componen y de la altura uniforme, pintadas en tono blanco en su totalidad.

3.1.1.3 Dimensión y Ubicación de la Valla Provisoria al Frente de las Obras

- a) La separación de la valla respecto al filo del cordón no será menor de un metro.
- b) Una valla provisoria, al frente de una obra, tendrá una altura no menor a 2,00m.
- c) En caso de veredas de reducida dimensión, se debe dejar un paso libre mínimo de 0,80m de ancho, entre valla y el filo del cordón del pavimento o línea de los árboles de la acera, previa autorización de la Dirección de Obras Públicas y Municipales.
- d) En obras que avancen hasta la proximidad del cordón, la valla se colocará hasta el mismo y se ejecutará sobre la calzada una pasarela de 0,90m de ancho, con baranda exterior de defensa, pintada en blanco e

Ordenanza N° 4045

iluminada durante la noche, hasta finalizar con la estructura en planta baja. Deberá requerirse el correspondiente permiso.

3.1.1.4 Retiro de la Valla

- a) Una valla provisoria será trasladada a L.M. tan pronto se haya finalizado la obra o se suspendan los trabajos.
- b) Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por Administración Municipal, a costa del propietario.
- c) En los casos en que se hubiere quitado el solado, de la acera, se colocará como mínimo un contrapiso, hasta la confección del solado definitivo aún antes del retiro, en el espacio que medie entre la valla y la línea del cordón.

3.1.2 Letreros al Frente de las Obras

“**3.1.2.1** Al frente de una obra con Permiso de Edificación, es obligatorio colocar un letrero que contenga la información del/los profesionales intervinientes en el expediente de edificación respectivo, con la siguiente descripción:

Proyectista: Nombre y apellido – Título y matrícula – Domicilio.

Director de Obra: Nombre y apellido – Título y matrícula – Domicilio.

Calculista: Nombre y apellido – Título y matrícula – Domicilio.

Comitente: Su razón social y domicilio.

Constructor: Su nombre y apellido. La razón social.

Representante Técnico: Nombre y apellido – Título y matrícula – Domicilio.

Coordinación Salud y Seguridad: Nombre y apellido – Título y matrícula – Domicilio.

Certificador de Eficiencia Energética: Nombre y apellido – Título y matrícula – Domicilio.

Número del Permiso de Edificación:

Uso Previsto: (Vivienda, Comercio, Industria, otros).

Concesión/Manzana/Parcela (CUIM):

Distrito:

Superficie del Terreno:

F.O.S. admisible:

Plano Límite:

Superficie máxima m²:

Contratista Principal: Razón social. Domicilio. Art. N° IERIC (Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción).

Subcontratista: Razón social. Domicilio. Art. N° IERIC (Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción).

(Se adjunta gráfico).



3.1.2.2 DEROGADO por Ord. 4249/23

3.1.2.3 Leyendas que se Presten a Confusión

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna que arroguen títulos profesionales, no inscriptos en la matrícula, como tampoco leyendas que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, se presten a confusiones.

3.1.3 Los Andamios

3.1.3.1 Calidad y Resistencia de los Andamios

- a) El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.
- b) Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.
- c) Las partes de andamios metálicos no deberán estar abiertos, agrietados, deformados ni afectadas por la corrosión.

3.1.3.2 Tipos de Andamios

- a) Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios suspendidos.

Ordenanza N° 4045

- b) Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones, se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos, autorizados por este Reglamento.

3.1.3.3 Andamios sobre la Vía Pública

- a) 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.
- b) Si fuera necesario, retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado u otro servicio público, deberá solicitarse el correspondiente permiso.
- c) El andamio será retirado a las 72 horas posteriores a la terminación de las obras.

3.1.3.4 Acceso a Andamios

- a) Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso.
- b) 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.
- c) Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente, en casos necesarios a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales.

3.1.4 Plataformas de Trabajo

Una plataforma de trabajo reunirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá los anchos mínimos que se señalan a continuación: 0,30m si no se utiliza para depósitos de materiales y no está a más de 4,00m de alto; 0,60m si se utiliza para depósito de materiales o está a más de 4,00m de altura; 0,90m si se usa para sostener otra plataforma más elevada.
- b) Una plataforma que forma parte de un andamio fijo, deberá encontrarse por lo menos, 1,00m por debajo de la extremidad superior de los montantes.
- c) La extremidad libre de las tablas o maderas que forman una plataforma de trabajo, no deberá sobrepasar el apoyo, más allá de una medida que exceda 4 (cuatro) veces el espesor de la tabla.
- d) La continuidad de una plataforma se obtendrá por tablas sobrepuestas entre sí no menos de 0,50m.
- e) Las tablas de una plataforma estarán unidas de modo que no puedan separarse entre sí accidentalmente.
- f) Las plataformas situadas a más de 4m del suelo contarán, del lado opuesto a la pared, con un paramento o baranda situado a 1,00m sobre la plataforma y zócalo de 0,20m de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida la caída de materiales y útiles de trabajo.
- g) Tanto la baranda como el zócalo se fijarán del lado interior de los montantes.

Ordenanza N° 4045

- h) Las plataformas de andamios suspendidos contarán con baranda y zócalo; del lado de la pared, el parapeto podrá alcanzar hasta 0,65m de alto sobre la plataforma y el zócalo sobre el mismo lado podrá no colocarse, cuando se deba trabajar sentado.

3.1.5 Torres para Grúas, Guinches y Montacargas

3.1.5.1 Generalidades

- a) Las Torres para Grúas, Guinches y Montacargas usados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes, de suficiente capacidad y solidez, estando correctamente arriostrados y los amarres no deben afirmarse en partes inseguras.
- b) Los elementos más importantes de la torre no se unirán con clavos o ataduras de alambre.
- c) A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.
- d) Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, para que permita el tránsito de peatones y vehículos.
- e) Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos o vía pública.

3.1.5.2 Montacarga en la Vereda

En la construcción, ampliación o refacción de pisos altos sobre edificios existentes, siempre que se compruebe que exista evidente dificultad para la introducción de materiales en el interior del edificio, la Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá conceder permiso, con carácter precario, para que esa operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas deberán estar sólidamente cerrados en todos sus costados y sus salientes sobre la línea de edificación no será mayor que las permitidas para los cercos provisionales.

SECCIÓN 3.2 - DEMOLICIONES

3.2.1 Generalidades

De acuerdo a lo normado en el 1.1.4, contará con la presentación previa del “Programa de Seguridad”, establecido por la Ley de Higiene y Seguridad y aprobado por la ART.”(texto ordenado por Ord.4249/23)

3.2.1.1 Chapas. Marcas. Soportes. Aplicados en Obras a Demoler

- a) Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá:
 1. Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
 2. Asegurarlas definitivamente a la obra, en caso de edificación inmediata.

b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, se requerirá la intervención de los entes con competencia en la materia.

3.2.2 Medidas de Protección

Ordenanza N° 4045

3.2.2.1 Dispositivos de Seguridad

- a) No se pondrá fuera de uso conexión alguna de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otro servicio, sin emplear los dispositivos que se requieren en cada caso.
- b) El responsable de una demolición requerirá la intervención que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos, en la forma prescrita en “Chapas. Marcas. Soportes. Aplicados en Obras a Demoler”.

3.2.2.2 Limpieza de la Vía Pública

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

3.2.2.3 Peligro para el Tránsito

En caso de que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución y, además a cada costado de la obra, cercos que eviten el paso de transeúntes, con indicaciones del peligro que corren.

3.2.2.4 Mamparas Protectoras para Demoler Muros entre Predios

- a) Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocarán, en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro.
- b) Las mamparas serán de madera con solución de continuidad.
- c) En los patios se colocará un vallado de alto no menor a 1,50m.
- d) El propietario o el ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados, distantes hasta 1m del eje divisorio.

3.2.2.5 Obras de Defensa

- a) El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.
- b) La protección deberá extremarse en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos deshollinadores.

3.2.2.6 Estructuras Deficientes en Caso de Demolición

Si el responsable de una demolición tuviese motivos para creer que una estructura adyacente se hallara en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito, en el expediente de permiso, su opinión al respecto, debiendo la Dirección de Obras Públicas y Municipales inspeccionar esa estructura, dentro del término de tres días, disponiendo lo que corresponda, con arreglo a las prescripciones de este Reglamento.

3.2.2.7 Retiro de Materiales y Limpieza de la Finca Lindera

Ordenanza N° 4045

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

3.2.2.8 Medidas Adicionales de Protección

La Dirección de Obras Públicas y Municipales puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que las circunstancias del caso, demande, como, por ejemplo, cobertizo sobre aceras, puente para pasaje de peatones.

3.2.2.9 Lienzos o Cortinas Contra el Polvo

- a) Toda parte de edificio que debe ser demolida, será recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente el polvo desprendido del obrador.
- b) La Dirección de Obras Públicas y Municipales, podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias.

3.2.3 Molienda de Ladrillos

En el mismo lugar de la demolición, queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos, si no se toman las precauciones necesarias y que a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales sean eficaces para proteger a terceros.

3.2.4 Conservación de Muros Divisorios

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa, que afecta a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparada en forma inmediata y totalmente, piso por piso. Se completará esta tarea pintando el muro en forma completa, a tono uniforme de modo de preservar el buen aspecto del edificio.

3.2.5 Demoliciones Paralizadas

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería, de modo que garanticen la estabilidad de los edificios.

3.2.6 Limpieza del Terreno, Cercos y Veredas

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "Cercos y Veredas".

SECCIÓN 3.3 - DESMONTES Y EXCAVACIONES

3.3.1 Generalidades

- a) Todo predio, cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado.
- b) El nivel lo fijará la Dirección de Obras Públicas y Municipales, a solicitud de un profesional matriculado.
- c) El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

3.3.2 Excavación que Afecte a un Predio Lindero o a la Vía Pública

Ordenanza N° 4045

- a) Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, sea del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.
- b) No podrá profundizarse una excavación, si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

3.3.3 Excavación que Afecte a Estructuras Adyacentes

- a) Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.
- b) Se preservará y protegerá de daños a toda estructura propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

3.3.4 Excavación que Pueda Causar Daño o Peligro

- a) Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública debe ser terminada dentro de los ciento ochenta días corridos, a contar desde la fecha de su comienzo. No obstante, la Dirección de Obras Públicas y Municipales puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud.
- b) La excavación no debe provocar, en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias con peligro potencial.
- c) El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, las provisiones necesarias para que no se ocasionen daños ni se entrañen peligros a personas, casas linderas o vía pública.

3.3.5 Protección Contra Accidentes

- a) A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas.
- b) Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, en lados adyacentes a la vía pública.
- c) Se proveerán además medios convenientes de salida de las excavaciones.

SECCIÓN 3.4 - ESTUDIOS DE SUELOS

3.4.1 Generalidades

Será obligatoria la ejecución del estudio de suelos, en los siguientes casos:

- a) Edificios convencionales constituidos por:
 - 1. Planta Baja y tres (3) pisos altos.
 - 2. Sótano de profundidad mayor de 2,50m aun cuando sólo tuvieran planta baja y dos pisos altos.
- b) Estructuras de tipo membranal, plegadas, abovedadas, cúpulas, alabeadas o de revolución, con independencia de su carga.
- c) Tanques de agua elevados, autoportantes, de 25m³ de volumen mínimo y/o 15m de altura mínima.
- d) Chimeneas de 20m de altura mínima.
- e) Estructuras de características o dimensiones no corrientes.

Ordenanza N° 4045

- f) Estructuras metálicas con cargas dinámicas (puentes, grúas) o estructuras metálicas livianas, cuando los efectos laterales sean absorbidos con fundaciones de diseños no convencionales (macizos, cajones, pilares, pilotes).
- g) Construcciones convencionales, ejecutadas sobre terrenos rellenados (refulados, cavas) o terraplenes.
- h) En todo caso que la Dirección de Obras y Servicios Públicos considere dudosa la calidad del terreno o que la estructura, por no estar contemplada en el presente así lo requiera.

3.4.2 Profesionales Ejecutores de los Estudios

Los estudios de suelos tendientes a determinar los tipos de fundaciones y sus características generales, únicamente podrán ser efectuados por los profesionales con título habilitante, inscriptos en el Colegio Profesional correspondiente.

3.4.3 Naturaleza del Estudio de Suelos

El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto, para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes, que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Igualmente incluye la relación de ensayos de carga y otros procedimientos de exploración o investigación de suelos, que conduzcan al mismo fin o complementen la información anterior.

3.4.4 Informe Técnico

Contendrá una descripción del trabajo realizado y proporcionará los resultados obtenidos, incluyendo como mínimo:

- a) Plano de nivelación de las perforaciones, cota de la boca de las mismas respecto al nivel de vereda.
- b) Una planilla por cada perforación donde se resuman todos los datos de ensayos de campo y laboratorio.
- c) En casos especiales, se incluirán perfiles o cortes generales, indicando el tipo de terrenos y la resistencia a la penetración.
- d) Métodos de Perforación: tipos de toma muestras, cotas de muestreo, resultado del ensayo de penetración, resultados de laboratorio, clasificación según el método Unificado de Clasificación de Suelos, ubicación de la napa freática, indicando cómo y cuándo se determinó el nivel.
- e) Análisis de las características físico mecánicas del perfil.
- f) El informe contendrá asimismo las recomendaciones necesarias para la selección y dimensionamiento de las fundaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento.

