

## **ORDENANZA Nº 186**

### **VISTO:**

El incremento edilicio que se está operando en nuestra ciudad y  
Que los trabajos en dicha materia se desarrollan en la mayoría de los casos al margen de las reglamentaciones que al efecto dispone la Municipalidad,  
Que dichas reglamentaciones no están actualizadas acorde al volumen y calidad de las construcciones que actualmente se realizan;  
Que además, para la ejecución de las mismas los interesados no disponen para su control personal competente con el fin de conducir dichas tareas;  
Que han surgido inconvenientes de orden técnico;  
Que al margen de las deficiencias técnicas, en un importante porcentaje, las construcciones no son realizadas en base a un proyecto previamente elaborado y no reúnen las condiciones de higiene y salubridad indispensables para el mantenimiento del material humano como lo son; ventilación y soleamiento de locales principales y secundarios, dimensiones de patios interiores e instalaciones de salubridad; y

### **CONSIDERANDO:**

Que es atribución de la Municipalidad, establecer elementos que predeterminen las condiciones en que se desarrollaran las actividades en materia edilicia, actuando de esta manera en salvaguarda de la seguridad e intereses de la comunidad,  
Que es necesario ampliar y especificar en mayor grado las reglamentaciones que para tal fin se disponen en la actualidad, dándole a las mismas un carácter inmediato y realizando las estimaciones pertinentes para proceder a practicar las evaluaciones periódicas necesarias con el fin de procurarles una permanente actualización,  
Que esta Municipalidad, dispone de un Proyecto de Código de Edificación, que contempla las provisiones necesarias en materia de construcción de obras privadas, incluyendo además un esquema de organización en lo referente al movimiento interno de la Municipalidad para el control de las mismas,

El Intendente Municipal, en ejercicio de atribuciones conferidas por la ley Nº 2756 (to), sanciona la siguiente:

## **ORDENANZA**

**ARTICULO 1º:** Apruébase el Proyecto de Código de Edificación que transcribe como anexo de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 2º:** Establécese que dicho Código comenzara a regir desde el 1º de setiembre de 1976, con un período de gracia, a fin de que se ajusten los expedientes en trámite iniciado, o a iniciar con carácter inmediato hasta el 3 de enero de 1977.

**ARTICULO 3º:** La inspección municipal procederá a verificar el cumplimiento del presente Código a partir de su vigencia definitiva, es decir el 3 de enero de 1977, y a aplicar las sanciones que por infracción estuvieren contempladas.

**ARTICULO 4º:** Derogase toda Ordenanza, Decreto o Resolución que se oponga al mismo, y/o a cada una de sus cláusulas.

**ARTICULO 5º:** Comuníquese, publíquese dése al Registro Municipal y archívese.-

---

**FIRMAT, 26 de mayo de 1976.-**

## ORDENANZA Nº 186/76

### CODIGO DE EDIFICACION

#### CODIGO DE EDIFICACION DE LA MUNICIPALIDAD DE FIRMAT

#### MODIFICADO POR ORD. 1168.

##### 1-DENOMINACION / OBJETO / TERMINOLOGIA

- 1.1. Las presentes disposiciones serán conocidas como CODIGO DE EDIFICACION DE LA MUNICIPALIDAD DE FIRMAT.
- 1.2. El CODIGO establece las pautas que se han de observar en materia de edificación y refieren específicamente a la construcción, refacción, ampliación y demolición de edificios de propiedad privada o pública, quedando igualmente encuadradas - en los aspectos que los alcancen- las obras de infraestructura en general, las de índole funeraria y toda otra que por analogía resulte asimilable.
- 1.3. A partir de la vigencia del CODIGO quedarán automáticamente anuladas todas las disposiciones anteriores que en forma total o parcial, se opongan o contradigan sus prescripciones.
- 1.4. Serán objetivos fundamentales del CODIGO:
  - a) **Asegurar la calidad en el diseño, el uso de los materiales y la provisión de obra de mano en la construcción de edificios a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad acorde a su destino, con garantidas condiciones de iluminación y ventilación natural; dimensionamiento mínimo de locales, circulaciones y medios de salida; provisión de agua potable, eliminación de aguas servidas, cloacales y residuos en general, eliminación del efluente industrial; preservación adecuada ante los agentes climáticos en materia de hidraulicidad y aislación térmica; prevenciones contra incendio; y todo otro aspecto que contribuya al referido objeto.**
  - b) Prever adecuadas normas de dimensionamiento de los distintos elementos constitutivos de la obra - estructurales, de cerramiento o división, de sus instalaciones - a fin de lograr correctas condiciones de funcionamiento, su integridad física y la resistencia óptima a las distintas solicitaciones de uso o producidas por agentes externos.
  - c) Establecer pautas para la actividad de la construcción en obras privadas, de infraestructura, equipamiento urbano, o tareas de urbanización las que en este último aspecto estarán sujetas además a las respectivas normas de planeamiento urbano y rural.
  - d) Dictaminar normas técnicas oficiales de aplicación obligatoria en todos los aspectos que atañen a la construcción y arbitrar los medios para el control de su cumplimiento.

- 1.5. Estará obligada al cumplimiento del CODIGO DE EDIFICACION, toda persona física o jurídica que resulte propietaria, constructora o actuante habilitado para el ejercicio profesional en tareas para las que posea incumbencia, referidas al proyecto, cálculo estructural, dirección, conducción técnica y ejecución de las obras.
- 1.6. TERMINOLOGIA**
- 1.6.1. A los fines de la interpretación de las presentes normas se adoptará la siguiente terminología y el respectivo significado que se indica:
- ACERA Sector de vía pública destinado a circulación peatonal. Vía peatonal.
- ALTURA Cota o coeficiente –según los casos- que indica la altura máxima o mínima reglamentaria que debe observar un edificio con respecto a la cota de terreno o cordón según establezca.
- AMPLIACION Construcción en un edificio existente que incrementa su superficie cubierta.
- AREA Cada uno de los sectores territoriales que se definen en la zonificación.
- BASAMENTO Sector de edificio, generalmente con características de continuidad física que configura una base o plataforma a partir de la cual emerge la torre edificada.
- CALZADA Sector de vía pública destinado a circulación vehicular. Vía vehicular.
- CENTRO DE MANZANA (C.M.) Servidumbre de no edificar, o de edificar con ciertas limitaciones, ubicado y dimensionado con relación al tamaño y forma de la propia manzana donde se lo ubica.
- CERTIFICADO Constancia escrita refrendada por funcionario municipal de competencia.
- **de Uso:** Certificando la condición reglamentaria o conformidad del uso del suelo.
  - **de Datos Catastrales:** correspondientes a la identificación de ubicación física de un inmueble registrado en la Municipalidad.
  - **Final de Obra:** referente al grado de terminación, avance de los trabajos y/o habilitación de una obra.
  - **Numeración Oficial:** que indica la asignación numérica por la Municipalidad a un inmueble, para la identificación de sus ingresos, en relación a su localización con respecto a la longitud de la calle y de la cuadra donde se ubica.
- CODIGO Conjunto ordenado de normas.
- **de edificación:** Código de edificación Municipal - C.E.M. - que reglamentan los aspectos referentes al proyecto, cálculo resistente, dirección de obra, conducción técnica, trámite administrativo de permiso de edificación, construcción, prevenciones y todo lo atinente a la construcción de edificios y temas vinculados a esta actividad que resulten atinentes a la función municipal.

- **de Ordenamiento Territorial - C.O.T.-** Normativas destinadas a establecer mecanismos ordenadores, implementando los aspectos administrativos de gestión y control para su correcta materialización en lo referente a la división, zonificación, ocupación y uso del suelo.

**CONCESION** Acción y efecto de conceder. Otorgamiento a un tercero de facultad exclusiva para prestar, producir o distribuir determinada actividad o servicio bajo condiciones previamente establecidas.

- **precaria** (*en materia de uso del suelo*): Autorización transitoria con plazo definido, para el Uso No Conforme del suelo en vinculación con el C.O.T.

**CONSTRUCCION** Edificio en proceso de materialización. Puede aplicarse también a edificios existentes.

**COTA** Dimensión. Medida.

- **nivel, de:** valor numérico que indica la altimetría de un punto con referencia a otro.
- **cordón, de:** nivel del cordón de pavimento en coincidencia con el eje.
- **parcela, de:** cota de cordón. Nivel de cordón.