SECCIÓN 3.5 - CIMIENTOS

3.5.1 Generalidades

- a) Las bases, pozos de fundación, pilotes perforados o pilotes hincados que constituyen las cimentaciones de las estructuras, incluidos los muros de sostenimiento, deberán apoyarse o ser llevados hasta alcanzar estratos satisfactorios, de manera que la totalidad de la carga transmitida se distribuya en profundidad al suelo, con tensiones unitarias que estén dentro de los valores

Ordenanza N° 4045

admisibles estimados o previstos en un estudio de suelos. Además, se tomarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas, durante o después de la construcción.

- b) La presencia de estratos arenosos a escasa profundidad, en coincidencia con niveles freáticos o surgentes, hace necesario adoptar especiales precauciones durante la excavación y ejecución de las bases, para prevenir los efectos del flujo hidráulico. Del mismo modo, cuando otras situaciones como excavaciones rellenas y saturadas, determinen iguales situaciones de flujo, inconvenientes para las excavaciones y/o bases.

3.5.2 Bases o Zapatas de Fundación

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

3.5.3 Continuidad de los Cimientos

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

3.5.4 Profundidad y Perfil de Cimientos

3.5.4.1 Profundidad Mínima

Ver Gráficos N° 19 y 20.

Las profundidades mínimas de cimientos, si un estudio de suelos no demuestra lo contrario son:

- a) Muro interior que no sea de sostén: 0,30m medidos desde el suelo próximo más abajo; un tabique de espesor no mayor de 0,10m podrá apoyarse directamente sobre el contrapiso.

Ordenanza N° 4045

- b) Muro interior de sostén, muro de fachada secundario y bases interiores de estructuras: 0,80m, medidos desde el plano superior del solado próximo, terminado más abajo y no menor de 0,50m medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más abajo.
- c) Muros y bases de estructuras ubicadas pasando la línea divisoria entre predios: 1,00m medido desde el plano superior del solado próximo terminado más abajo y no menor de 0,70m medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más abajo.
- d) Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la L.M.: 0,80m medidos desde el nivel del cordón.
- e) Muro de cerca de espesor no inferior a 0,15m: 0,80m medidos desde el suelo próximo más abajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento podrá tener 0,60m de profundidad, siempre que el alto, según la cerca, no exceda de 2,00m.
- f) Muro de sótano: 0,30m medidos desde el fondo de la excavación. Estas profundidades se medirán de igual modo que lo establecido en los incisos correspondientes.
- g) En todos los casos expuestos anteriormente se deberá fundar a terreno resistente, de acuerdo a las cargas solicitantes.

Gráfico N° 19

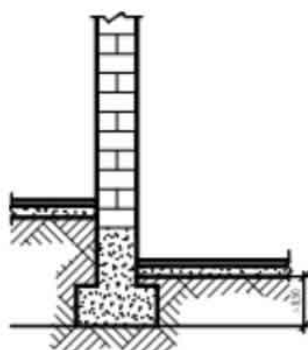
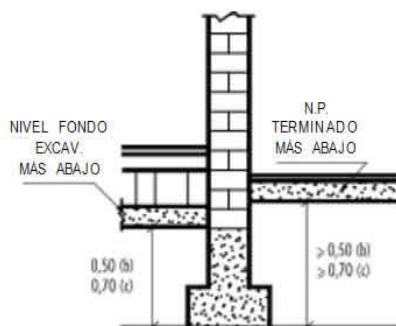


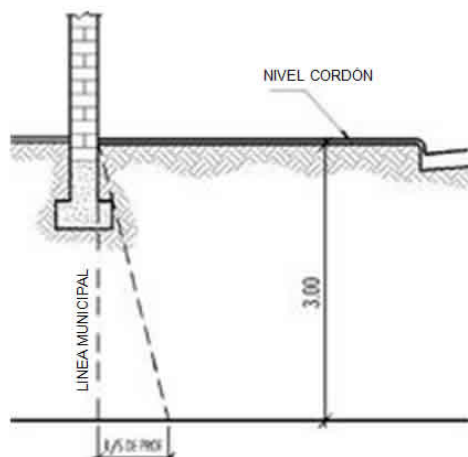
Gráfico N° 20



3.5.4.2 Perfil sobre la Línea Municipal

Las zarpas y zapatas de los cimientos podrán avanzar un quinto de su profundidad, fuera de la L.M., hasta 3,00m contados desde el nivel del cordón, debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera. Ver el siguiente Gráfico N° 21:

Ordenanza N° 4045



3.5.4.3 Bases Dentro de los Límites del Predio

Las bases de las estructuras resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio, salvo las que correspondan al frente, sobre la L.M., cuyas zarpas y zapatas podrán avanzar según lo establecido en 3.5.6.

3.5.4.4 Cimientos de Albañilería

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor de 0,10m será ensanchada, por lo menos, en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zarpas tendrán una altura mínima de cuatro (4) hiladas para ladrillos comunes y tres (3) hiladas para ladrillos prensados a máquina.

3.5.4.5 Pilares de Cimientos

Un pilar para cimientos tendrá una dimensión transversal mínima de 0,60m y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

3.5.5 Pilotajes

3.5.5.1 Pozos de Fundación y Pilotes Perforados

Los pozos de fundación y los pilotes perforados se calcularán de modo que la tensión máxima transmitida por fricción lateral y por la punta, sea igual o menor que las respectivas tensiones admisibles de los suelos interesados y que, los asientos provocados por la deformación de los mismos, sean compatibles con la función a que está destinada la estructura que soportan.

3.5.5.2 Aprobación del Sistema de Pilotaje

El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, la que puede supeditarla a la hinca y prueba de pilotaje de ensayo. Asimismo, dicha Dirección tiene la facultad de exigir el sistema que, según su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya molestias.

3.5.6 Cimentaciones Especiales

La cimentación por bóvedas invertidas, plateas, arcos, pilares, vigas continuas, emparrillados, pilotes fabricados en el suelo u otros procedimientos especiales, motivarán la presentación de planos, memorias, y cálculos justificativos.

Ordenanza N° 4045

3.5.7 Submuraciones

- a) La Submuración de columnas medianeras de edificios existentes, linderos con obras en construcción, se efectuará teniendo en cuenta las características estructurales y la alteración que pudiera producirse en la sustentación del edificio y en los esfuerzos en las columnas a submurar, muy particularmente cuando éstas se vinculen a tensores.
- b) La Submuración se practicará por sectores, descansando parcialmente el muro sin afectar su estabilidad.

SECCIÓN 3.6 - ESTRUCTURAS DE ELEVACIÓN

3.6.1 Conservación de los Límites del Predio

- a) La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites según leyes de medianería.
- b) El muro divisorio, con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes.
- c) Los muros privativos continuos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

3.6.2 Apoyo de Vigas en Muros Divisorios

En los muros divisorios, el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

3.6.3 Uso de Estructuras Existentes

Una estructura existente, construida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, puede ser usada en obra nueva, si está en buenas condiciones, si cuenta con tensiones de trabajo admisibles, y además, si tiene una cimentación conforme a este reglamento.

SECCIÓN 3.7 - MUROS EN ELEVACIÓN

3.7.1 Ejecución de los Muros

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

3.7.1.1 Preservación Contra la Humedad

- a) En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.
- b) La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado, dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcanza el contrapiso.
- c) En un muro de contención y en aquél donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado

Ordenanza N° 4045

contiguo exceda de 1,00m se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

- d) Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical, rebasando en 0,20m los bordes de esos canteros o jardineras.

3.7.1.2 Traba

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

3.7.1.3 Anclaje

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

3.7.1.4 Encadenado

- a) A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines, que no apoyen directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento.
- b) Un muro de sostén, que reciban cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

3.7.1.5 Relleno

Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cómputo del espesor ni en el cálculo de resistencia.

3.7.1.6 Sostén de Muros en Construcción

Un muro, durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 4,00m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente a 5,00m salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

3.7.1.7 Dinteles y Arcos

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán, por lo menos, 0,15m en los pies derechos de la abertura.

3.7.1.8 Recalce de Muros

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

3.7.2 Muros de Materiales No Cerámicos

Ordenanza N° 4045

3.7.2.1 Muros de Hormigón y de Bloques de Hormigón

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

3.7.2.2 Muros de Piedra

- a) Un Muro de Piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones prescriptas en este Reglamento para los muros.
- b) Las piedras podrán unirse, en cuyo caso, las cargas de contacto se identificarán perfectamente entre sí, de acuerdo a estas reglas de arte.
- c) Los Muros de Piedra, que sean sostén o de fachada, tendrán espesores en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

3.7.2.3 Muros de Ladrillos No Cerámicos

Un muro podrá construirse con bloques o ladrillos de hormigón de mezclas de cemento portland o sílico-calceos, debiendo ofrecer una resistencia y una aislación térmica equivalente a las de los ladrillos macizos comunes.

3.7.3 Muros Divisorios

3.7.3.1 Material, Espesor y Rebaje de Muros Divisorios entre Predios

- a) Un muro divisorio entre predios, aunque éstos fueren del mismo propietario que, en cualquier nivel, cierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.
- b) El espesor de estos muros podrá ser de 0,45m o de 0,30m.

“c) Cortes y rebajes para instalaciones y otros usos.

1. Muros de 0,45m de espesor.

a. Conductos para chimeneas y ventilaciones.

b. Rebajes hasta una altura de 2,00m medidos desde el solado, en un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local y no más de 2,00m por cada unidad y una profundidad de 0,15m.

Estos rebajes estarán separados por lo menos 2,00m.

El paramento de la pared rebajada será revestido de un material amortiguador de ruidos, con una eficacia equivalente al espesor faltante.

c. Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.

d. Canaletas para alojar tubería de agua caliente, gas, electricidad y calefacción.

2. Muros de 0,30m de espesor.

a. Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.

b. Canaletas de no más de 0,05m de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

3. Muros Privativos de 0,20m de espesor según punto 3.7.3.6.

a. Rebajes exteriores verticales y/o horizontales de hasta 0,05m como tratamiento de Fachada, debiendo mantener siempre el espesor mínimo indicado.

b. Canaletas de no más de 0,065m de profundidad expresado en inciso b) de punto 3.7.3.6.”

(Texto según Ord. 4410/25)

3.7.3.2 Construcciones Sin Apoyar en Muros Divisorios

Quien quiera construir sin apoyar en muro divisorio, deberá hacerlo apoyando en estructura independiente o bien construir un nuevo muro, ambos retirados 1,20 m del muro divisorio existente. Queda prohibido adosar un muro a un medianero existente.

3.7.3.3 Cerca Divisoria entre Predios

Debe construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor y debe tener:

a) 1,80m de altura, medido desde el predio más elevado.

b) A distancia no mayores de 3,00m pilares o pilastras que, con el muro, formen secciones de 0,30 x 0,30m o bien, otras estructuras de resistencia equivalente, cuando la cerca fuere de albañilería y de espesor menor de 0,30m. Estos pilares deberán construirse desde el paramento del lindero hacia el terreno de quien edifica.

c) Casos Especiales:

En los distritos donde es obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín de frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la L.M. en dicha área. Esta cerca puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles.

3.7.3.4 Reparación de Muros Divisorios

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo, afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo a las reglas del arte, inmediatamente después de producido.

3.7.3.5 Carga Útil de Muros Divisorios

Un muro divisorio podrá ser cargado, en cada predio, en no más del 50 % de su capacidad de carga útil.

3.7.3.6 Muros privativos contiguos a predios linderos

a) Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios a partir de los 6,00m de altura y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados. (Gráficos N° 22 y 22a).

b) Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo, pueden instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción, siempre que se embutan en canaletas de no más de 0,065m de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro.

c) Los muros privativos contiguos deben ejecutarse vinculados a estructura resistente.

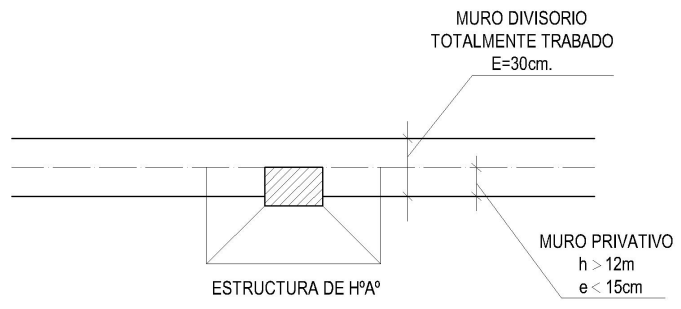
d) En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes o canaletas después de construidos.

Ordenanza N° 4045

“e) Un muro privativo contiguo a predio lindero deberá construirse de no menos de 0,20m de espesor con ladrillos comunes o con distintos materiales, debiendo cumplir con los siguientes parámetros:

- 1) Tener una resistencia al impacto de carga de 50 Kg como mínimo, en caída libre, desde una altura de 1,00 m en el medio de sus luces reales.*
 - 2) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor de 20 Kg/cm², referida a la sección transversal del muro.*
 - 3) Tener una Resistencia Térmica Total no mayor a 1,450 y una Transmitancia Térmica inferior a 0,80 Kw/m²k.*
 - 4) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40dB.*
 - 5) Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillo macizo común de 0,15 m de espesor revocado en los paramentos.*
 - 6) Tener una protección hidrófuga para preservación contra la humedad y condensación.” (Texto según Ord. 4410/25)*
- f) Cualquier instalación que produzca calor o frío se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío, a través del muro privativo contiguo a predio lindero.
- g) A un muro privativo contiguo a predio lindero queda prohibido aplicar instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños como, por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacarga, tuberías que conectan una bomba para fluido, etc.
- h) El cumplimiento de los requisitos mencionados en el Punto e), estará a cargo del profesional responsable.
- i) El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

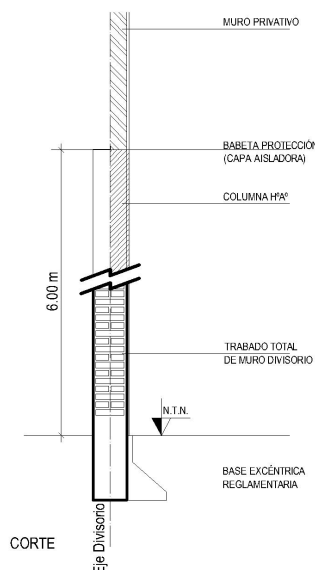
Gráfico N° 22



PLANTA

Ordenanza N° 4045

Gráfico N° 22a



3.7.4 Espesores Mínimos en Muros de Sostén

3.7.4.1 Muros con Carga Excepcional

Los espesores mínimos de muros de sostén con carga excepcional responderán al cálculo respectivo.