**DENSIDAD** Relación entre población y superficie.

- **población bruta:** la relación de la población de una zona o área determinada y su superficie total.
- **Población neta:** relación entre la población de una zona o área determinada y la superficie de sus espacios edificados, exceptuando vías públicas y espacios verdes ó libres pertenecientes al dominio público.

**DOMINIO PUBLICO** Aplícase a tierras pertenecientes al Municipio y destinadas al uso público. En general: conjunto de cosas afectadas al uso directo de la comunidad, referido a un ente administrativo de base territorial.

**EQUIPAMIENTO** Conjunto de cosas o equipo necesario a un determinado fin o función.

- **Comunitario:** Los edificios o espacios destinados a usos de la comunidad.
- **Urbano:** Infraestructura. Conjunto de instalaciones y su respectivo equipamiento, destinadas a prestar servicios a concentraciones de tipo urbano.

**ESPACIO**

- **libre:** sector no ocupado por edificios y destinado al uso público.
- **público:** destinado a uso público, generalmente - pero no necesariamente - libre.
- **verde:** espacio público destinado a parque o plaza.
- **urbano:** el ocupado por un asentamiento de tipo urbano.

**FONDO**

- **edificio, de:** línea final de ocupación de un edificio con relación opuesta a su frente.

- **lote**, de: el espacio sin edificar en una parcela, comprendiendo entre el lindero de fondo, sus laterales y la línea final edificada.
  - **dimensión de**: medida de la parcela desde la línea de frente hasta la de su contrafrente, tomada en forma perpendicular a la primera.
- FOS** *Factor de Ocupación de Suelo: **Relación entre la superficie de la proyección de un edificio sobre el terreno y la superficie total de la parcela.***
- FOT** Coeficiente que aplicado sobre la superficie de lote da como resultado la superficie total edificable.
- FRENTE**
- **edificio**, de: vista frontal desde la vía pública. Límite frontal - con respecto a la Línea Oficial o Municipal - del inmueble construido en una parcela.
- GRAFICO** Nomenclatura identificatoria de lote ó parcela.
- INTERES PUBLICO** Corresponde al beneficio general de un grupo social o comunidad, cuya obtención satisface para él la solución a una necesidad prioritaria o, por lo menos, importante. El interés público reviste prevalencia con respecto al individual.
- LOCAL** Espacio unitario, cubierto y cerrado, parte de un edificio.
- **Dudosa clasificación**: que no se encuentra en el listado reglamentario y cuya clasificación definitiva queda sometida a la autoridad de competencia.
  - **Especial**: Local principal con requerimientos especiales.
  - **Principal**, cada uno de los locales donde se produce permanencia prolongada de personas.
  - **Secundario**, cuando la estancia o permanencia de personas es breve y limitada a funciones auxiliares o de servicio.
- LINEA** Traza que establece un límite conforme a las siguientes definiciones:
- **Basamento**, de: (externa/interna) que delimita el frente o el fondo, según corresponda, del basamento de un edificio en torre.
  - **Contrafrente**, de: en un predio, límite posterior de la superficie edificable, en sentido contrapuesto a la Línea Oficial.
  - **Divisoria**: que indica el deslinde lateral o posterior de un predio.
  - **Edificación**, de: que delimita en una parcela el espacio edificable frontalmente con respecto a la Línea Oficial o Municipal, generalmente paralela a esta última.
  - **Esquina**, de: Idem “de Ochava”. Delimitadora de la superficie edificable, frontalmente y en planta baja, determinando una servidumbre “de no edificar”, en ochava con respecto a ambos frentes.
  - **Frente interno**, de: Idem “de Contrafrente”.
  - **Frente**, de: Idem “de Edificación”.
  - **Fondo**, de: (divisoria) la que indica el deslinde posterior entre dos parcelas.

- **Medianera:** (Eje Medianero) correspondiente a un muro medianero, es decir cuando liquidado ese derecho, el muro está en condominio, e indica el deslinde entre dos parcelas en coincidencia con la línea divisoria.
  - **Municipal:** que indica el deslinde entre el espacio público y el privado.
  - **Oficial:** Línea Municipal.
  - **Ochava:** La perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos líneas oficiales de un lote en esquina, observando la dimensión indicada por las normas y que delimita la separación del área edificable de la parcela con respecto a la prolongación de ambas líneas.
- LOTE** **Parcela.** Predio. Fracción indivisa de terreno, uno – por lo menos - de cuyos lados, la vincula a la vía pública o a otra fracción de terreno, vinculada a su vez con aquélla.
- **Esquina,** en: cuando dos de sus lados que son adyacentes –como mínimo- lo vinculan con el espacio público.
  - **Intermedio:** ubicado con frente a espacio público entre dos parcelas.
  - **Interno:** el que está vinculado a espacio público sino por medio de pasillo de uso común o exclusivo; o bien, por medio de otra parcela fronteriza a espacio público.
  - **Frontero:** que tiene uno o más lados con frente a espacio público.
  - **Medianero:** el que comparte un eje medianero con otro.
  - **Lindero:** el lote colindante, el vecino inmediato.
- LOTEO** Parcelamiento. Acción y efecto de dividir o subdividir el suelo en varias unidades de ocupación de dimensiones reglamentarias, con o sin generación de nuevas vías públicas sin otro tipo de previsiones en lo referente al equipamiento urbano, comunitario o a disposiciones urbanísticas especiales.
- MURO**
- **divisorio:** el que coincide con la línea de deslinde de dos parcelas o unidades de ocupación.
  - **exterior:** que limita un edificio con el medio ambiente.
  - **interior:** que separa dos locales pertenecientes a un mismo edificio.
  - **medianero:** el muro divisorio a partir del momento que se liquidan los derechos de medianería quedando así en copropiedad.
- NIVEL** Dato altimétrico.
- **cordón,** de: Cota de nivel. Altura del cordón de pavimento existente o proyectado tomando en coincidencia con el eje de la parcela y referida a un punto fijo conocido.
  - **parcela,** de: Cota de lote. Nivel de lote. Nivel de cordón.
  - **suelo natural,** de: altura del terreno en las condiciones en que se encuentra, tomada en un punto convencional y referida a un punto fijo conocido.
  - **Piezométrico:** Se refiere al nivel de las aguas subterráneas (m/snm)

- PARCELA Lote.
- PARED Muro. Tabique.
- PATIO Espacio sin cubierta destinado a iluminación y ventilación natural de los edificios.
- **Contrafrente**, de: el que se ubica en el fondo de un lote.
  - **Frente**, de: espacio abierto en el frente de un lote como resultado del retiro del edificio.
  - **Interior**: el que está rodeado, o, por lo menos en tres de sus lados se ubican locales de un mismo edificio.
  - **Reglamentario**: el que observa como mínimo las dimensiones prescriptas en el C.E.M.
- PATIO LIBRE En un edificio, nivel o planta sin cerramientos que permite interrelacionarse con el tejido urbano.
- POLIGONO Parcela. Lote.
- PREDIO Parcela. Lote.**
- PROFESIONAL Generalmente se refiere al habilitado con incumbencia legal para ejercer una determinada función y que asume la responsabilidad conforme a las normas.
- RECICLAJE Adaptar un edificio a un nuevo ciclo de funcionamiento. Reconversión.
- RECONSTRUCCIÓN Volver a construir un edificio en forma parcial o total.
- REFACCION Reparación realizada a un edificio o instalación.
- REFUNCIONALIZACION Reciclaje. Reconversión.
- RESERVA Afectación. Disposición normativa por la que prescribe algún acto reglamentario con respecto a un bien o parcela, afectando su uso o disponibilidad en alguna medida.
- **Espacio libre**: la efectuada con destino al uso público de diversa índole.
  - **Espacio verde**: la que si bien es destinada al uso público, se prescribe su destino exclusivo a parque o plaza.
  - **Jardín**, de: cuando a raíz de un retiro reglamentario de línea de edificación se establece un espacio verde en terrenos privados.
  - **No-edificar**, de: cuando no se permite reglamentariamente la construcción de edificio en una determinada área, parcela o fracción de éstas.
  - **Ochava**, de: la servidumbre de no edificar dispuesta para las ochavas reglamentarias.
- RETIRO Disposición reglamentaria que establece una nueva línea para la construcción de edificios o para el desplazamiento de cercos de frente. Espacio resultante entre la antigua y la nueva línea propuesta o exigida.
- **Obligatorio**: cuya obligatoriedad está dispuesta por las disposiciones reglamentarias.
- SERVIDUMBRE El espacio aéreo, a nivel, o subterráneo, afectado a un fin o servicio determinado; derecho que limita el dominio de un predio.