3.7.4.2 Espesores de Muros Macizos de Ladrillos Comunes

El espesor de un muro macizo de ladrillos comunes depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar. Los valores mínimos cuando soporte cargas serán de 0,30m.

3.7.4.3 Espesores de Muros de Ladrillos Especiales

a) Los espesores mínimos establecidos para el empleo de ladrillos comunes cuando se utilicen ladrillos especiales, podrán reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias:

Ladrillos macizos	Espesor de muro revocado en ambos paramentos, expresado en metros		
Ladrillos comunes	0,15	0,30	0,45
Ladrillos de máquina, prensados o sílico - calcáreos	0,13	0,24	0,35
Ladrillos de hormigón	0,10	0,20	0,30
Ladrillos huecos portantes cerámicos	0,12	0,18	

b) Cuando no exista revoque en algún paramento, el cómputo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0,01m por cada paramento de revocado.

3.7.4.4 Muros de Medio Ladrillo Macizo

Ordenanza N° 4045

Un muro con espesor de medio largo de ladrillo macizo podrá servir de sostén siempre que su altura, medida desde el solado, no sea superior a 2,60m y su largo no mayor de 4,50m. En caso de que exceda dicho largo se exigirá la construcción de pilares reforzados de 0,30 x 0,30 cada 4,50m. Tendrá que soportar sólo una carga de 1.650 kg/m lineal del muro, como máximo, y tener una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas. En cada caso se cumplirá con los establecidos en “Espesores Mínimos de Muros No Cargados” teniendo en cuenta el uso local.

3.7.5 Espesores Mínimos de Muros No Cargados

- a) El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques no cargados, dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes; su valor se indica a continuación:

Altura			Espesor mínimo con revoque en dos paramentos
Hasta		2,50 m	0,06 m
de 2,51 m	a	3,50 m	0,08 m
de 3,51 m	a	4,50 m	0,10 m
de 4,51 m	a	5,50 m	0,15 m

- b) Cuando la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares o contrafuertes exceda de 1,5 veces la altura, se adoptará el espesor que indica la tabla anterior.
- c) No puede construirse un muro de espesor de 0,15m o menos, con altura mayor a 5,50m.
- d) Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas, trabados con el muro, dentro de las distancias establecidas.
- e) En muros exteriores, de espesor menor a 0,15m, no se permitirán nichos.

3.7.6 Uso de Muros Existentes

- a) Caso General:

Un muro existente, construido según disposiciones al momento de su erección, pero no conforme con las prescripciones de este Reglamento, puede ser usado en obra nueva, si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajo admisibles, y, además, si tiene cimentación conforme con este Reglamento.

- b) Casos de Muros con Mezcla de Barro:

En casos de muros con mezcla de barro, se deberá cumplir con las condiciones del inciso a. y, además, con las siguientes:

1. No se admitirá como muro de carga.
2. No deberá tener altura superior a 5,00m si su espesor fuera de 0,30m.

Ordenanza N° 4045

3. Se podrá sobre elevar con relación a las medidas mencionadas en el ítem 2 siempre que el exceso sea apoyado sobre estructura independiente.
4. El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y el murete será bien revocado.
5. No se admitirán canalizaciones ni nichos cuando sean medianeros.

3.7.7 Perjuicios en Muros Medianeros

Junto a los muros medianeros no se podrán hacer excavaciones para jardines, plantaciones, otros, a menor distancia de un metro, salvo que se efectúen las aislaciones necesarias que preserven al muro de cualquier perjuicio que este tipo de construcción provoque; no se podrán plantar árboles a menor distancia de 3 (tres) metros del muro medianero; no permitiéndose tampoco canales de desagües abiertos, canales de riego, a menos de un metro del muro. Por último, se prohíbe adosar depósitos, casillas o materiales que ocasionen humedad, corrosiones u otros perjuicios.

SECCIÓN 3.8 - REVESTIMIENTOS

3.8.1 Revestimientos con Ladrillos Ornamentales, Mármoles, Lajas

A alturas mayores de 2,50m sobre el solado, además de la mezcla adherente, los revestimientos serán retenidos mediante anclajes u otros sistemas de fijación.

3.8.2 Revestimientos de Madera en Obras Incombustibles

- a) La madera podrá utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielos rasos, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que la prohíban.
- b) En reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso que para ésta, podrán emplearse materiales en tablas o placas, obtenidos por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o bagazo.

3.8.3 Revestimientos Impermeables en Locales de Salubridad

Como mínimo, un local destinado a cuarto de baño o toilet, se ejecutará con solado impermeable y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable, conforme con las disposiciones de AGUAS SANTAFESINAS S.A., aún fuera del radio servido por la misma, y con las siguientes características: En sitios donde se instale la bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las contiguas laterales, rebasando en 1,20m dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 1,80m desde el solado, en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuará en una faja de por lo menos 0,30m de ancho, hasta rebasar en 0,10m encima de la cupla de la flor.

SECCIÓN 3.9 - CONTRAPISOS

3.9.1 Obligación de Ejecutar Contrapiso

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

3.9.2 Espesor del Contrapiso

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

SECCIÓN 3.10 - TECHOS

Ordenanza N° 4045

3.10.1 Generalidades

3.10.1.1 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 1,00m 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 1,50m y máxima de 2,00 m.

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

3.10.1.2 Acceso a Techos Intransitables

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

3.10.1.3 Desagüe de Techos, Azoteas y Terrazas

- a) En un Techo, Azotea o Terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos y sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.
- b) Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.
- c) Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,60m medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.
- d) Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de AGUAS SANTAFESINAS S.A.

3.10.2 Material de Cubierta

3.10.2.1 Características

- a) La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable imputrescible y mal conductor térmico, como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente.
- b) Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, v.g.: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores a 0,20m siempre que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.
- c) La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, se ejecutará con material impermeable e incombustible.

Ordenanza N° 4045

3.10.2.2 Remate de Ventilaciones

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje y puede ser fijo, rotativo y perfilado, de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

SECCIÓN 3.11 - EJECUCIÓN DEL HORMIGÓN ARMADO Ver Capítulo 4 - Reglamentos Técnicos Especiales

SECCIÓN 3.12 - INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE INFLAMABLES

3.12.1 Chimeneas o Conductos para Evacuar Humos o Gases de Combustión, Fluidos Calientes, Tóxicos, Corrosivos o Molestos

3.12.1.1 Clasificación

Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja y alta temperatura, midiéndose ésta por la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto, según el siguiente cuadro:

TEMPERATURA	
Baja	Alta
Hasta 150° C	De 150° C hasta 400° C

3.12.1.2 Ejecución

- a) Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos o calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos, sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.
- b) La Dirección de Obras Públicas y Municipales dispondrá las providencias que, en cada caso particular, se estimen necesarias para que sean satisfechos los propósitos del inciso anterior, pudiendo además, exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto por encima de las medidas establecidas en este Reglamento.
- c) Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillo, metal y otro material aprobado para cada uso.
- d) Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza.
- e) Para determinados casos regirán las siguientes normas:
 - 1. Construcción en Ladrillos:
 - a. Caso de baja temperatura:

Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0,10m de espesor mínimo.
 - b. Caso de alta temperatura:

Ordenanza N° 4045

Una chimenea o conducto de alta temperatura tendrá paredes de 0,15m de espesor mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos de 0,06m de espesor.

2. Construcciones Metálicas:

- a. La obra metálica de una chimenea o conducto será unida roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz.
- b. La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior será asegurado por tres o más riendas radiales, con iguales ángulos al centro y por si fuera necesario, en anillos a diferentes niveles.

3. Chimeneas de Quemadores a Gas:

Las chimeneas de quemadores de gas, como ser: calefones y estufas, satisfarán los requisitos exigidos por Esperanza Servicios SAPEM, de acuerdo a las disposiciones y normas establecidas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de gas.

- f) Su posición o ubicación se registrará por las disposiciones del Código Civil.

3.12.1.3 Funcionamiento. Detentores de Chispas

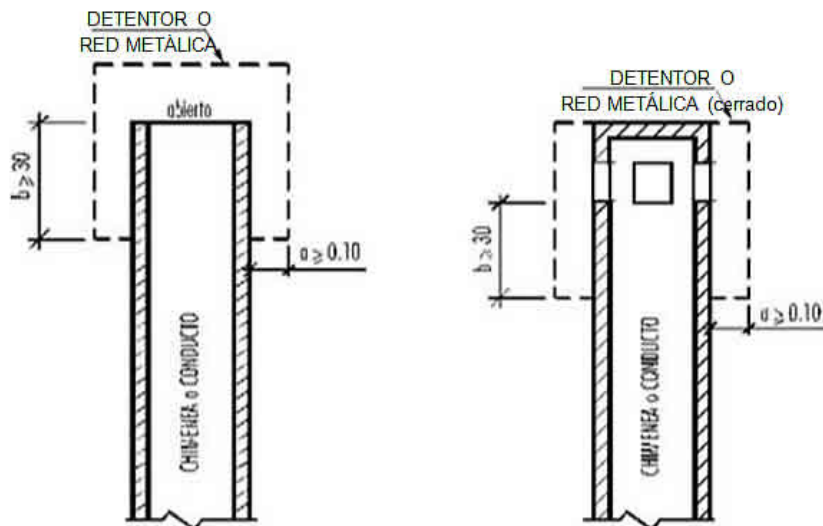
a) Funcionamiento:

- 1. La Dirección de Obras Públicas y Municipales autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustibles, cuando compruebe, por experiencias previas, que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molestan al vecindario.

b) Detentores de Chispas:

Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido por un detentor o red metálica, siguiendo el criterio de la figura (ver Gráfico 23).

Gráfico N° 23



3.12.1.4 Altura del Remate

Ordenanza N° 4045

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrán su remate a las alturas más abajo especificadas:

a) Altura del remate respecto de azotea o techo:

El remate o techo se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

1. 2,00m sobre una azotea transitable (Gráfico N° 24).
2. 0,60m sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación de hasta un 25 %.
3. 0,60m sobre las faldas de un techo inclinado más del 25 %, además 0,20m por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 0,30m del remate.

b) Altura del remate respecto del vano de un local:

El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1 respecto del dintel del vano de un local.

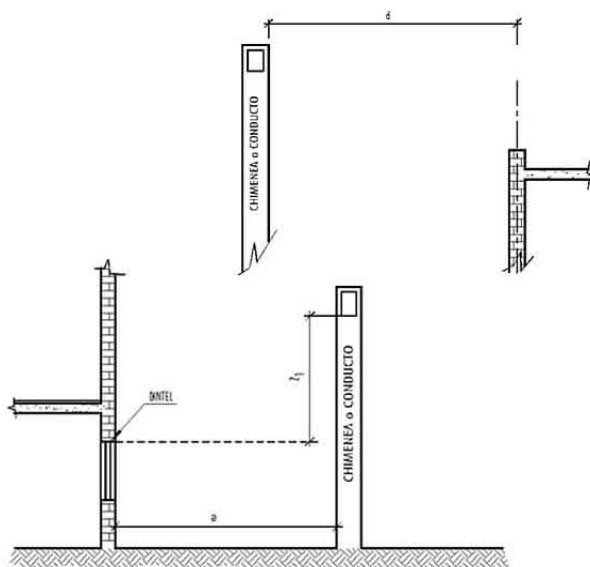
Siendo a - distancia horizontal entre el remate y el paramento del local.

Siendo b - separación entre el eje del muro y el plano de la chimenea más cercano a dicho muro.

c) Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:

El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos, 6,00m por encima del punto más elevado de todo techo o azotea, situados dentro del radio de 15,00m. El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia, aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma, sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado, o bien dar una solución técnica satisfactoria equivalente.

Gráfico N° 24



Ordenanza N° 4045

3.12.1.5 Medios mecánicos de evacuación

Se admitirán medios mecánicos que garanticen la correcta evacuación forzada de humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, aplicables a actividades comerciales permanentes que lo requieran (ejemplo: parrilleros, comedores, rotiserías, etc.). Previo a su instalación, la Secretaría de Obras Públicas evaluará las características y la aptitud técnica del sistema elegido para tal fin.

3.12.2 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 4.3 “Instalaciones y Prevenciones Contra Incendio”. Se atenderá a lo siguiente:

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.

El tanque elevado de agua contra incendios puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio.

b) 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 0,60m del nivel de vereda, dentro de un nicho de 0,40 m x 0,60m 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.

c) Cañerías y Bocas de Incendio:

Las cañerías y bocas de incendio exigidas en “Prevenciones para Favorecer la Extinción”, reunirán las características que surjan del Informe Anti siniestral a cargo del Profesional de Higiene y Seguridad y la conformidad de la Asociación de Bomberos Voluntarios de Esperanza:

1. Cañerías de Distribución:

Se utilizarán cañerías de HG roscados, los diámetros son variados y el mínimo será de 63,5mm 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:

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

Ordenanza N° 4045

En toda propiedad con más de cinco (5) unidades destinadas a viviendas, comercio u otro uso determinado, que no se encuentre comprendida dentro de los edificios en altura, y que se extienda por más de quince (15) metros desde la L.M. hacia el interior, se deberá implementar una “red de incendio seca” de 44,5 mm con manguera hidrante.