**USO** Destino funcional que se adjudica a un local, edificio, espacio, predio, en forma total o parcial.

Se prescinde de la definición de cada actividad en razón de tratarse de prácticas habituales derivadas de la función y la costumbre cuyo significado corresponde al que le asigna el lenguaje corriente.

- **Accesorio:** el complementario o auxiliar de otro principal, destinado a satisfacer funciones necesarias a su desarrollo.
- **Calidad del uso:** características, condiciones o atributos que configuran la modalidad de uso.
- **Conforme:** acorde, o compatible sin objeciones con las disposiciones del Código de Ordenamiento Territorial.
- **Condiciona:** Sujeto a cumplir ciertos requisitos conforme a la disposición municipal.
- **Diario:** que se practica diariamente, en horarios y secuencias de rutina.
- **Esporádico:** cuya continuidad, con cierta regularidad o no, sufre interrupciones que superan el ciclo diario. Aplícase p.e. a viviendas de fin de semana.
- **Frecuente:** cuando la actividad se desarrolla con una periodicidad que observa cierto grado de asiduidad sin alcanzar un ritmo diario.
- **Incompatible:** que posee atributos con respecto a otro uso que imposibilitan su aplicación simultánea en un mismo ámbito.
- **Inocuo:** que no provoca perturbaciones, interferencias, incomodidades y/o molestias de cualquier índole en el área de su localización.
- **Molesto:** contrariamente al inocuo, es aquel que genera perturbaciones, interferencias y/o incomodidades sin alcanzar a resultar nocivas o peligrosas.
- **Nocivo:** el que produce emanaciones, efluentes, residuos o algún tipo de efecto o alteración que resulte perjudicial a personas y/o ecosistema.
- **No conforme:** aquel que se practica aún en desacuerdo con el Cuadro de Compatibilidad de Uso del Suelo, autorizado según las prescripciones del C.O.T.  
Comprende esta definición el USO VIGENTE.
- **No permitido:** cuya práctica no se autoriza por el C.O.T. bajo ningún concepto.
- **Peligroso:** el que somete la integridad de las personas, edificios y/o ecosistema a serio riesgo.
- **Permitido:** aquel cuya práctica se autoriza por el C.O.T. sin objeciones.
- **Principal:** el generador de la actividad básica más importante, al que se subordinan, y del que se derivan las demás.
- **Público:** El que se hace de un espacio público o perteneciente al dominio público.

- **Requerido:** el que se considera complemento necesario de un uso principal con el objeto de satisfacer una demanda reglamentaria para asegurar el funcionamiento y evitar molestias o interferencias.
  - **Tipología de usos:** Categorización, catalogación de usos territoriales según las normas.
  - **Vigente:** llámase al USO NO CONFORME desarrollado en un inmueble a la fecha de aplicación del C.O.T., que si bien no resulta totalmente compatible con sus disposiciones puede autorizarse su localización dentro de las prescripciones.
- SUBDIVISION División del suelo. Dividir una parcela existente en dos o más unidades de Uso.
- SUB-AREA En zonificación: cada una de las fracciones o sectores en los que se subdivide un área.
- SUPERFICIE
- **Cubierta:** la sumatoria de los respectivos polígonos o áreas cubiertas y semicubiertas de un edificio en su proyección horizontal.
  - **Edificable:** la que se permite edificar como máximo, por aplicación del coeficiente reglamentario de ocupación total. (FOT).
  - **Edificada:** superficie cubierta.
  - **Semicubierta:** denominación al área de los sectores de un edificio cubiertos por aleros, galerías o marquesinas, tomada en su proyección horizontal.
- TABIQUE Pared delgada que separa dos locales de un mismo edificio.
- TEJIDO URBANO El juego o interrelación entre las distintas componentes del sistema urbano.
- TITULARIDAD Ejercicio de la propiedad de una cosa con constancia legal.
- **Dominio,** de: registrar una persona, el dominio o inscripción de la propiedad a su nombre.
  - **Uso,** de: registrar una persona la inscripción oficial de un uso a su nombre.
- TORRE Cada uno de los volúmenes edificadas de un edificios de un edificio que con cierta esbeltez emerge sobre el basamento y cuyas caras salvan la distancia mínima reglamentaria con respecto a otras edificaciones o parcelas.
- UNIDAD
- **Funcional:** el total o parcial de un edificio que dispone y satisface por lo menos de los requisitos reglamentarios –por lo menos- mínimos e indispensables para desarrollar una determinada función o actividad.
  - **Sanitaria:** Grupo sanitario. Pabellón sanitario. Sector de edificio destinado a instalaciones sanitarias.
  - **Uso,** de: Unidad funcional.

- URBANIZACION** Fraccionamiento del suelo o parcelamiento acompañado de características físicas y disposiciones complementarias de tipo urbanístico.
- VEREDA** Franja de vía pública destinada a la circulación peatonal.
- **Jardín:** dentro de la vereda pública de suficiente dimensión, la franja destinada a espacio verde.
- VIA PUBLICA** En el espacio público los sectores destinados a circulación.
- **Peatonal:** destinada al uso exclusivo de peatones.
  - **Vehicular:** destinada al transporte automotor y otros vehículos.
- VIVIENDA**
- **Apareadas:** En espejo. Distribuidas por pares en el terreno, compartiendo cada par de ellas un muro divisorio en común y quedando las plantas invertidas con respecto a ese eje divisorio común.
  - **Colectiva:** Multifamiliares.
  - **Duplex,** en: viviendas resueltas en dos niveles por cada unidad.
  - **Multifamiliares:** grupo de viviendas resuelto en un edificio.
  - **Transitoria:** de uso esporádico. Aplicable a las viviendas destinadas a fin de semana.
  - **Unifamiliar:** Individual. Resuelta en planta baja o en dúplex manteniendo individualidad de parcela, vinculación con la vía pública y con respecto a la prestación de servicios.
  - **Uso esporádico:** de uso transitorio. Fin de semana.
- VOLUMEN**
- **Edificable:** adecuado a las normas la estimación volumétrica de un edificio que, como máximo, está permitido construir en un determinado predio.
  - **Edificado:** el volumen de un edificio realmente construido.
  - **No-conforme:** el total o parcial de un edificio cuyo uso no concuerda con las compatibilidades establecidas por el C.O.T.
- ZONIFICACION** En la disciplina del planeamiento la distribución y delimitación de zonas de una jurisdicción o territorio, estableciendo las pautas de localización de los distintos usos a que pueden afectarse, en relación a sus correspondientes grados de compatibilidad.

## 2. TRAMITES / DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS / REGULARIZACION

- 2.1. A fin de realizar construcciones, ampliaciones, demoliciones, excavaciones y refacciones en edificios privados u oficiales, obras funerarias, ornamentales, de infraestructura, urbanismo o toda tarea que signifique alterar el estado físico existente en un inmueble o espacio urbano, deberá solicitar con carácter previo a la iniciación de los trabajos la autorización municipal correspondiente.
- 2.2. El legajo técnico a tramitar será refrendado por el Propietario y los Profesionales actuantes como Proyectista, Calculista, Conductor Técnico y/o Director de Obra.

Será refrendado asimismo por el constructor – que desempeñe las tareas de ejecución - quien deberá ser Profesional habilitado o encuadrarse en lo dispuesto en el capítulo3., para asumir la responsabilidad y ajustarse a las presentes disposiciones.

- 2.3. A los fines de la verificación de incumbencia de título y compatibilidad profesional la documentación requerida, previo a su presentación en la Municipalidad deberá ser intervenida por el Colegio profesional de competencia.
- 2.4. La Municipalidad, luego de la verificación de datos catastrales y personales de Propietario y Profesionales, así como de la observancia de las normas reglamentarias exigidas por el CODIGO, procederá a aprobar el legajo y autorizar la iniciación de los trabajos. Al respecto, si hubiere lugar, se formularán por medio del Departamento de Obras Privadas las observaciones correspondientes, debiendo el solicitante ajustarse a ellas, sin cuyo requisito no se extenderá la aprobación definitiva.
- 2.5. Serán responsables del cumplimiento del trámite de edificación el Propietario y el Profesional actuante como proyectista. Los Contratistas, Empresas Constructoras, sus titulares, y/o Profesionales habilitados, representantes técnicos vinculados a las tareas de ejecución serán solidariamente responsables con aquellos por la iniciación y/o continuación – ante la indicación municipal de paralización de obra - de trabajos de construcción en forma clandestina. Las multas y sanciones prescriptas por el CODIGO podrán ser aplicadas indistintamente a cada una de las partes intervinientes o podrán repetirse a cada una de las que se hubieren detectado como responsables de la infracción. Los profesionales sancionados podrán quedar inhabilitados temporariamente para el ejercicio profesional y se abstendrán, durante el período que la Municipalidad indique, de iniciar trabajos dentro de la jurisdicción que no contaren con la especial autorización oficial, bajo pena de hacerse pasible a las sanciones previstas por reiteración de falta.
- 2.6. Las infracciones al presente CODIGO serán penalizadas conforme a los procedimientos y montos que se indican en el artículo 2.33.  
Como consecuencia de la iniciación de trabajos sin la pertinente autorización municipal, el Departamento de Obras Privadas tendrá facultades para ordenar la interrupción de las obras. Igual temperamento se adoptará en casos de evidentes irregularidades en el proceso de construcción o cuando por cualquier razón se vea amenazada la seguridad o integridad de las personas.  
  
Los casos de interrupción revestirán carácter cautelar y la orden de paralización de trabajos ha de ser inmediata e improrrogable hasta tanto el Departamento dictamine si la construcción reviste deficiencias técnicas o reglamentarias. En el mismo acto se requerirá del Propietario, Contratista o Profesional responsable, si lo hubiere, la documentación técnica utilizada, a fin de proceder a su verificación. La opinión técnica que merezca tal procedimiento se incluirá en el dictamen.
- 2.7. Esta información deberá ser emitida dentro de las 24 horas de constatada la infracción. Los gastos en obra o gabinete que se originen a la Municipalidad a raíz de las verificaciones que deba realizar, tareas de prevención, movilización de equipos o personal serán liquidados al Propietario. De no existir necesidad de estudios especiales, se liquidarán los gastos administrativos y la incidencia

- correspondiente al personal técnico afectado a la tarea de verificaciones en obra y análisis de documentación.
- 2.8. El mínimo importe a liquidar por estos conceptos será el equivalente a un día de tarea profesional por cada técnico municipal interviniente, conforme a los valores vigentes a la fecha de sanción, establecidos por el respectivo Colegio profesional, con mas los gastos generales y administrativos que la Municipalidad liquide.
- 2.9. De no identificarse profesional responsable, el Propietario deberá designarlo inmediatamente y comunicar por escrito a la Municipalidad.
- 2.10. Cuando se detecten anomalías en la construcción, deficiencias en la documentación técnica o ausencia de ésta, quedan obligados los responsables a efectuar las enmiendas del caso, sin cuyo requisito no se extenderá el consentimiento para la continuación de tareas.
- 2.11. En caso de no arrojar observaciones el dictamen oficial, la Municipalidad podrá autorizar la continuidad de los trabajos, condicionada a la presentación del Legajo Técnico Municipal, en un término no mayor de quince días corridos. El incumplimiento de esta última disposición habilita la interrupción de obra hasta la definitiva presentación del expediente.
- 2.12. Cuando fehacientemente se comprobara la participación de un Profesional habilitado en el desempeño de cualquiera de las tareas técnicas de competencia, en la iniciación o construcción de obra en forma clandestina serán informados automáticamente al Colegio Profesional de competencia.
- 2.13. Una vez otorgada la aprobación del Legajo se liquidarán los derechos fijados por la Ordenanza vigente, que el tramitante deberá abonar con carácter previo a la iniciación de actividades en obra y dentro de un término que no superará los treinta días corridos a contar de la fecha de liquidación.
- 2.14. Por cada trámite la Municipalidad proveerá al solicitante de dos ejemplares de carpeta tipo, en la que constarán datos de dominio y ubicación del predio, datos personales del propietario y de los profesionales actuantes. Al efecto de la correcta inclusión de datos, la Municipalidad emitirá juntamente con las mencionadas carpetas, el correspondiente CERTIFICADO DE DATOS CATASTRALES, donde se consignará toda la información necesaria para el cumplimiento del trámite. La Municipalidad exigirá Certificado de Amojonamiento emitido y suscripto por profesional con título habilitante.-
- 2.15. En caso de no contar el inmueble con su registro actualizado, el solicitante agregará a la presentación el correspondiente TITULO DE DOMINIO, BOLETO DE COMPRA-VENTA o cualquier otra documentación que acredite fehacientemente la titularidad del inmueble.
- 2.16. El LEGAJO TECNICO se integrará con los siguientes elementos:
- 2.16.1. Plano de arquitectura:
- a) Carátula tipo
  - b) Plantas, en escala 1:100
  - c) Cortes, en escala 1:100
  - d) Vistas, en escala 1:50
  - e) Croquis de superficie, en escala 1:200 ó 1:500

Todos los elementos estarán correctamente acotados, indicando dimensiones de locales, espesores de tabiques, muros, entresijos, techos y niveles de solados.

Se presentará un original en tela, o película translúcida y 3 copias heliográficas.

2.16.2 Plano de estructura resistente:

- a) Planta de estructura, en escala 1:100
- b) Planillas de estructura, correspondiente a Fundaciones, Bases, Columnas, Vigas, Losas, de acuerdo al modelo requerido por el Código.

Se presentará un original en tela, película o papel vegetal, traslúcido y dos copias heliográficas.

Cuando las dimensiones del trabajo lo permitan, estos elementos podrán incluirse en la lámina anterior. A requerimiento Municipal deberá proveerse también memoria de cálculo.

2.16.3 Plano de instalaciones sanitarias:

- a) Planta de provisión y distribución de agua potable, escala 1:100.
- b) Eliminación de líquidos cloacales y pluviales, agregado a la planta anterior.
- c) Planta de techo, indicando el sentido de escurrimiento del líquido pluvial y bocas de desagüe.

En estas láminas se indicarán la ubicación de conexiones a redes externas, bombeador, pozo negro, los distintos artefactos, trazado, diámetro y material de cañerías de aprovisionamiento y descarga de acuerdo a las normas vigentes.

2.16.4 Tanto el original reproducible, cuanto las copias heliográficas deberán colorearse a fin de identificar los distintos elementos del legajo. Los colores convencionales a adoptar serán:

2.16.5 EDIFICIOS EXISTENTES: muros en color negro. Se indicarán en su totalidad las mejoras existentes en el predio aún cuando contaran con permiso anterior de edificación. Se señalará además el número de permiso o sellado y fecha en el que se tramitara su construcción.

2.16.6 EDIFICIO A REGULARIZAR: grisado en líneas oblicuas negras. Se considerará edificio a regularizar toda mejora construida, que en forma total o parcial no hubiere sido oportunamente declarada a la Municipalidad.

2.16.7 EDIFICIO A CONSTRUIR: carmín.

2.16.8 EDIFICIO A DEMOLER: amarillo.

2.16.9 INSTALACIONES: en construcciones de planta baja solamente, las instalaciones sanitarias se indicarán en los colores propios del dibujo o copias. Cuando el edificio tenga por lo menos un piso alto, se adoptarán los colores y símbolos indicados por las normas reglamentarias vigentes:

2.16.10 **En provisión de agua potable**

- a) Cañería para provisión de agua fría de alimentación a T.R.: Azul, línea llena.
- b) Cañería para provisión de agua fría de bajada a distribución artefactos: Azul, línea de trazos.
- c) Cañería para provisión de agua caliente, salida calentador a distribución artefactos: Rojo, línea de trazo.