3. Mangueras:

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.

La manguera tendrá la longitud y el diámetro que, en cada caso, determine el Cuerpo de Bomberos Voluntarios, el diámetro puede ser de 45mm o 1 3/4” según las necesidades de la instalación.

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).

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

4. Matafuegos:

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.

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

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.

3.12.3 Elección de los Sistemas de Instalaciones

Quedará indicada por el Profesional de Higiene y Seguridad en el Informe Anti siniestral, la elección de los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

SECCIÓN 3.13 - INSTALACIONES DE AGUA, CLOACA, GAS Y ELECTRICIDAD Ver Capítulo 4 - Reglamentos Técnicos Especiales

SECCIÓN 3.14 - MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS

3.14.1 Protección a la Vía Pública y a Fincas Linderas a una Obra

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

Estas protecciones satisfarán lo establecido en “Calidad y Resistencia de Andamios” (Ver 3.1.3.1)

Las protecciones son:

a) A la Vía Pública:

Ordenanza N° 4045

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.M. o bien retirada de ella hasta 3,00m se colocará entre los 3,00 y 9,00m de altura sobre la acera, un cobertizo con una saliente no menor de 2,00m. Este cobertizo, que no afectará árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse, al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

b) A Predios Linderos:

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará un cobertizo en las condiciones previstas en el ítem 1, que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero.

c) Caída de materiales:

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales, provenientes de éste, se efectuará la reparación o limpieza inmediata, al finalizar los trabajos que lo haya ocasionado.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

d) Prohibición de ocupar la vía pública con materiales, maquinarias y/u otros elementos de una obra. Arrojo de escombros:

1. Queda prohibido la ocupación de la vía pública por fuera de espacio cercado por la valla reglamentaria con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra.
2. Sólo se permitirá la ocupación de la vía pública con los materiales o elementos mencionados para su carga o descarga los días laborales y durante las horas de luz natural. Bajo ningún concepto se permitirá el depósito u ocupación de la vía pública con elementos de una obra durante las horas de la noche.
3. Para el caso de que en el proceso de ejecución de una obra sea necesario el relleno y hormigonado de estructuras, la Dirección de Obras Públicas y Municipales, podrá autorizar por un término máximo de 48 horas la ocupación de la vía pública con los elementos necesarios para tal fin. El permiso aludido será solicitado ante la Dirección pre mencionada con una antelación mínima de 48 horas. Para el caso de que los elementos deban quedar depositados en horas de la noche, deberá advertirse la presencia de los mismos mediante el uso de balizas.
4. Queda expresamente prohibido la elaboración depósito de mezclas húmedas en la vía pública durante las 24 horas del día, por fuera del espacio interior delimitado por la valla reglamentaria.

e) En caso de incumplimiento a lo establecido en los apartados precedentes del presente inciso, la Secretaría de Obras Públicas y Municipales podrá disponer, sin previo aviso, el retiro por Administración y a costa del infractor, de los materiales, maquinarias y/o elementos que ocupen la vía pública. Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de cinco (5) metros y que produzcan polvos o molestias a la vecindad.

No obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal efecto.

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 3.15 - SERVICIOS DE SALUBRIDAD Y VESTUARIO, EN OBRAS, CON PERSONAL PERMANENTE IGUAL O MAYOR A SEIS PERSONAS

a) Servicio de salubridad en obras:

En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo, evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas.

b) Vestuarios en obras:

En una obra deberá preverse un local para usarlo como vestuarios y guardarropa colectivo por el personal que trabaja en la misma y provisto de iluminación, ya sea natural o artificial.

SECCIÓN 3.16 - FISCALIZACIÓN POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y MUNICIPALES DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS

La Dirección de Obras Públicas y Municipales fiscalizará periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en qué oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

SECCIÓN 3.17 - OBRAS PARALIZADAS

3.17.1 Comunicación de Paralización

Cuando los responsables de la ejecución de una obra hayan decidido paralizar la misma, por cualquier razón que ella sea y durante un período mayor de dos meses, el profesional, conductor técnico actuante, conjuntamente con el propietario, deberán comunicar por escrito el hecho de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, dentro los cinco (5) días siguientes a la toma de decisión.

3.17.2 Comprobación de Paralización

Si la Dirección de Obras Públicas y Municipales comprobare que una obra se hallare paralizada, intimará al profesional actuante y al propietario, en el sentido de que, si en el término de cinco (5) días no reinician la obra, deberán proceder a realizar los trabajos consignados en 4.17.3. En caso contrario, se procederá según lo establecido en 3.17.4.

3.17.3 Trabajos a Realizar en Obras Paralizadas

Cuando se determine la paralización, según lo establecidos en 3.17.1 o 3.17.2, dentro de un plazo no mayor de 15 (quince) días, salvo que mediare sentencia judicial, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- a) Se quitarán los andamios, vallas provisionarias o cualquier otro obstáculo para el tránsito público o que afecte a linderos.
- b) Se ejecutará, como mínimo, un contrapiso en la acera, que la haga perfectamente transitable.
- c) El frente, en su planta baja o en su defecto la que determine la Dirección de Obras Públicas y Municipales, se finalizará de acuerdo a su fin o bien se cerrará, en todo su ancho y en todo su alto con una valla, muro o empalizada que se someterá a aprobación por parte de la Dirección de Obras Públicas y Municipales de modo tal que la obra resulte impenetrable y no permita el arrojo de desperdicios u otros elementos a su interior.

3.17.4 Trabajos por Administración

Ordenanza N° 4045

En caso de incumplimiento de lo establecido en 3.17.2 los trabajos se ejecutarán por vía administrativa, a costa y cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que correspondan al mismo y al profesional actuante.

CAPÍTULO 4 | REGLAMENTOS TÉCNICOS ESPECIALES

SECCIÓN 4.1 - INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGÜES

Toda instalación de provisión de aguas, desagües cloacales y pluviales, deberá ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por Aguas Santafecinas (A.S.S.A.), ya sea que la instalación se efectúe en zonas provistas de red de aguas corrientes y cloacal o no.

4.1.1 Coordinación de Funciones entre Aguas Santafecinas (A.S.S.A.) y Municipalidad

La Dirección de Obras Públicas y Municipales convendrá con A.S.S.A., la coordinación de las disposiciones, a fin de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones respectivas.

4.1.2 Instalación de salubridad en radios sin servicio de red de cloacas

- a. Las fincas ubicadas en los radios de la ciudad, no servidos por las redes de cloacas, deberán tener instalaciones de salubridad con cámaras sépticas de 600 lts. (como mínimo) y pozo absorbente.
- b. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas.
- c. Las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones de cloacas, sin modificar la instalación interna.

4.1.3 Pozos absorbentes:

- a) El pozo se calzará en el total de su profundidad con pared de 0,15 m de espesor, de ladrillos comunes en disposición de “panal de abejas”, y tendrá bóveda de cierre ejecutado en albañilería de 0,15 m de espesor mínimo, y/o una losa superior de hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.
- b) El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta, con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m del paramento.
- c) Sólo puede construirse pozo absorbente en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.
- d) El volumen mínimo de un pozo absorbente será de 6 m³.

4.1.3.1 Ubicación de pozos absorbentes:

- a. Los pozos absorbentes deberán construirse dentro de los límites del predio, impidiendo dicha construcción fuera de la Línea de Edificación, y/o de mensura.
- b. En ningún caso podrán construirse a una distancia menor a 3,00 m del eje medianero, medidos desde este último al punto del borde del pozo más cercano a dicho eje.
- c. Cuando en la finca se construyan más de un pozo absorbente, la separación entre ambos no podrá ser menor a 2,00m medidos desde los bordes.

Ordenanza N° 4045

- d. Los pozos no podrán ubicarse bajo muros que delimiten superficie cubierta, pudiendo ser tangentes a los mismos. Sí se permitirá ubicar pozos bajos tapiales, cercos o todo muro que no delimite superficie cubierta.
- e. Los pozos no podrán ubicarse bajo superficie cubierta, permitiendo su ubicación solamente bajo Galerías o Cocheras abiertas.
- f. En ningún caso se permitirá la instalación de las cámaras sépticas en la vereda municipal, las que en todos los casos se instalarán dentro de los límites del inmueble a 1,00 m del eje medianero, y por otro lado se considerará también lo estipulado en el punto e).

4.1.3.2 Casos especiales

Para el caso fincas con más de una unidad habitacional, Edificios de Educación, Salud, Hoteles, Geriátricos, Edificios Deportivos, lugares de Esparcimiento y cualquier otra edificación con más de 7 (siete) ocupantes se deberá optar entre las siguientes opciones:

- a) Ejecutar un pozo absorbente por unidad HABITACIONAL, en el caso de viviendas colectivas, o por cada 7 ocupantes para el resto de los edificios prescriptos
- b) Ejecutar un pozo absorbente con cámara séptica, con capacidad mínima de 2640 litros para edificaciones de hasta 10 ocupantes. Superada esa cantidad de ocupantes, el volumen de la cámara se obtendrá de la siguiente tabla:

Nº de Personas	Capacidad
10	2640 litros
15	3700 litros
20	4700 litros
30	7500 litros
40	10900 litros
50	12000 litros
>50	200 litros p/persona

- c) Por cualquier otro método probado de depuración de aguas servidas y pozo absorbente, sujeto a la evaluación de la COMISIÓN DE ESTUDIO DEL REGLAMENTO, quien elevará su opinión al Departamento Ejecutivo Municipal para la aprobación del sistema a utilizar.

Para efectuar la venta o transferencia de dominio de la/s unidad/es de vivienda/s, se procederá conforme con el Régimen de Propiedad Horizontal.

4.1.4 Obligatoriedad de Tanque de Reserva

- a) Todos los edificios en altura mayores a P.B. y más de tres pisos deberán contar con tanque de reserva y tanque de bombeo; los mismos serán realizados con materiales que no alteren las características del agua.

Ordenanza N° 4045

- b) Los tanques de bombeo podrán ubicarse en la planta baja o subsuelo de tal forma que permita su alimentación de manera directa desde la red. En ningún caso podrán ser enterrados.
- c) Cuando se construya en HºAº o en mampostería de ladrillo asentados en morteros reforzados, éstos deberán estar separados del E.M. 0,60m; en todos los casos se dejará previsto fácil acceso para su mantenimiento.
- d) La capacidad será fijada según lo indicado por el Profesional en Higiene y Seguridad en el Informe Anti siniestral presentado de acuerdo a la normativa vigente, estableciéndose para el cálculo, sobre una unidad de vivienda tipo compuesta de: 1 baño principal, 1 baño de servicio y 1 pileta de lavar, en seiscientos (600) lts.
- e) La capacidad total del tanque de reserva podrá compensarse con la del tanque de bombeo, en una relación de 1/3 - 1/5.
- f) Cuando el edificio requiera de servicio contra incendio se podrá utilizar el tanque de reserva en forma simultánea con el de incendio, asegurando una capacidad mínima del 30% de la reserva para la instalación contra incendios, según el Informe Anti siniestral y con la conformidad de la Asociación de Bomberos Voluntarios, asegurando la capacidad mínima que se establezca de la reserva para la instalación contra incendios

SECCIÓN 4.2 - INSTALACIONES DE GAS

Las instalaciones domiciliarias de gas serán ejecutadas por un matriculado, y se regirán por las disposiciones y normas cuya exigencia y control estarán a cargo de Esperanza Servicios SAPEM.

En los casos en que se coloquen garrafas, deberán tenerse en cuenta las normas de ENARGAS para la implementación del servicio.

SECCIÓN 4.3 - INSTALACIONES Y PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS

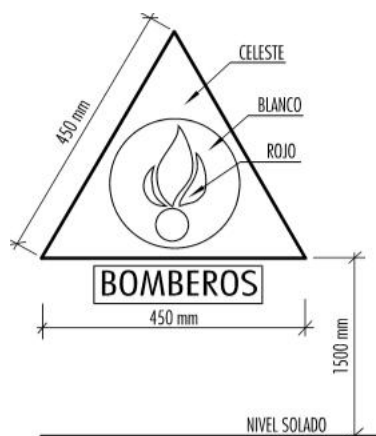
4.3.1 Disposiciones Generales

- a) La Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá requerir la intervención de un profesional matriculado que confeccione un Informe Anti siniestral avalado por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Esperanza, en lo relativo a protección contra incendios para todas aquellas construcciones que la misma considere necesarias, tales como: edificios en altura, edificaciones de una superficie mayor a 1.000m² (mil) o de alta complejidad, de acuerdo a lo que determine la Secretaría de Obras Públicas; así como propiedades con más de cinco viviendas, locales comerciales u otros usos, que se extiendan en más de quince (15) metros desde la L.M. hacia el interior. Este informe será imprescindible, cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción.
- b) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes, de acuerdo a las normas en vigencia.
- c) En el interior de una finca, próxima a la L.M. en piso bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.
- d) En donde se requiera servicio de agua contra incendio se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.

Ordenanza N° 4045

- e) En la ejecución de estructuras de sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que el D.E. acepte.
- f) La ubicación de los elementos contra incendios (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se indicará con la señal de la figura. Esta señal se colocará encima de esos elementos y a dos metros sobre el solado.

Gráfico N° 25



CAPÍTULO 5 | DISPOSICIONES VARIAS

SECCIÓN 5.1 - BUZONES PARA CORRESPONDENCIA

5.1.1 Buzones para Recepción de Correspondencia

Obligación:

En todo edificio donde exista una o más unidades de uso, servida por una misma entrada, deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades identificando cada una con el nombre del propietario o departamento.