2.16.11 **En sistema de desagües cloacales**

- a) Cañerías, piezas especiales y artefactos principales: Rojo, línea llena.
  - b) Cañerías, piezas especiales y artefactos secundarios: Siena o marrón línea llena.
  - c) Cañerías o conductos de ventilación: verde, línea llena.
- 2.16.12 **En sistema de evacuación líquidos pluviales:**
- a) Cañerías, piezas especiales de eliminación: amarillo.
  - b) Cañerías de ventilación: siena ó marrón.
- 2.17 Obras existentes a conectar al servicio cloacal: el interesado deberá gestionar ante la Municipalidad la correspondiente documentación - según artículo 2.18. - para presentar al ente prestador de competencia sin cuyo requisito, éste no dará curso al trámite de conexión.
- 2.18 La Municipalidad no extenderá certificación alguna, si el inmueble en cuestión no estuviere al día con la declaración de las mejoras existentes, mantuviere alguna deuda con ella, o se encontrare en falta reglamentaria, hasta tanto el Propietario no regularice la situación.
- 2.19 A los fines de la provisión de los distintos servicios a sus futuros usuarios, los entes prestadores requerirán del solicitante la correspondiente constancia de autorización municipal. A tal efecto la Municipalidad extenderá las siguientes certificaciones:
- 2.20 En el caso de obras nuevas a construir, cuando se solicita el servicio para construcción: CONSTANCIA DE APROBACIÓN MUNICIPAL DE PLANOS.
- 2.21 En edificios existentes ú obras terminadas y en condiciones de habilitarse, para conexión de servicio domiciliario: CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION.
- 2.22 Los organismos prestadores de servicios en general (proveedores de energía eléctrica, gas natural, agua potable, servicio cloacal ú otros), se abstendrán de iniciar expediente alguno referido a la solicitud de conexión o prestación de servicio para la construcción de un inmueble, o la correspondiente conexión para el servicio domiciliario, si el Propietario o quien lo represente no cumple con el requisito de presentación de la correspondiente constancia emitida por la Municipalidad.
- 2.23 **Cómputo de superficies:** Para proceder al cómputo de la superficie cubierta de un edificio, se considerará SUPERFICIE CUBIERTA, al área techada cualquiera sea su calidad, tomada en su proyección horizontal, comprendida entre los paramentos exteriores de los muros perimetrales y los que limiten patios interiores, hasta las líneas límites del predio. (Línea oficial de edificación o ejes medianeros). Se incluirán también las áreas correspondientes a galerías, balcones y/o saledizos, cuando superen los 50 cm. de profundidad, aún cuando éstos avancen por fuera de la línea oficial de edificación; sótanos, salas de máquinas, depósitos y dependencias auxiliares cualquiera sea su destino, con excepción del área ocupada por tanques elevados por encima de la construcción.
- 2.24 A los efectos de la aplicación de derechos o la estimación del costo de la edificación tomando como base su superficie cubierta, se computará ésta en un 100 % para todas las áreas, pero el costo unitario a aplicar se reducirá en un 50% en el caso de galerías, balcones o saledizos.
- 2.25 Para establecer la Categoría que corresponda asignar a las mejoras se adoptará la descripción establecida por la Municipalidad en su CUADRO DE COEFICIENTES

PARA LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE EDIFICACION, en su versión vigente a la fecha de presentación.

- 2.26 Los derechos de edificación y/o declaración de mejoras se fijarán y actualizarán periódicamente por la Ordenanza Impositiva, tomando como base para estimar el monto de la construcción, las alícuotas determinadas por el correspondiente Decreto Reglamentario.
- 2.27 Cuando parte de la edificación indicada en un legajo se indicare como EXISTENTE CON PERMISO ANTERIOR, el interesado deberá probar fehacientemente haber realizado el trámite respectivo. Serán únicos elementos probatorios de ello:
  - 2.27.1 La constancia de expedientes de edificación en el Registro o Archivo Municipal, de lo que se dejará constancia en el respectivo Certificado de Datos Catastrales.
  - 2.27.2 La exhibición por parte del interesado de Recibo Municipal o Comunal, extendido por pago de Derechos de Edificación, donde se identifique perfectamente el inmueble y detalle de mejoras realizadas, aún cuando no existieren antecedentes en los archivos municipales.
  - 2.27.3 Constancia en escritura pública, que el inmueble fue sometido con anterioridad a garantía hipotecaria a favor de alguna entidad crediticia por adjudicación de préstamo para construcción, lo que implica gestión municipal y extensión de Certificado Final de Obra.
- 2.28 En caso de edificaciones construidas con anterioridad a la registración regular de mejoras y que constaren inscriptas en el Recibo de Impuesto Inmobiliario, se eximirá de la solicitud de Certificado Final de Obra y de la presentación de la Fórmula Nº 25. Estas mejoras se declararán a la Municipalidad como A REGULARIZAR, y quedarán exentas del pago de multas y/o recargos, no así de los derechos normales que le correspondieren por aplicación del presente Código.
- 2.29 Si cualquiera de los organismos municipales, hubiera en alguna oportunidad expedido certificaciones, cobrado derechos que no fueren los de edificación, habilitado o autorizado usos de cualquier índole en edificios construidos que no hubieren sido declarados, ello no excusará en ningún caso a su actual propietario de la cumplimentación del trámite de declaración de mejoras, quedando igualmente obligado a realizarlo conforme al Código.
- 2.30 No será asimismo, elemento eximitorio la antigüedad, estado o condiciones físicas del edificio, debiendo para este último caso realizar su estimación de categoría de acuerdo a lo expresado en el artículo 2.18. excepción hecha de construcciones en extremo estado de obsolescencia las que el recurrente deberá demoler obligatoriamente en caso de no declararlas
- 2.31 Una vez iniciada la obra, la Municipalidad podrá realizar verificaciones a fin de comprobar si los trabajos se ejecutan de acuerdo a las presentes normas y al Legajo presentado.
- 2.32 Toda modificación que se produjere en la obra con respecto a planos originales deberá ser previamente informada a la Municipalidad. El Profesional que refrendó el legajo como Director de Obra, Conductor Técnico y/o Constructor será el responsable de las alteraciones que se produjeran en la obra, en forma conjunta con el Propietario.
- 2.33 Dentro de los treinta días posteriores a la finalización de la obra, el interesado gestionará el CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION. Junto con la solicitud, presentará una copia heliográfica del plano conforme a obra y la Fórmula Nº 25 debidamente cumplimentada.

- 2.34 Para extender el CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION, la Municipalidad por intermedio del Departamento de Obras Privadas, procederá a realizar la verificación de las condiciones técnicas y constructivas de los trabajos realizados y de su estado de habitabilidad, con carácter prioritario en lo que refiere iluminación y ventilación natural, provisión de agua potable y eliminación de líquidos residuales, condiciones y estado de instalación eléctrica; como así también de las características de resistencia estructura, estabilidad, aislación térmica e hidráulica, estanqueidad de aberturas y estado general de conservación, condiciones todas que deberán ajustarse a las presentes normas. En caso de ser necesario el Propietario deberá proceder a la adecuación del inmueble de acuerdo a las observaciones que formule la Municipalidad, sin cuyo requisito no se emitirá la certificación.
- 2.35 El Departamento de Obras Privadas no podrá extender certificaciones ni autorizar la habilitación técnica de los edificios que hubieren sido construidos en contravención con el Código.
- 2.36 Se penará al Propietario con multa de hasta cinco veces el importe del derecho de edificación - por aplicación de las alícuotas indicadas en el Capítulo 4 - vigente a la fecha de constatación de la infracción en casos de incumplimiento de las presentes disposiciones, o que se preste el edificio a usos no compatibles con las Ordenanzas vigentes.
- 2.37 A los fines de la aplicación de la sobretasa por terreno baldío, entiéndese por baldío, a partir del último relevamiento catastral municipal actualizado por inspecciones in-situ, a todo predio urbano sin edificación apropiada a su extensión y destino. Presúmese que la situación de terreno baldío se prolonga mientras el interesado no hubiere presentado ante la Municipalidad la correspondiente solicitud de permiso de edificación, efectuando la declaración de mejoras construidas en forma clandestina, y/o solicitado durante la construcción del edificio las inspecciones indicadas en el Código.
- 2.38 La mencionada sobretasa se aplicará conforme a las disposiciones vigentes, deduciendo los siguientes porcentajes de desgravación con respecto a la tasa respectiva, durante el proceso de construcción: a) Al aprobar el Legajo Técnico en la Municipalidad e iniciar los trabajos de construcción: 40% (cuarenta por ciento) ; b) Al extender CERTIFICADO FINAL DE OBRA: 60% (sesenta por ciento).
- 2.39 Con el objeto de obtener la desgravación indicada en primer término, deberán iniciarse los trabajos de construcción en un término de 180 días corridos, término en el que caducará este derecho. Hasta no iniciarse efectivamente los trabajos, no se aplicará la deducción indicada. El interesado deberá solicitar oportunamente a la Municipalidad la correspondiente inspección a fin de verificar la iniciación y la terminación de tareas, según corresponda.
- 2.40 Cuando la ampliación de un edificio no supere el 5% de la edificación existente, no será exigible la reiteración de esta edificación en el expediente municipal.  
En estos casos y a indicación del área técnica la presentación para gestionar el permiso se formalizará conforme al Código, indicando en las escalas convencionales las características de la nueva construcción y en un croquis en escala 1:200 ó 1:500 según corresponda, la ubicación de esta ampliación con respecto al edificio existente. En la carátula se indicará, además de los datos requeridos, la siguiente leyenda: **Para anexas al Expte. Nº** (indicando el número del expediente anterior al que se anexará la ampliación).

## **2.41 REGULARIZACION DE TRAMITE DE EDIFICACION**

- 2.41.1 Cuando una edificación no hubiere sido oportunamente declarada a la Municipalidad, queda obligado a realizar el trámite respectivo quien resultare propietario en el momento de evidenciada la infracción
- 2.41.2 Legajo Técnico para la presentación se integrará con los siguientes elementos: Carátula tipo, Plantas, Cortes, Vistas y Croquis de Superficies, correctamente acotadas: Original y tres copias.
- 2.41.3 Instalación sanitaria: Provisión y distribución de agua potable, desagües cloacales y pluviales. Se podrá incluir en la misma lámina de relevamiento siempre que no afecte su legibilidad.
- 2.41.4 Se indicará con leyenda en planta y en corte la calidad y el material de la estructura resistente y de la cubierta.
- 2.41.5 Se utilizarán las siguientes escalas métricas: Plantas y cortes de arquitectura: 1:100; Vistas 1:50; Croquis de Superficie 1:200 ó 1:500, según corresponda.
- 2.41.6 El proceso del trámite se cumplimentará de acuerdo a lo normado en el Capítulo 1.
- 2.41.7 En situaciones comprobadas, la Municipalidad aplicará los recargos y penalidades que resulten de la interpretación del Código.

## **2.42 VISACION PREVIA**

- 2.42.1 A fin de evitar la presentación del legajo con correcciones y/o alteraciones en originales ó copias, se formalizará con carácter obligatorio, el trámite de VISACIÓN PREVIA. En casos en que el solicitante lo considere necesario, o cuando mediare requerimiento municipal, el Departamento de Obras Privadas podrá extender una constancia de visación previa del expediente de edificación.
- 2.42.2 Este trámite revestirá además carácter obligatorio en aquellos casos en que la intervención municipal se solicite para otorgar validez al expediente ante una gestión bancaria, de crédito hipotecario u operación similar.
- 2.42.3 El solicitante tendrá obligatoriedad de completar la formalización del trámite definitivo con arreglo a las presentes disposiciones, en los casos, condiciones y plazos que se detallan a continuación:
  - 2.42.3.1 Cuando se trate de regularización de trámite municipal de declaración de mejoras construidas sin la correspondiente autorización, planos conforme a obra, ó en los habituales de solicitud de permiso para construir, se presentarán para la gestión municipal, dos o más copias simples del plano correspondiente, acompañadas de la respectiva solicitud en papel sellado por la Municipalidad, fotocopias de la boleta de depósito sellada por el Banco y liquidación del Colegio Profesional de competencia. Dentro de los 30 (treinta) días subsiguientes el interesado deberá completar el trámite definitivo.
  - 2.42.3.2 Cuando se trate de un trámite destinado a gestión bancaria, el recurrente tendrá la obligatoriedad de formalizar la presentación definitiva solo en caso de acordarse la operación y previo a la iniciación de los trabajos.
  - 2.42.3.3 En ningún caso la intervención municipal otorgando la Visación Previa a un expediente, implica su aprobación definitiva, ni aún autorización para iniciación de obra, salvo que mediare fehaciente autorización en tal sentido de parte de la Municipalidad.

**2.42.3.4** Quien iniciare trabajos, habiendo cumplimentado el sólo expediente de Visación Previa, sin completar la documentación reglamentaria, o por lo menos mediar autorización escrita municipal, se hará pasible de la sanción correspondiente.

## 2.43 **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CONJUNTO**

2.43.1 Cuando se proyecte la construcción de viviendas en conjunto localizadas en terrenos urbanos, o en áreas extraurbanas, el promotor, propietario ó profesional actuante, en forma indistinta quedan obligados a formular la correspondiente consulta a la Municipalidad, con carácter previo a cualquier otra gestión referente al programa.

2.43.2 La Municipalidad en cada caso, y conforme al dictamen que emita el área técnica, determinará la factibilidad técnica del proyecto, atento a los factores de compatibilidad referentes al uso del suelo, tendencias positivas del desarrollo urbano, prestación de servicios, impacto ambiental y todo otro factor que resulte atendible a las circunstancias.

2.43.3 **VISACIÓN PREVIA DE CONJUNTOS** - El interesado deberá solicitar inexcusablemente la visación previa del trámite, conforme se lo expresa en el artículo 2.39. acompañando la siguiente documentación:

2.43.3.1 **Nota Solicitud** en papel sellado municipal, donde se indique:

- a) Nombre y datos personales del propietario, nombre y datos personales del promotor del programa;
- b) Nombre, datos personales y profesionales, del personal con matrícula habilitada que tendrá a su cargo la responsabilidad de proyecto, cálculo y conducción técnica del conjunto.
- c) Denominación del proyecto.
- d) Cantidad de viviendas.

2.43.3.2. **Anteproyecto del conjunto:**

- a) Planta general del conjunto. Escala 1:200 ó 1:400
- b) Parcelamiento. Dimensiones lineales y angulares de parcelas, anchos de vías proyectadas. Espacios verdes. Reservas.
- c) Infraestructura: Agua. Cloacas. Energía eléctrica. Desagües pluviales. Gas. Pavimento. Alumbrado público. Vereda pública. Forestación.
- d) Cotas de nivel. Terreno natural: una cota por boca de calle. Cota de vereda pública: una cota en cada mojón de esquina. Cotas de piso interior (umbral): una por cada posición de umbral de ingreso.

2.43.3.3. **Anteproyectos de prototipos:**

- a) Planta, corte y vista por cada uno de los prototipos. Escala 1:100.

2.43.3.4 **Certificados de pre-factibilidad** de prestación de servicios y ejecución de obras de enlace que pudieren ser necesarias, de:

- a) Agua potable, acompañada de certificado de potabilidad emitido por autoridad competente.
- b) Servicio cloacal.
- c) Energía eléctrica.

d) Gas natural.

2.43.3.5. **Memoria descriptiva** del programa donde se indicará:

- a) Pautas de diseño.
- b) Sistema constructivo.
- c) Especificaciones Técnicas. Uso de materiales en principales rubros.
- d) Sistema de financiación.
- e) Detalle presuntivo de Espacios verdes y reservas a transferir al dominio municipal.
- f) Detalle de la infraestructura a cargo del programa: con carácter mínimo la indicada en el inciso c), del artículo 2.37.3.2.

2.43.3.6. En aquellos casos en que no resulte factible técnicamente la provisión de agua y/o evacuación de líquidos residuales por sistemas comunes, el responsable del programa se hará cargo de la ejecución de perforaciones domiciliarias y pozos absorbentes reglamentarios.

a) Descripción y características del equipamiento comunitario contemplado para incluir en el programa: escuelas, guarderías, comercios, edificios públicos en general.