Los buzones serán instalados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.

SECCIÓN 5.2 - PARARRAYOS

5.2.1 Necesidad de Instalar Pararrayos

En cada caso, la Dirección de Obras Públicas y Municipales indicará la necesidad de instalar pararrayos en construcciones que superen, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas, siendo obligatorio para los edificios cuya parte más alta supere los 30,00m (30) m de altura.

5.2.2 Altura de la Punta del Pararrayos

- a) La punta de la barra de un pararrayos estará, por lo menos, a 1,00m por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas, antenas y mástiles aislados.
- b) En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 30,00m entre sí, siempre que la Dirección de Obras Públicas y Municipales no fije otra medida.

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 5.3 - LOCALES PARA MEDIDORES

5.3.1 Generalidades

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

5.3.2 Medidores de Electricidad:

La colocación y la ubicación de los mismos se realizará acorde a las disposiciones técnicas de la empresa prestadora del servicio E.P.E.

5.3.3 Medidores de Gas:

La colocación, ubicación y ventilación de los mismos se realizará cumpliendo con las disposiciones técnicas y de seguridad de la empresa prestadora del servicio Esperanza Servicios SAPEM.

SECCIÓN 5.4 - CABINAS TRANSFORMADORAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

5.4.1 Generalidades

La Dirección de Obras Públicas y Municipales exigirá al comitente constructor y/o desarrollador, a fin de evitar dudas o inconvenientes, asegurar el suministro de energía eléctrica y garantizar la correcta ubicación de medidores; de una constancia expedida por el Departamento Técnico de la E.P.E. (Empresa Provincial de la Energía) sobre la iniciación del trámite del Permiso de Edificación correspondiente en los siguientes casos:

- a) Todo Permiso de obra como se indica en la **SECCIÓN 1.1-inc. 1.1.5 - LIBRO III - Ordenanza N° 4045/19 - Código Urbano.***
- b) En todo Permiso de obra a partir de 5 unidades habitacionales, cuya única fuente para refrigeración y calefacción, sea el de energía eléctrica.*
- c) Edificaciones en altura que superen la planta baja y dos pisos altos y/o que superen las unidades citadas en el punto a).*
- d) Todas aquellas edificaciones que cuente con ascensor o montacargas, equipo de aire acondicionado central, u otro tipo de instalación que demande alto consumo energético.*

5.4.2 Para los casos encuadrados en los precedentes incisos el proyecto deberá contemplar, lo requerido por la E.P.E. (Empresa Provincial de la Energía), la ubicación de una SETAs (Subestación transformadora aérea), cuya ubicación se encontrará frente al inmueble (en la misma vereda) donde se desarrolle el proyecto o utilizando SETAs existentes que se encuentren en el área de cobertura que a criterio técnico de la E.P.E. (Empresa Provincial de la Energía) puedan ser repotenciadas.

5.4.3 Para el caso que por la proximidad entre edificios según informe técnico de la E.P.E. (Empresa Provincial de la Energía) sea factible compartir una misma SETAs a varios desarrolladores deberán llevar adelante su ejecución en conjunto evitando de esta manera sobredimensionar las solicitudes y puntos de fallas.

5.4.4 Para todos los casos encuadrados en los precedentes, el proyecto podrá también contemplar, a solicitud del comitente constructor y/o desarrollador, si fuera necesario de acuerdo a lo requerido por la E.P.E. (Empresa Provincial de la Energía), la ubicación de una cabina transformadora cuyas dimensiones mínimas serán las que establezca la empresa prestadora del servicio, con adecuada ventilación, conforme con las normas de la misma. La cabina deberá tener libre acceso desde la vía pública y podrá ser construida a nivel o subterránea.” (modificado por Ord. 4406/25)

SECCIÓN 5.5 - UTILIZACIÓN DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PÚBLICOS

5.5.1 Nomenclatura y Señales

La Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá colocar, en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio y/o en las aceras, nomenclaturas y/o señalización del tránsito.

5.5.2 Anclaje de Dispositivos para el Servicio Público

Ordenanza N° 4045

- a) Un soporte, una rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, telégrafo, conductores eléctricos de vehículos de transporte u otros de servicios públicos similar, se podrán anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.
- b) No podrá utilizarse para amarre, un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

SECCIÓN 5.6 - NÚMEROS IDENTIFICATORIOS DE PROPIEDAD

Todo ingreso a una vivienda deberá poseer a un costado de ella y en un lugar visible desde el exterior, es decir desde la calle, el número identificador de la misma, que deberá solicitarse a través del Sistema Digital GESTO en la Secretaría de Obras Públicas, División Catastro.

SECCIÓN 5.7 - CONSTRUCCIÓN DE GALPONES Y TINGLADOS

Previo a la ejecución de proyectos de construcción de galpones y tinglados sin destino definido, se deberán consultar los usos de suelo establecidos por el Libro II- Capítulo 2 – Zonificación- Sección 2.2 Usos del Suelo y el Anexo II del presente Código.

SECCIÓN 5.8 - INSTALACIÓN DE CRIADEROS

Ver Libro II - Capítulo 2 Zonificación y Anexo II del presente Código

CAPÍTULO 6 | DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

SECCIÓN 6.1 - EDIFICIOS EN TORRES

6.1.1 Generalidades

Se denomina edificio en torre, a aquél cuyo perímetro de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan el fondo con la vía pública, sin solución de continuidad.

Este tipo de edificio puede superponerse o no a un basamento.

En el caso de optar por la construcción de edificios de perímetro libre o semiperímetro libre disminuyendo la ocupación del suelo, se podrá incrementar el valor del Plano Límite, con la presentación de un proyecto sujeto a estudio del D.E.M. a través de sus oficinas técnicas, y haciendo uso de convenios urbanísticos establecidos en este Código en Libro II – Capítulo 8 – 8.2.

- a) En edificios de perímetro libre (torre) se podrá incrementar un 25% el Plano Límite de mayor valor.
- b) En edificios de semiperímetro libre se podrá incrementar un 12,5% el Plano Límite de mayor valor.

6.1.2 Disposiciones

Altura:

- a) Altura de Basamento:

La altura máxima del basamento será igual a las alturas de los edificios linderos, dando continuidad a la línea de fachada, y no podrá superar el Plano Límite correspondiente al distrito en el que se emplace la edificación; medida desde el solado de la vereda hasta el límite superior de la carga, baranda o parapeto más alto, según el nivel de azotea del mismo. (Gráfico N° 26).

b) Altura de la Torre:

La altura máxima de la torre será igual al Plano Límite de mayor valor, más lo establecido en 6.1.1 a y b, y su tolerancia. (Gráfico N° 26).

Retiros:

a) Del Basamento:

El retiro de frente del basamento será igual al retiro obligatorio del distrito en que se emplace la edificación. En el caso de que la parcela limite con otras que tengan retiros diferentes, el proyecto lo resolverá mediante una articulación de las líneas de edificación de los linderos.

Se admite además un retiro voluntario propio del proyecto, siempre que se articule con los linderos.

b) De la torre:

1. Sobre el basamento, el plano de fachada de la torre paralelo a la L.M., deberá respetar un retiro mínimo de 5,00m con respecto a la fachada del mismo (Gráfico N° 27).
2. Cuando se construya una torre sin basamento, deberá respetar un retiro mínimo de 10,00m desde el eje de la calle, cumpliendo las disposiciones del Capítulo 2 – 2.3.5.7 (Gráfico N° 27).

c) Retiro del eje medianero:

La distancia entre el paramento de la torre y el eje medianero no podrá ser inferior a 5,00m (Gráfico N° 27).

Salientes:

- a) Con respecto a los planos de fachada con frente a la calle, regirán las disposiciones contenidas en 2.3.5.3.
- b) Con respecto a los planos de fachadas paralelas a los ejes medianeros, se permitirán, exclusivamente, aleros, balcones abiertos y cajas de escalera y/o ascensores, cuya saliente no podrá ser superior a 1,50m.

Separación entre torres:

- a) La distancia mínima entre torres en una misma parcela será de 10,00m si son paramentos paralelos enfrentados.
- b) La distancia mínima entre torres en una misma parcela será de 4,00m si son paramentos paralelos no enfrentados.

Volumen edificable:

El volumen edificable quedará definido por el cumplimiento de los indicadores de altura máxima, distancia entre edificaciones en la misma parcela, espacios circundantes laterales, retiro de fachada sobre el basamento (o sin basamento), y limitación por aplicación del centro de manzana y otros indicadores contenidos en este código.

Ordenanza N° 4045

Gráfico N° 26

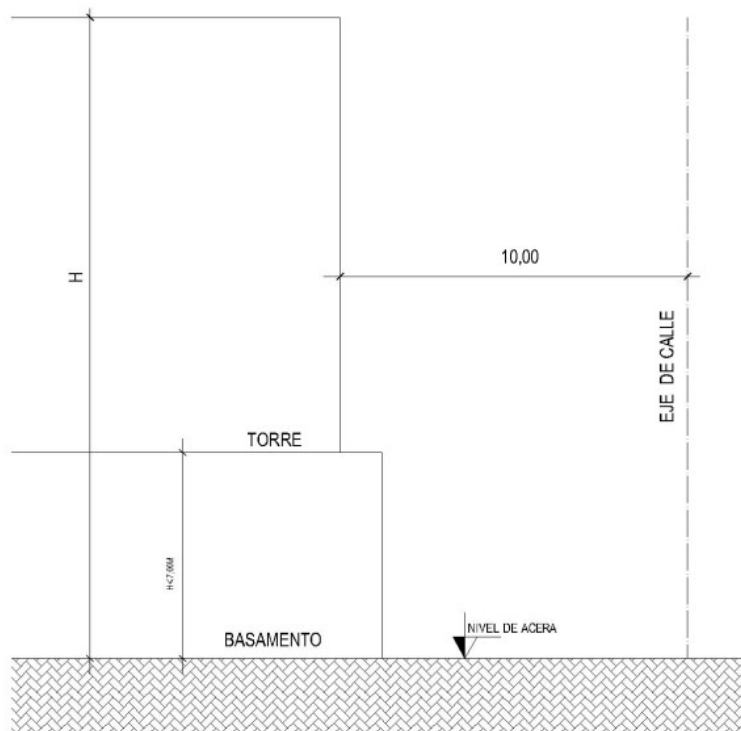
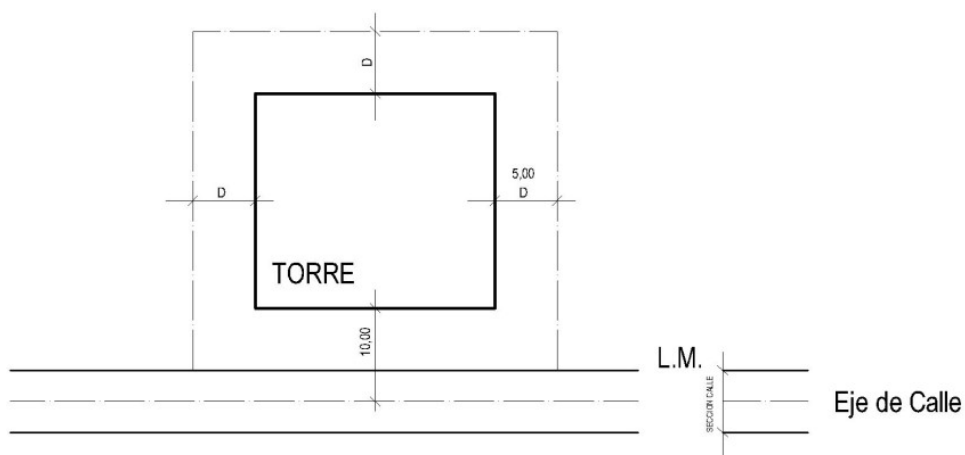


Gráfico N° 27



6.1.3 Protección contra incendio en “edificios en torre”

Un edificio en torre deberá cumplir las disposiciones generales de este Reglamento y otras normativas relativas a la protección contra incendios, con la presentación del Informe Anti siniestral elaborado por un Profesional de Higiene y Seguridad, teniendo en cuenta:

Punto 2.6.7.6 Escaleras de prevención contra incendios, incluyendo el ANEXO VII y los Artículos correspondientes del 160 a 187 de la Reglamentación aprobada por el Decreto 351/79 de la Ley N° 19.587; y los Puntos 2.6.9.5; 2.6.10; 2.6.10.1; 4.1.4 y 4.3 del Libro III de este Código.

SECCIÓN 6.2 – GALERÍA DE COMERCIO

Ordenanza N° 4045

6.2.1 Generalidades

Se entiende por Galería de Comercio al edificio o parte de él que contiene comercios ubicados en locales o kioscos que posean vidrieras o mostrador emplazados directamente sobre el paso general de circulación, vestíbulo o nave, o medio exigido de salida, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común.

6.2.2 Disposiciones

6.2.2.1 Dimensiones de locales:

Los locales satisfarán las siguientes condiciones:

a) Locales con acceso directo desde la vía pública:

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 3,00m

Superficie: 16m²

Altura: de acuerdo con 2.5.3 del Reglamento.

b) Locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave:

Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 2,50m

Superficie: 10m²

Altura: de acuerdo con 2.5.3 del Reglamento.

1. Cuando se comercializa, alimentos no envasados:

Lado: 3,00m

Superficie: 18m²

Altura: de acuerdo con 2.5.3 del Reglamento.

6.2.2.2 Entresuelos:

Los locales pueden tener entresuelos y deben cumplir con lo siguiente:

La altura libre entre el solado y el cielorraso, tanto arriba como debajo del entresuelo será, como mínimo, de:

a) 2,40m cuando rebase los 10m² de superficie o sea utilizado como lugar de trabajo, o sea accesible al público.

b) 2,10m en los demás casos.

6.2.2.3 Medios de salida

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una galería de comercio o entre éstos y otros del mismo edificio, se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho "a" del medio de salida común se dimensionará como sigue:

a) Caso de circulación con una sola salida a la vía pública:

1. Circulación entre muros ciegos:

Ordenanza N° 4045

El ancho “e” del medio de salida se calcula según el número de personas que resulte de multiplicar el factor de ocupación x 3m² por persona, por la superficie de piso de los locales más el de circulación:

1,20m parte para las primeras 30 personas

1,30m para más de 30 y hasta 50 personas

0,15m para cada 50 personas de exceso o fracción a partir de las primeras 50.

2. Circulación con vidrieras, aberturas o vitrinas:

a. Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas de un sólo lado, su ancho será: “b” igual o mayor que 1,5 “a”.

b. Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas a ambos lados, su ancho será: “b” o mayor que 1,80 “a”.

b) No se permitirá la colocación de puertas, del tipo permanente, que cierre la circulación, salvo aquellas de colocación nocturna, fuera de los horarios de público.

Cuando haya causa justificada, la Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá permitir su uso, previa presentación del pedido, acompañado del plano del proyecto de la abertura.

6.2.2.4 Escaleras o rampas:

Las escaleras o rampas que comuniquen las diferentes plantas o pisos de una galería comercial, cumplirán con las siguientes condiciones:

a) El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso a que sirva, cuando el desnivel exceda de 1,50m. Para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistentes la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.

b) La escalera contará con un pasamanos como mínimo, puede no conformar “caja de escalera” y cumplirá con lo establecido en este reglamento en 2.6.7 “Escaleras y rampas principales de salida”.

c) La rampa tendrá una pendiente máxima de 12 % y el solado será antideslizante.

6.2.2.5 Iluminación y ventilación:

a) Iluminación:

Una galería de comercio no requiere iluminación natural, la iluminación artificial se autorizará siempre y cuando provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes, acondicionados en tuberías desde el tablero de entrada.

Las bocas de luces se dispondrán de modo que, alternativamente, reciban energía de uno y otro circuito, cuando uno de ellos deje de funcionar.

b) Ventilación:

Ordenanza N° 4045

Ventilación del vestíbulo o nave:

La ventilación se rige por la siguiente fórmula:

$V = A$ donde V = área mínima de los vanos de ventilación 28

El valor A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas.

No se tomará en el cómputo de A , la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente, de acuerdo con las prescripciones generales del Reglamento, los vanos de ventilación no requieren mecanismo para regular la abertura.

6.2.2.6 Servicios de salubridad:

a) Para las personas que trabajan en la galería:

De acuerdo a la cantidad de personas se aplica la siguiente tabla:

PERSONAS	RETRETES	MINGITORIOS	LAVABOS
Cuando no exceda de 5	m 1	---	1
	h 1	1	1
De 6 a 20	m 2	---	2
	h 2	2	2
Para cada 20 o fracción menor de 20	m 1	---	0,25
	h 1	1	0,25

b) Los locales ubicados sobre la vía pública y que no tengan acceso directo a la galería comercial, tendrán que tender un servicio propio independiente para empleados, calculado de acuerdo con los reglamentos en inciso a.

c) Cuando una unidad o sección de la galería tenga actividad específica, deberá tener servicios sanitarios de acuerdo con su uso y a lo especificado en “Servicios Sanitarios” del presente Reglamento.

d) Sanitarios para personas que concurren a la galería:

Se exigirá, tanto para hombres como para mujeres, dos (2) retretes hasta 250 personas, y, por cada 100 personas más o fracción de 100, 1 retrete.

Además: 1 lavabo, por cada dos retretes

1 mingitorio, por cada retrete

6.2.2.7 Caso de uso mixto de galería comercial con viviendas y/u hotel:

Las viviendas y/u hotel deberán tener las salidas mínimas exigidas, independientes y directas a la calle. Podrán tener, además, comunicación complementaria con el vestíbulo circulación o nave de la galería.

6.2.2.8 Protección contra incendios en galerías comerciales:

Una “Galería comercial”, cumplirá con lo establecido en Disposiciones Generales contra incendio. Cada local contará, por lo menos, con un matafuego.

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 6.3 - PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO (Modificado por Art. 4° de la Ord. 4113/21)

Definición: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo, vehículos automotores en tránsito.

Características constructivas de una playa:

a) Altura:

La altura mínima desde el piso hasta la viga más baja, deberá ser de 2,20m y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 2,50m del suelo hasta cincuenta (50) vehículos, y a 3,00m para más de cincuenta (50) vehículos.

Únicamente se permitirán alturas menores y como mínimo 2,20m en los casos en que sean estructuras sin vigas con un cielorraso uniformemente plano sin zonas en que puedan concentrarse gases.

b) Iluminación:

1. El lugar de estacionamiento y los sitios destinados a la circulación de vehículos, no requieren iluminación natural.

2. La iluminación artificial será eléctrica, con una tensión máxima contra tierra de 220 V.

3. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas corrientes, fusibles, se deben colocar a no menos de 1,50m del solado.

c) Ventilación:

1. La ventilación de una playa debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de "iluminación y ventilación de locales".

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

3. En una playa ubicada en un sótano o subsuelo, que posea ventilación mecánica, la Secretaría de Planeamiento puede exigir inyección y extracción simultánea de aire.

d) Salidas de vehículos:

1. Ancho de salidas para vehículos

El ancho de salidas de vehículos será de 3,00m, y será obligatorio que los vehículos salgan de frente o de punta, no en retroceso.

En predios donde se maniobre con vehículos, el ancho mínimo de la salida estará supeditado a las características constructivas de acuerdo a los vehículos que se incluyan en la obra.

2. Salida de vehículos en predios en esquina

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea de ochava, y cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,54m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes. Se admitirá sólo un (1) ingreso/salida por calle en la parcela a intervenir, por lo tanto, se permitirá un (1) ingreso/salida por cada arteria.

e) Distribución de los vehículos

Se proyectará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo a la forma de colocación de los vehículos.

1. Cuando el estacionamiento se realice a 90° en un solo o en ambos lados, la medida mínima de la calle de circulación será de 4,70m.

2. Cuando se estacione a 45° o en forma paralela la medida mínima de la calle de circulación será de 3,00m, debiendo preverse un espacio en el fondo de la Parcela apto para las maniobras a fin que los vehículos salgan de frente o punta, no en retroceso.

3. Cuando las maniobras de estacionamiento de los vehículos se realicen por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente, y la Dirección de Obras Públicas y Municipales solicitará la factibilidad y características del elemento a utilizar para posibilitar su habilitación. A tal fin el solicitante deberá presentar un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización.

En los planos que se presentan para su aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.

En el solado de la playa deberá demarcarse el lugar de estacionamiento de cada vehículo, previéndose entre ellos una distancia mínima de 0,50m. Todo punto de un piso de una playa accesible a personas, distará nomás de 40,00m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

f) Rampa:

1. Cuando la diferencia de nivel entre la “cota del predio” y el “Lugar de Estacionamiento” sea mayor de 1,00m y se acceda por un declive superior al 5 %, habrá junto a la L.M. un relleno de 4,00m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1,5 %.

2. La rampa tendrá una pendiente máxima, en el sentido de su eje longitudinal, del 20 %.

3. Su ancho mínimo será de 3,00m convenientemente ampliado en las curvas. A cada lado habrá una reserva de 0,30m sobre elevada 0,10 de la correspondiente calzada.

g) Revestimiento de muros y solados:

1. Revestimiento de muros:

El paramento de un muro que separe un módulo de otros usos, será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20m sobre el respectivo solado como mínimo.

2. Solado:

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.

h) Fachadas:

Las fachadas principales y secundarias de una playa pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso, que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

i) Servicio mínimo de salubridad en playas:

Una playa de superficies superiores a 75m² deberá cumplir con lo establecido en 2.10 para las personas que trabajan en él.

Cuando la playa tenga más de 500m², por cada 2000m² de superficie de “Lugar de Estacionamiento”, habrá, como mínimo, un inodoro y un lavabo por cada sexo, destinados al público.

j) Prescripciones complementarias contra incendio en playa de estacionamiento:

Matafuegos, baldes con agua y arena:

1. Una playa de estacionamiento contará con matafuegos, baldes con agua y baldes con arena en la cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE PISO	MATAFUEGO MANUAL	BALDES CON ARENA
Hasta 150m ²	1	1
Más de 150m ² hasta 300m ²	2	2
Más de 300m ² hasta 500m ²	3	3
Más de 500m ² hasta 700m ²	4	4
Más de 700m ² hasta 900m ²	5	5
Más de 900m ² hasta 1.200m ²	6	6
Más de 1.200m ² hasta 1.500m ²	7	7
Más de 1.500m ²	Uno más p/cada 500m ² de exceso	

2. Los matafuegos serán del tipo indicado por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Esperanza.

3. Los baldes para arena deben ser pintados de rojo, ubicados formando batearías de no más de cuatro (4) baldes cada una, colgando de ganchos o ménsulas, sin trabas, en lugares fácilmente accesibles.”

SECCIÓN 6.4 - ESTACIONES DE SERVICIO

Prescripciones y características en estación de servicio e instalaciones inherentes:

Una estación de servicio, si constituye local, cumplirá con lo dispuesto en: “Características Constructivas de un Garaje”. Además, debe contar con un patio interior de maniobras.

a) Surtidor o bomba de carburante:

Los surtidores o bombas de carburantes deben estar alojados no menos de 3,00m de la L.M.

Ordenanza N° 4045

El filo de los depósitos de combustibles deberá ubicarse a una distancia no menor de 2,00m del eje medianero y 3,00m de la L.M.

b) Lugar para lavado y/o engrase de automotores:

El lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable.

Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso.

Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3,00m de la L.M. salvo que exista cerca opaca, con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública, en toda su altura.

c) Instalación de tubería a presión:

Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido, estarán desvinculadas de los muros separativos de obra unidad de uso.

d) Instalaciones anexas:

Una estación de servicio puede tener depósitos para lubricantes, cámaras y cubiertas. Además, estarán permitidas las reparaciones de mecánica ligera, sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.

e) Servicio de salubridad en Estación de Servicio:

Una Estación de Servicio cumplirá con lo establecido en 2.10. Además, habrá para el público un inodoro y un lavabo, separados para cada sexo.

f) Prescripciones complementarias contra incendio en Estaciones de Servicio:

Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en “De la protección contra incendios” y, además 6.3 – i) Prescripciones complementarias contra incendios en garaje.

g) Los ingresos y salidas de vehículos deberán cumplir con lo establecido en 6.3 – d) Salidas de vehículos

SECCIÓN 6.5 - CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO

a) El Cementerio será general y sin más distinción de sitios que los definidos como Osario, Mausoleos, Panteones, Bóvedas, Nichos o Sepulturas comunes en tierra.

b) La división interna queda definida en doce (12) secciones, que se individualizan de la siguiente manera:

Sección A: Ubicada en el extremo sur-oeste del Cementerio.

Sección B: Contigua a la anterior, camino por medio hacia el norte; quedando encerrada entre la anterior y el camino central de este a oeste.

Sección C: Ubicada al sur del camino central de este a oeste y al este, camino por medio central de norte a sur de la Sección B.

Sección D: Ubicada al sur del camino central de este a oeste y al este, camino por medio central de norte a sur de la Sección B.

Ordenanza N° 4045

Sección E: Contigua a la Sección D hasta la línea de edificación sobre calle pública al sur y con un frente de 65m de este a oeste. **Sección F:** Ubicada en el extremo sur-oeste de cementerio con un frente de 60,50m de este a oeste por 32m de fondo en sentido norte a sur.

Sección G: Ubicada contigua a la Sección “F” en toda su longitud de sur a norte; 33,40m en sentido este a oeste. Bajo los linderos siguientes: al norte n° 7 y Sección “H”; al sur con calle pública; al este con la sección “F” y al oeste, con más terreno municipal.

Sección H: Quedará ubicada contigua a la Sección “A” en toda su longitud de sur a norte; a partir del límite de esta, 33,40m hacia el oeste. Bajo los linderos; al norte con prolongación de la calle n° 3, al sur con la calle n° 7 y Sección “F”; al este con la Sección “A” y al oeste con más terreno Municipal.

Sección I: Ubicada en el extremo noreste del Cementerio.

Sección II: Colindante camino por medio y al sur de la Sección I. Hasta el camino central de este a oeste, camino éste por medio del que colinda por el sur con la Sección D.

Sección III: Ubicada en el extremo noroeste, contiguo, camino central de norte a sur por medio y al oeste con la Sección I.

Sección IV: Ubicada sobre el oeste del cementerio y lindante camino por medio, al norte con la Sección III, al oeste con la Sección II y al sur mediante camino central de este a oeste con la Sección B.

c) Será permitida la erección de Mausoleos y Panteones especialmente en una franja de 4 metros de fondo sobre ambos costados de las calles n° 3 y 5.