2.43.4. **PRESENTACIÓN DEFINITIVA** – A fin de obtener la aprobación definitiva de parte de la Municipalidad, sin cuyo requisito el recurrente responsable no podrá dar por iniciados los trabajos en el terreno, deberá presentar al Departamento de Obras Privadas la siguiente documentación:

a) Planta de conjunto: cortes, vistas. Indicando dimensiones lineales y angulares de manzanas, vías públicas y espacios verdes. En el corte se indicarán cotas de nivel mas significativas. Escalas 1:200 ó 1:400.

b) Prototipos individuales: plantas, cortes, vistas de arquitectura. Estructura. Provisión de agua fría y caliente. Desagües cloacales y pluviales. Planta de techos. Escala 1:100.

c) Edificios del equipamiento comunitario: similar presentación para cada edificio que la solicitada para los prototipos.

d) Proyecto de división del suelo, de acuerdo a las disposiciones vigentes en la materia. Modelo de Acta de donación a la Municipalidad de Firmat de parcelas destinadas a vías públicas, espacios verdes y/o usos comunitarios.

e) Plano de prehorizontalidad, en caso de someter posteriormente – total o parcialmente - el conjunto al régimen de la respectiva ley de Propiedad Horizontal.

f) Obras de equipamiento urbano Legajos técnicos, (planos y especificaciones técnicas) de:

. Distribución de agua potable. Red domiciliaria y obras de enlace. Visado por el ente prestador.

. Red colectora de líquidos cloacales. Red domiciliaria y obras de enlace. Visado por el ente prestador.

. Provisión de energía eléctrica. Red y obras de enlace, transformadores. Visado por el ente prestador.

. Desagües pluviales. Planialtimetría. Trazas. Obras de enlace. Entubamientos. Alcantarillas.

- . Pavimento urbano. Vías del conjunto y obras de enlace. Visado por Municipalidad de Firmat.

- . Veredas públicas. Forestación. Conforme a la presentación previa aprobada.

- . Alumbrado público. Visado por el ente prestador.

- . Gas natural. Red distribuidora y obras de enlace. Visado por el ente prestador.

g) Certificación escrita de compromiso de ejecución de obras necesarias y prestación de servicio de:

- . Agua potable.

- . Red cloacal.

- . Energía eléctrica.

- . Alumbrado público.

- . Gas natural.

- . Desagües pluviales.

- . Veredas públicas.

Esta certificación deberá ser satisfecha por el propio ente prestador. En caso contrario el recurrente deberá presentar sólo Certificado de Factibilidad Técnica de ejecución de obra y prestación de servicio emitido por el prestador, y asumir el compromiso de ejecución de infraestructura correspondiente, garantizando la posterior prestación del servicio al conjunto conforme se indica en el inciso siguiente.

h) Compromiso firmado por solicitante, propietario, promotor responsable y representante técnico acerca de que se hace responsable de gestionar, ó caso contrario ejecutar las obras de infraestructura con sus correspondientes conexiones requeridas y necesarias; en forma completa, hasta su total terminación, habilitación y prestación del servicio con carácter previo a la solicitud de final de obra y consecuente ocupación de las viviendas.

- 2.44. Finalizados los trabajos de ejecución y previo a la solicitud del CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION, el interesado deberá presentar para su aprobación definitiva el correspondiente plano de división del suelo ó plano del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, si correspondiere; ajustado a las disposiciones vigentes en general, y al Código respectivo en el orden local.
- 2.45. Cumplimentados estos requisitos el recurrente solicitará la mencionada certificación final, solicitud que formalizará en papel sellado municipal, y acompañará copias del legajo completo con constancia de la intervención definitiva de los respectivos colegios profesionales.
- 2.46. Si hubiere modificaciones que la Municipalidad considerase de significación, tanto en la construcción del conjunto, edificios del equipamiento comunitario cuanto de la infraestructura, el responsable formalizará ante la Municipalidad la presentación del legajo conforme a obra, el que deberá ingresarse también con constancia de la intervención definitiva del Colegio profesional competente.
- 2.47. No se extenderá dicha certificación hasta tanto las viviendas, tareas urbanísticas, de infraestructura, y edificios del equipamiento comunitario – si los hubiere - no se encuentren totalmente terminadas y en óptimas condiciones de habilitación, con todos los servicios conectados o aptos para serlo, y se hubiere cumplimentado ante la Municipalidad la documentación final requerida.

- 2.48. La Municipalidad quedará facultada para exigir la prueba técnica de funcionamiento de todos los servicios, y el responsable deberá arbitrar los recaudos para proveer los medios y elementos necesarios para tales comprobaciones en el tiempo y la forma indicados por la Inspección Municipal. El resultado satisfactorio de las pruebas de suficiencia, será condición de cumplimiento indispensable para proceder a la emisión de la certificación final.  
**MODIFICADO POR ORD. 1168**

### **3. PADRON MUNICIPAL DE PROFESIONALES Y CONTRATISTAS**

3.1. Conforme a los fines establecidos por las Ordenanzas vigentes que reglamentan la construcción de las obras privadas, como así también las públicas, y a las disposiciones pertinentes del Código Civil, que se transcriben como anexo del presente CODIGO, la Municipalidad procederá a elaborar los padrones de PROFESIONALES Y CONTRATISTAS actuantes responsables en los procesos de construcción de obras públicas y privadas, funerarias, ornamentales, etc.

3.2. Dichos padrones se actualizarán con periodicidad anual, debiendo el interesado presentarse sin citación previa, actualizar datos y abonar los importes que determine la Ordenanza Impositiva en Vigencia en concepto de sellados, derechos, depósito de garantía o otros conceptos que oportunamente se determine.

#### **3.3. PROFESIONALES**

3.3.1. Deberán inscribirse en el citado padrón todos los profesionales que actúen en jurisdicción del Distrito Firmat como responsables de Proyecto, Calculo de estructuras resistentes, Dirección, Conducción Técnica y/o Ejecución para este último caso en carácter de Representante Técnico- en el proceso de construcción de obras públicas y/o privadas, funerarias, ornamentales, etc. como así también todo aquel; que deba refrendar gestiones de regularización de declaración de mejoras construidas en forma clandestina.

3.3.2. Podrán ejercer dichas actividades en el Municipio los profesionales habilitados al efecto por el Concejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, específicos para la construcción, determinándose como alcance de los respectivos títulos el que se detalla a continuación: (Boletín Informativo Nº 198-199 Página 28).

##### **3.3.2.1. ARQUITECTO**

- a. Proyectar y dirigir edificaciones con todas sus obras complementarias, con exclusión de aquellas estructuras que deban resolverse mediante procedimientos de estática superior y teoría de la elasticidad.
- b. Asuntos de arquitectura legal relacionados con los incisos anteriores.
- c. Arbitrajes, pericias y tasaciones referentes a todos los trabajos antes mencionados.

##### **3.3.2.2. INGENIERO CIVIL**

- a. Estudio y proyecto de obras cuyo carácter no exija la intervención del especialista (Arquitecto). Dirección y ejecución de construcciones civiles y edificios de cualquier naturaleza.
- b. Asuntos de ingeniería legal relacionados con las cuestiones anteriores.
- c. Arbitrajes, pericias y tasaciones referentes a los trabajos antes mencionados.

#### 3.3.2.3. TECNICO CONSTRUCTOR-MAESTRO MAYOR DE OBRAS

- a. Como proyectista, director o perito de obras de edificación común de una y dos plantas, además del subsuelo y dependencias de azotea y siempre que no requieran estructuras especiales o sistemas estéticamente indeterminados.-
- b, Como sobrestante en cualquier clase de obras; como conductor de obras o constructor, sin dirección superior, en la construcción de edificios de una y dos plantas con subsuelo y dependencias de azotea y en general, en construcciones civiles de segunda categoría y, bajo dirección y después de alguna practica, en la construcción de obras de mayo importancia.
- c. Como colaborador del técnico superior en los estudios y proyectos de cualquier clase de obras de arquitectura e ingeniería.

Todo ello conforme a lo establecido por el Concejo Profesional, para el ejercicio de la profesión dentro del territorio de nuestra provincia.