Además será permitido este tipo de construcciones en todos aquellos lugares en que por las dimensiones de los terrenos concedidos puedan ser edificados.

d) Será permitida la construcción de nichos y bóvedas sobre ambos costados de las calles: 2, 4, 6, 8, 7, 9, 11, 13 y 15 Además, y conforme con lo planificado se permitirá este tipo de construcciones en la media parte oeste de las Secciones D, II y III, en la Sección E contra el límite de ésta con la Sección C, y en la Sección F contra el límite de ésta con la Sección A y en todos aquellos lugares que la Municipalidad determine para tal fin.

e) En los extremos de fosas comunes se permitirán las construcciones funerarias con capacidad de hasta tres ataúdes contando desde el nivel de piso hacia arriba, a los fines de este artículo, entiéndase por fosas comunes todas aquellas zonas interiores a las Secciones fuera de las determinadas específicamente en este Reglamento.

f) Los nichos y bóvedas a construirse en el interior de las Secciones A, B, D, y III no podrán sobresalir del nivel de vereda una altura mayor de 0,70m excepción hecha del cabezal, el que podrá sobrepasar hasta 1,30m del nivel de vereda.

g) Los que deseen construir Nichos, Panteones o Mausoleos deberán solicitar en la Dirección de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Esperanza, el permiso correspondiente, para lo cual se presentarán tres copias heliográficas y un original en papel transparente del plano de la construcción que se desea realizar. Dicho permiso deberá estar en la obra a disposición del jefe de

Ordenanza N° 4045

Departamento Cementerio o quien acredite ser funcionario de la Municipalidad, toda vez que sea solicitado.

Quedan exceptuados de este requisito aquellas construcciones de hasta cuatro nichos las que tomarán como modelo los proyectos tipos elaborados por la Dirección de Obras y Servicios Públicos.

- h) En los casos de nichos, que de acuerdo al inciso f. se construyan en el interior de las Secciones A, B, D y III, serán construidos con tapa superior removible, de manera que puedan ser descubiertos fácilmente por cuatro hombres. A los fines de los detalles de construcción, éstos podrán ser consultados en la Dirección de Obras Públicas y Municipales de la Municipalidad.
- i) Cuando la construcción a levantar se trate de panteón, mausoleo o bóveda, el proyecto deberá ser ejecutado por un profesional inscripto como tal en la oficina de la Dirección de Obras Públicas y Municipales. En la solicitud de permiso y juntamente con el plano deberán adjuntarse los cálculos de estabilidad y estructuras, si las hubiera firmadas por profesional responsable. Asimismo, éste deberá responsabilizarse por la conducción técnica de los trabajos, además de cumplir con todas las leyes y disposiciones vigentes en materia de construcciones.
- j) Las bóvedas o nichos con subsuelo, serán construidos de manera que sobre cada cajón se coloque un piso que separe herméticamente del espacio superior. La profundidad máxima desde el nivel de terreno natural para estos subsuelos será de 1,20m. Las paredes deberán poseer una estructura tal que soporte la presión del agua. Los muros de subsuelo deberán ser impermeabilizados con una capa aisladora de cemento hidrófugo que impida el paso del agua.
- k) Las construcciones de cualquier clase que se desee ejecutar, deberán ser levantadas como mínimo en mampostería de ladrillos y cal. Se autorizarán ventilaciones siempre y cuando funcionen en forma individual y que la salida de gases esté ubicada sobre los 2m de altura del nivel de vereda.
- l) Las bases de las fundaciones deberán ejecutarse como mínimo con hormigón armado de 7cm de espesor; el dosaje de la mezcla será: 1/4/5 (cemento, arena, piedra o cascote molido); se utilizará una armadura de 6mm de hierro torsionado cada 25cm cruzados en ambas direcciones. Dicha platea cubrirá toda el área del terreno más lo que la Municipalidad disponga para vereda, sin perjuicio de que, si la Dirección de Obras Públicas y Municipales lo estime conveniente, en casos particulares, se deban practicar fundaciones especiales que dicha dependencia determinará.
- ll) Sobre la superficie de las Secciones: “G” y “H” se distribuirán distintos tablonces que se subdividirán en parcelas para conceder en uso a perpetuidad, donde se construirá conforme al sistema de paredes adosadas. Se preverán calles, caminos, espacios verdes, sin perjuicio de que sobre la marcha la Secretaría de Obras y Planeamiento afecte espacios para ubicar provisión de agua. Las parcelas resultantes serán las determinadas en el plano del Cementerio, confeccionado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales.
- m) Las construcciones con paredes adosadas se ajustarán al siguiente régimen:
Deberán adosarse las paredes laterales y posteriores o contrafrentes, las que se levantarán en un espesor mínimo de 15cm, a 1cm del límite de cada parcela. En

Ordenanza N° 4045

todos los extremos las paredes se completarán hasta el lindero con materiales para frentes: el dosaje mínimo será de 1/1/4 (cemento, cal hidratada, arena).

1. Estas construcciones se realizarán en crecimiento vertical con una altura mínima de: 1,65m o sea para dos nichos; la altura máxima será en concordancia estética con el entorno.
 2. Las descargas de las aguas del techo, podrán orientarse hacia la calle o camino. Si el techo presentare forma de pileta: drenarán a través de un caño interno de 2 pulgadas (como mínimo) con codo, en la parte inferior que oriente la salida hacia la calle.
 3. La construcción de mayor altura deberá cubrir la unión de ambas a tal efecto hará sobrepasar 7cm de ladrillos en la parte superior de la de menor altura. Cuando la de menor altura se construya posteriormente se podrá practicar en la construcción vecina un corte de 6cm como máximo para proveer lo antes señalado.
 4. En los tablones o fajas, destinados para construcciones de paredes adosadas, no se permitirán espacios libres intermedios: salvo los que determine la Municipalidad. Los costados que coincidan con extremos o pasillos intermedios, deberán ser revocados con materiales para frentes.
 5. Se considerará concluida la construcción cuando se haya completado su estructura de acuerdo a las normas que regulan las construcciones en el Cementerio.
- n) El precio de estos terrenos será el que fija la Ordenanza General Tributaria, de acuerdo con las normas que se detallan en los distintos incisos.
- ñ) La concesión de uso de un terreno en el Cementerio quedará firme una vez concluida la construcción mínima exigible sobre el mismo, conforme con las normas que regulan el lugar donde está ubicado. Caso contrario, la Municipalidad quedará en plena y libre disponibilidad del terreno; en tal caso, el afectado tendrá 30 días para efectuar el reclamo del 50 % del valor original del mismo, siempre y cuando hubiere abonado con anterioridad su valor total.
- o) Los plazos para concluir las mejoras correspondientes a cada parcela, tendrá por fecha de iniciación el día en que se realice el pago al contado o se suscriba el convenio de pago en concepto de concesión de uso a perpetuidad de terrenos en el Cementerio.

Plazos:

- a) Los adquirentes de concesión de uso de terreno ubicado en fajas o tablones destinados a construcciones funerarias con el sistema de "paredes adosadas" tendrán CIENTO VEINTE (120) días para levantar y dejarlos dentro del recinto del mismo, salvo caso de utilización inmediata, justificada a criterio del Jefe de dicho Departamento.

Ordenanza N° 4045

- b) Los adquirentes de concesión de uso de terreno no comprendido en a. o c. deberán levantar y concluir las construcciones respectivas en un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días. Se entenderá por mejoras mínimas para los adquirentes de terrenos para sepulturas en contacto directo con la tierra practicar en todo el perímetro del terreno una losa de hormigón armado o similar al nivel correspondiente en cada lugar.
- c) Los que hayan abonado, en concepto de concesión de uso de terreno ubicado en las secciones “G” y “H”, tendrán un año (1) de plazo para levantar y concluir la construcción. Los contratistas o albañiles que realicen trabajos en el Cementerio Municipal, llevarán al pie de la obra solamente lo necesario para las labores del día. El apagado de la cal deberán efectuarlo en el depósito asignado. Una vez terminada la obra se procederá al retiro inmediato del material sobrante y herramientas utilizadas.

Edificaciones

- a) Los propietarios que deseen refaccionar o modificar construcciones de su propiedad, deberán previamente solicitar el correspondiente permiso a la Dirección de Obras Públicas y Municipales, el que deberá estar en la obra a disposición del jefe de Departamento Cementerio o quien acredite ser funcionario municipal, toda vez que sea solicitado.
- b) El contratista, quien deberá estar inscripto como tal en la Municipalidad de Esperanza, será personalmente responsable de todo daño que el personal a su cargo causare en bienes de terceros o públicos (árboles, veredas, construcciones, camino o jardines). Por otra parte, deberán cumplir con todas las leyes provinciales y nacionales de carácter impositivo y social.
- c) Los contratistas o albañiles podrán tener materiales en reserva en aquellos lugares que la Municipalidad habilite a ese efecto en los alrededores del Cementerio Municipal, no pudiendo en ningún caso dejarlos dentro del recinto del mismo, salvo caso de utilización inmediata, justificada a criterio del Jefe de dicho Departamento.
- d) Los contratistas o albañiles que realicen trabajos en el Cementerio Municipal, llevarán al pie de la obra solamente lo necesario para las labores del día. El apagado de la cal deberán efectuarlo en el depósito asignado. Una vez terminada la obra se procederá al retiro inmediato del material sobrante y herramientas utilizadas.
- e) La tierra procedente de las excavaciones deberá ser sacada diariamente de las inmediaciones de su extracción y depositada en los sitios que indique para cada caso el Jefe del Departamento Cementerio Municipal.
- f) Solamente se permitirán los trabajos antes enunciados en los días y horarios establecidos por la Dirección de Obras Públicas y Municipales. En los días feriados para el Municipio, sólo se podrán ejecutar los trabajos necesarios para la inhumación de los cadáveres que se lleven a cabo esos días.
- g) Los que ejecutaren trabajos contraviniendo las disposiciones establecidas en los artículos anteriores de este Reglamento, incurrirán en Multa cuyo monto queda a determinar por el Departamento Ejecutivo Municipal en cada caso, debiendo modificarlos o eliminarlos en el plazo que les fuera concedido por la Dirección de Obras Públicas y Municipales, bajo pena de que si no hicieren así los hará

Ordenanza N° 4045

modificar o demoler ella misma por cuenta del o los propietarios procediendo a cobrar su importe por vía de apremio.

h) Los trabajos de albañilería para abrir o cerrar nichos, deberán hacerlos los deudos por su propia cuenta previo pago del derecho correspondiente.

i) Los dueños de construcciones que amenacen ruinas o que por su aspecto ofrezcan una nota discordante dentro del Cementerio Municipal, serán notificados, concediéndoseles un plazo de sesenta días para que demuelan o pongan en condiciones el motivo de la notificación. En caso de no dar cumplimiento a lo solicitado, la Municipalidad de Esperanza tiene el derecho a trasladar los restos al osario común o fosa común según el caso, pasando el terreno y lo que hubiere a patrimonio Municipal.

j) Los materiales producto de la demolición de construcciones, podrán ser retirados por los dueños en un plazo de 48 horas. Si no fueran retirados, pasarán automáticamente al patrimonio Municipal.

k) Los proveedores deberán atenerse exclusivamente al horario hábil del Cementerio Municipal, estableciéndose que sólo se permitirá su acceso hasta una hora antes de la clausura del Cementerio Municipal, tanto en la mañana como en la tarde.

l) No se permitirá en el frente de los nichos, inscripciones sobre el revoque o cualquier tipo de identificación que pretendan el reemplazo de la correspondiente lápida.

SECCIÓN 6.6 - HOTELES

a) concluir la construcción excepto aquellos que estén ubicados en las secciones “G” y “H”.

b) Los adquirentes de concesión de uso de terreno no comprendido en a. o c. deberán levantar y concluir las construcciones respectivas en un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días. Se entenderá por mejoras mínimas para los adquirentes de terrenos para sepulturas en contacto directo con la tierra practicar en todo el perímetro del terreno una losa de hormigón armado o similar al nivel correspondiente en cada lugar.

c) Los que hayan abonado, en concepto de concesión de uso de terreno ubicado en las secciones “G” y “H”, tendrán un año (1) de plazo para levantar y concluir la construcción.

SECCIÓN 6.7 - MERCADOS

6.7.1 Condiciones y requisitos mínimos exigibles a toda construcción destinada a establecimientos para la habilitación de mercado:

a) Iluminación:

Esto deberá asegurarse para el ámbito general, con luz natural y ajustada a lo prescrito sobre el particular en este Reglamento.

b) Ventilación:

Esta deberá asegurarse por medio de una corriente de aire natural cruzada, a través de aberturas, opuestas o corriente forzada con elementos electromecánicos. Cuando los locales que subdividen en ámbito general sean

Ordenanza N° 4045

cerrados, tendrán, además, individualmente, ventilación exclusiva asegurada y/o forzada por elementos mecánicos para cada uno de los mismos.

c) Circulaciones:

1. Las circulaciones de público deberán resolverse de tal manera que resulten cómodas al normal desenvolvimiento cuando haya más de una planta.
2. La circulación vertical deberá asegurarse con escaleras o tramos rectos, sin compensación, y con anchos convenientes según la importancia del establecimiento y de acuerdo con el volumen de público que necesite utilizarlas.
3. Estas podrán ser sustituidas por rampas con inclinación o pendientes máximas de 0,15m por metro de desarrollo.
4. En ningún caso los anchos de escaleras serán inferiores a 1,50m.
5. Para casos especiales de concentración de locales en subsuelos o pisos altos, la Dirección de Obras Públicas y Municipales fijará los anchos de estas escaleras, tratando cada caso en particular.

d) Revestimientos:

La totalidad de los muros y en todo su perímetro, llevarán zócalos sanitarios y a partir de esto y en una altura mínima de 2,00m, un revestimiento de plaquetas vítreas o azulejos de 0,15 x 0,15m u otro material aprobado por la Dirección de Obras Públicas y Municipales.

e) Piletas y Desagües:

El local principal y boxes tendrán bocas de desagües con rejillas, en número suficiente y adecuada distribución, para asegurar la correcta higienización. Se emplearán hidrantes en número y distribución conveniente. Cada box tendrá una pileta para lavados.

f) Sanitarios:

1. Fuera del recinto destinado a ventas se construirá un grupo de locales sanitarios para ambos sexos, con inodoros, lavatorios y duchas en compartimientos separados.
2. Se construirá igualmente otro de carácter colectivo, con mingitorios o lavabos y sus correspondientes lavatorios.
3. Las duchas tendrán instalaciones de agua caliente y estarán destinadas al personal.
4. Todas estas instalaciones responderán a las exigencias del presente Reglamento.
5. Los locales sanitarios nombrados precedentemente serán destinados de modo exclusivo para uso de los ocupantes de puestos y locales del establecimiento y no de uso público. A tal efecto, sus puertas de acceso deberán tener cierre con llave.

g) Pinturas:

La totalidad de los muros interiores y cielorrasos del establecimiento llevarán pinturas impermeables.

Ordenanza N° 4045

h) Extintores:

Para la protección contra el fuego se dotará al establecimiento y en cada local, de extintores del tipo aprobado y en cantidad determinada por las necesidades de aquél. Deberán respetarse las prevenciones contra incendios determinadas en el presente Reglamento.

SECCIÓN 6.8 - SUPERMERCADOS Y AUTOSERVICIOS

6.8.1 Características generales:

a) Se define como supermercado, al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

1. Tenga local de ventas no inferior a mil metros cuadrados.
2. Un depósito anexo superior a doscientos metros cuadrados.
3. Venta de productos alimenticios en general y artículos de limpieza.

b) Se define como autoservicio al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

1. Tenga local de ventas no inferior a ciento cuarenta metros cuadrados.
2. Un depósito anexo no inferior a cuarenta y dos metros cuadrados.
3. Venta de productos iguales que en supermercado, excepto artículos de limpieza, bazar y menaje.

6.8.2 Otras exigencias:

- a) Deberá contar con baños para el personal (separados por sexo).
- b) Deberán además contar con locales destinados al lavado y fraccionamiento de productos.
- c) Cumplirán con lo requerido para protección contra incendio, contando con un matafuego cada trescientos metros cuadrados de superficie.
- d) La puerta principal deberá tener un ancho mínimo de 3,00m y las calles interiores del establecimiento un ancho no menor de 1,50m.

6.8.3 Playas de estacionamiento de cargas y descargas de mercaderías:

Se exigirá una playa de carga y descarga de mercaderías con una superficie tal que guarde directa relación entre el área de edificación y dicho espacio, siendo la mínima de 8,00m de largo y 4,50m de ancho

SECCIÓN 6.9 - GOMERÍA

Todo local destinado a gomería deberá poseer una playa de estacionamiento con medidas mínimas, según el tipo de vehículos con los que opere, siendo las medidas mínimas:

Con automóviles y camionetas: 6,00m x 4,00m (24m² de superficie)

Camiones, tractores y máquinas viales y rurales: 15,00m x 5,00m (75m² de superficie)

Deberá poseer como mínimo instalación sanitaria con un toilette, cumpliendo con lo establecido en 2.10.2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 7 | EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 7.1 - CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES

7.1.1 Obligación del propietario de conservar los edificios:

El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

El aspecto exterior de un edificio o estructura, se mantendrá en buen estado, mediante renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. A tales efectos se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

7.1.2 Oposición del propietario a conservar un edificio:

En caso de oposición del propietario para cumplimentar con lo dispuesto en 7.1.1, la Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá realizar los trabajos por Administración y a costa de aquel, sin perjuicio de las multas que correspondieran.

7.1.3 Conservación de instalaciones contra incendios:

Todo propietario o usuario, según corresponda, estará obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y elementos de seguridad exigidos para la prevención contra incendios; y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Esperanza.

Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimará a efectuar las correcciones necesarias, dentro de un plazo de quince (15) días, bajo pena de clausura.

7.1.4 Limpieza y pintura de fachadas:

Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá con lo siguiente:

a) Acondicionamiento del lugar de trabajo:

Para limpiar la fachada principal de un edificio, debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caídas de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para esta clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio.

1. Para trabajos de pintura, se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y sólo será obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizaciones o rociadores de pintura.
2. Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo, deberán ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada, de modo que no se escurran por la acera.
3. La Dirección de Obras Públicas y Municipales podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones, cuando la ubicación del edificio en el predio y en la ciudad así lo justifique.

b) Ocupación de la acera: Ver Capítulo 3 – 3.1.1 Vallas

SECCIÓN 7.2 - MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA

Las molestias que se aleguen como provenientes de una finca vecina, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento y cuando se requiera establecer la seguridad e higiene de los edificios que ocasionen perjuicios públicos.

Ordenanza N° 4045

SECCIÓN 7.3 - AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS

La Dirección de Obras Públicas y Municipales puede exigir, en cualquier oportunidad, que un edificio, estructura o instalación, sea retrotraído a la situación del plano aprobado, cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización.

SECCIÓN 7.4 - EDIFICACIÓN EXISTENTE

a) Edificación existente fuera de la línea municipal de edificación

En las zonas en que un edificio rebase dichas líneas, no se permitirá ningún otro trabajo que no sea el de pintura o reparación de revoques. Si se hiciera algún trabajo (modificación, reforma estructural y/o de muros), deberá adecuarse su línea de edificación a la L.M.

b) Edificación preexistente aprobada

Toda edificación que cuente con una preexistencia aprobada con anterioridad a la sanción de la presente norma, no podrá ser alterada por obra alguna, de lo contrario será exigida su adecuación a la normativa urbanística vigente al momento de su intervención.

SECCIÓN 7.5 - CONDICIÓN PARA SUBDIVIDIR LOCALES

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas, por medio de tabique, muebles, mampostería u otros dispositivos, si cada una de las partes no cumple por completo con las prescripciones de este Reglamento, como si fuera independiente.

SECCIÓN 7.6 - OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PÚBLICO

7.6.1 Determinación del peligro en edificios o estructuras:

La Dirección de Obras Públicas y Municipales considerará un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando presente grietas, que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, sean peligrosas.
- b) Cuando se haya desplazado en más de 1/3 del ancho de la base, o, aún aplomado, se demuestre que su resistencia admisible haya sido superada.
- c) Cuando las fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que graviten sobre ellas no estén desplomadas.
- d) Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de piso hayan flexionado.
- e) Cualquier deficiencia no establecida en el presente Reglamento y que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, constituya peligro.

7.6.2 Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros:

a) Apuntalamientos:

Cuando por causa de derrumbes o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios, si corresponden como medida preventiva.

Ordenanza N° 4045

Duración del apuntalamiento:

1. Un apuntalamiento, efectuado como medida de emergencia, tiene carácter provisional o transitorio. Los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los quince (15) días de efectuado aquél.
2. Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública, se dará cuenta a la Dirección de Obras Públicas y Municipales de modo inmediato.

b) Raíces:

Cuando las raíces de un árbol afecten a la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Dirección de Obras Públicas y Municipales, ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol deberá efectuar a su costa los respectivos trabajos. De no realizarlo, la Dirección de Obras Públicas y Municipales lo hará a cargo del propietario.

7.6.3 Procedimientos en caso de peligro de derrumbe:

Cuando fuere un edificio declarado en estado de peligro, se notificará a su propietario, señalándole las obras que debe practicar y fijando el tiempo en que debe efectuarlas.

Cuando el propietario no habitara la casa y se ignorase el domicilio, la notificación se hará al inquilino, y, a falta de éste, se publicará la notificación en los diarios, por el término de cinco (5) días hábiles.

En caso de disconformidad entre la Dirección y el perito, se elevará el expediente a resolución del D.E.M.

7.6.4 Trabajos por administración en caso de peligro de derrumbe:

Si transcurridos tres (3) días de la notificación o cinco (5) de la publicación en los diarios, el propietario no se presentase, los trabajos serán efectuados por la Dirección de Obras Públicas y Municipales y a costa del dueño de la finca, sin perjuicio de las sanciones que le correspondieran.

7.6.5 Peligro inminente de derrumbe de edificios o estructuras:

- a) Si se tratara de inminente peligro de derrumbe, el D.E.M. podrá mandar demoler sin más trámite, previa intervención de la Dirección de Obras Públicas y Municipales, la parte del edificio o estructura que amenace caer, labrándose un acta por ante Escribano Público, en la cual constará su estado y la causa de la demolición. La misma será firmada por dos vecinos, y, en su defecto, por personal de la Unidad Regional XI de Policía.
- b) A sus efectos, la Municipalidad podrá proceder como sigue; a cuenta del propietario:
 1. Mandar desalojar y/o clausurar el edificio o estructura, haciendo los apuntalamientos necesarios, o disponer la demolición inmediata.
 2. Si la finca se hallara en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicar al Juez de la causa o solicitar se practique constatación judicial y se efectúen de oficio los trabajos necesarios, en este caso a cargo de la finca.
 3. En ambas circunstancias, se labrará el acta precedentemente mencionada.

7.6.6 Instalaciones en mal estado:

Ordenanza N° 4045

Se considera en mal estado una instalación, cuando estando librado al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad con respecto a la seguridad edilicia.

En estos casos, la Dirección de Obras Públicas y Municipales intimará las reparaciones que juzgue necesarias, fijando para ello los plazos de realización.

En caso de no acatarse lo ordenado, puede disponer el cese, mediante sellado, de parte de la instalación en mal estado.

SECCIÓN 7.7 - OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS

7.7.1 Vistas a predios linderos:

- a) No se permitirán vistas a los predios linderos desde aberturas situadas a menor distancia de tres (3,00) metros del eje divisorio entre predios, aunque estos sean de un mismo dueño.
- b) Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas, de no menos de 50° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0,60m.
- c) En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00m del eje divisorio, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante, utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura igual a 1,80m medidos desde el piso.
- d) *“Apertura de vanos en muro privativo contiguo a predio linderos según punto 3.7.3.6. Para proporcionar iluminación suplementaria a un local, se puede realizar la apertura de vanos en el muro divisorio privativo contiguo a predio linderos, siempre que dichos vanos sean del tipo PAÑO FIJO. Los mismos no se considerarán para el cálculo de iluminación de locales.*

Deberán contar con la conformidad de/los linderos involucrados con firma ante escribano público.

El antepecho del vano estará ubicado a no menos de 1,30m sobre nivel de piso interior, en caso de tratarse de un paño traslúcido.

En caso de realizar un paño transparente, el antepecho del vano será a partir de 1,80m sobre el nivel del piso interior.

El área máxima para este tipo de soluciones arquitectónicas, no podrán superar 1,50m² por Local/Habitación y por Piso/Nivel.

El vidrio a utilizar será de “seguridad”, cuya responsabilidad será exclusiva del Propietario de dicha Unidad y/o del Consorcio constituido en el Edificio, en caso de eventuales siniestros.

Cuando un vano no cumpla con las exigencias estipuladas en los párrafos anteriores, o cuando cualquiera de los vecinos contiguos linderos que se viera afectado en su privacidad o por cambios en la normativa actual, se le exigirá el cierre del mismo sin reclamo alguno.”(incorporado por Ord. 4410/25)

7.7.2 Instalaciones arrimadas a muros divisorios:

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

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelotas y otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- “c) Todo aquello que esté especialmente determinado en el Código Civil y Comercial sobre restricciones al dominio.” (Texto modificado por Ord. 4362/25)
- “d) *Instalaciones de Piscinas/piletas de natación: deberán retirarse del eje divisorio y Línea de Edificación Municipal 1,25m mínimo, considerando el borde interior más próximo.*

*Para la construcción de estas obras, sean de mampostería de ladrillos, hormigón armado, plásticas, fibra de vidrio u otros materiales, deberán solicitar el permiso correspondiente según lo estipulado en el **Libro III, CAPÍTULO I | ADMINISTRACIÓN, SECCIÓN 1.1 - REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS**, punto 1.1.4 Permiso de Obras, y prever las instalaciones sanitarias correspondientes.” (Texto Incorporado por Ord. 4362/25)*

CAPITULO 8 | DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 8.1 – CASOS NO PREVISTOS - RESOLUCIÓN

Los casos que no se hallan previstos en este Libro deberán ser resueltos por la Secretaría de Obras Públicas a través de sus Departamentos Técnicos, ajustándose a las reglas de seguridad, higiene, urbanismo y el arte del buen construir, adaptando a las propias experiencias y a las que se adquieran de otras ciudades más desarrolladas, tratando de no alterar o deteriorar la idiosincrasia propia de nuestra ciudad.

La Secretaría de Obras Públicas podrá reglamentar en todo o en parte el presente Libro, sometiéndolo a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 2).- **DERÓGANSE** las Ordenanzas N° 2382/82, 2631/86, 2772/89, 2821/90, 2846/90, 2856/91, 2910/92, 2916/92, 2931/92, 2933/92, 2937/92, 2951/92, 2965/93, 2973/93, 2987/93, 2994/93, 2995/93, 2996/93, 2997/93, 2998/93, 2999/93, 3003/93, 3146/96, 3169/97, 3182/97, 3195/98, 3198/98, 3201/98, 3246/99, 3260/00, 3261/00, 3262/00, 3382/04, 3410/04, 3411/04, 3435/05, 3463/06, 3505/07, 3539/08, 3554/08, 3559/09, 3604/10, 3615/10, 3673/11, 3746/12, 3798/14, 3816/14, 3822/14, 3827/14, 3852/15, 3882/16, 3902/16, 3920/16, 3954/17, 3971/18 y sus modificatorias.

Art. 3).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Diciembre 09 de 2019.-

ES COPIA FIEL

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

Dr. VÍCTOR MANUEL ELENA
Presidente H.C.M.