3.3.3. La Municipalidad, recabara y registrara los datos particulares y profesionales del interesado, verificando su inscripción en el Padrón del Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe. En este sentido el ente Municipal requerirá los comprobantes que considere convenientes a fin de confirmar la veracidad de los datos; Documentos de identidad, Título Profesional, Inscripción en la Dirección General Impositiva y en la Caja Previsional correspondiente. Acompañara así mismo a la solicitud, una fotografía en fondo blanco de 4 x 4 cm de lado.

3.3.4. Aceptada la inscripción, el profesional deberá efectuar el depósito de garantía y el pago de los derechos incumbentes al ejercicio de la profesión, y se registrara su firma en libro foliado al efecto.

3.3.5. Es obligatorio el inmediato informe a la Municipalidad, de todo cambio que se produjere con respecto a los datos registrados.

3.3.6. La Municipalidad asignara un número de matrícula, que se aplicara correlativamente acá inscripto, el que tendrá carácter permanente mientras dicho profesional registre ejercicio de la profesión en jurisdicción del Municipio. Dicho número deberá constar en toda gestión que el profesional realice en la Municipalidad, como así también en el cartel de obra.

3.3.7. La responsabilidad, derechos y obligaciones de los Profesionales matriculados en el Municipio, serán las emergentes de las Leyes 2429 y 4114, reglamentarias y resoluciones anexas del Concejo de Ingenieros, las determinadas por el Código Civil y las comprendidas en el presente Código.

#### 3.4. CONTRATISTA

3.4.1. Es obligatoria la inscripción en el Padrón Municipal habilitado al efecto de toda persona física o jurídica cuyas funciones se orienten a la construcción de obras Públicas, privadas, funerarias y ornamentales en jurisdicción del Distrito Firmat.

3.4.2. Quedan eximidas de esta obligación todas las personas que trabajen con carácter exclusivo y permanente en relación de dependencia de empresas o contratistas inscriptos en el citado registro.

3.4.3. Corresponde la obligatoriedad mencionada a todas las actividades inherente a al construcción, a saber: Estructuras resistentes, albañilería, electricidad, obras de salubridad (desagües y provisión de agua, instalación de gas, instalaciones termomecánicas, carpintería de obra (metálica o de madera) como así también todas las especialidades que se incluyan en los rubros mencionados.

3.4.4. Se establecen tres categorías para el ejercicio de las actividades expresadas: Categoría A: Estarán incluidos en ella los Contratistas y Empresas con aptitudes para la construcción de otras que consten de: uno o varios subsuelos, planta baja y varios pisos altos sin limitación de altura, debiendo contar para ello con un representante técnico a fin de asumir las responsabilidades incumbentes a la ejecución de la obra. Categoría B: se incluirán en esta categoría toda empresa o contratista con aptitudes para la construcción de obras que constaran como máximo de subsuelo, planta baja y hasta un piso alto con dependencias de azotea. Categoría C: Se incluirán en ella a todo contratista cuyos trabajos referentes al presente Código se limiten a aquellos que no signifiquen ejecución de estructuras resistentes, obras de mampostería portante o trabajos en general que signifiquen incremento de; a superficie edificada.3.4.5. Los interesados deberán solicitar su inscripción en el Padrón Municipal en la categoría correspondiente en papel sellado, indicando los datos personales y referentes al ejercicio de sus actividades de acuerdo a las exigencias legales vigentes y suministrando la documentación comprobante respectiva.3.4.6. La persona que actuara como Representante Técnico del Contratista Categoría A, deberá ser profesional de la materia, habilitado para el ejercicio de la profesión por el Concejo de Ingenieros de la Pcia., figurar en el Padrón que se distribuye anualmente y estar registrado en la Municipalidad para ejercer dichas funciones.

3.4.7. El Representante Técnico será el responsable ante la Municipalidad y a los demás efectos que hubiere lugar, de los trabajos de ejecución que realice el contratista, y quien dará satisfacción de su calidad, cuando hubiere vicios de construcción aparentes u ocultos.

3.4.8. Los Contratistas deberán formalizar al inscribirse el Depósito de Garantía que fije la ordenanza Impositiva y renovar con carácter anual el derecho al ejercicio de la profesión u oficio registrado.

3.4.9. El Contratista o Empresa registrado en determinada categoría no podrá desempeñar actividades incumbentes a las categorías superiores, sin el previo requisito de solicitar la inscripción y demostrar aptitudes, ya sea por prueba de suficiencia o por poseer antecedentes suficientes al respecto.

3.4.10. Los inscriptos en los padrones de la construcción podrán solicitar el reintegro del depósito de garantía, previa reposición del sellado correspondiente. Dichos importes serán devueltos siempre y cuando el solicitante no tuviere ningún expediente en trámite en el orden municipal; a tal efecto previamente se deducirán las sumas que pudiere adeudar en concepto de multas, o de derechos de inscripción. El reintegro del depósito de garantía implica la renuncia a la matrícula respectiva desde la fecha de solicitud.

3.4.11. No podrán continuar en sus funciones aquellos inscriptos a quienes se les haya deducido del monto de garantía los importes correspondientes a multas o inscripciones, hasta tanto no reintegren la diferencia. En estos casos la cesación será automática.

#### 4. PENALIDADES

4.1. Se penara a los inscriptos del Padrón Municipal en los siguientes casos; además de aquellos en que se cometa infracción a las disposiciones del presente Código.

4.1.1. Por iniciación de trabajos de construcción sin autorización municipal y presentación de planos correspondientes.

4.1.2. Por ampliar o modificar en obra el proyecto presentado a la Municipalidad, ya sea en sus elementos estructurales o portantes como en sus tabiques y cerramientos.

4.1.3. Por derrumbes parciales o totales causados por vicios de ejecución o por deficiencia de los materiales que no hubieren sido observados oportunamente por el responsable.

4.1.4. Por falsificación de firma, de datos o de hechos con referencia a sus responsabilidades vinculadas al Código.

4.1.5. Cuando se compruebe prestación de firma y el firmante de los planos no tuviere a su cargo la obra habiéndose limitado a firmar el expediente municipal.

4.1.6. Por incumplimiento de observaciones formuladas por la Inspección.

4.1.7. Por negligencia en el cumplimiento de sus funciones.

4.2. La Municipalidad podrá ordenar la suspensión de los trabajos en obras en que se hubiere cometido alguna infracción con respecto a las disposiciones presentes.

4.3. Por las faltas y delitos cometidos, y sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales fijadas por las legislaciones respectivas se establecen las siguientes sanciones.

4.3.1. Apercibimiento.

4.3.2. Segundo apercibimiento.

4.3.3. Suspensión transitoria.

4.3.4. Suspensión definitiva.

4.3.5. En el caso de profesionales las sanciones podrán ser comunicadas al Consejo de Ingenieros de la Pcia.

4.4. En todos los casos las sanciones serán determinadas por el Departamento Ejecutivo quien podrá ordenar la constitución de un tribunal arbitral, que se integrara por tres profesionales de los inscriptos en el Padrón Municipal, cuyos títulos habilitantes no podrán ser de incumbencia inferior al del infractor. El mismo infractor podrá designar un representante con voz y voto ante el tribunal quien deberá ser también profesional inscripto en el Padrón Municipal. El veredicto del tribunal será inapelable. Las multas podrán llegar hasta un monto de cinco veces el Derecho de Edificación correspondiente. Las suspensiones de obra que se determinen no podrán ser levantadas hasta tanto haya desaparecido la causa de la infracción y pagados las multas correspondientes o reintegrado su importe al depósito de Garantía.

4.5. La falta de cumplimiento en lo que refiere a la inscripción en el Padrón Municipal de Profesionales y Contratistas hará posible a los infractores de los recargos establecidos por la Ordenanza Impositiva Reglamentaria y la automática suspensión de los trabajos de construcción que a la fecha estuviere realizando. En los casos de suspensión de obras la Municipalidad deslinda responsabilidades en lo que respecta a las consecuencias que dicha suspensión motivare.

4.6. El personal municipal afectado a la verificación del cumplimiento del presente Código podrá requerir cuando lo considere necesario la colaboración de la fuerza pública.

## **5. CERCO Y CARTEL DE OBRA**

5.1. Es obligatoria la colocación en toda obra en construcción de un cartel reglamentario cuyas dimensiones no podrá ser inferiores a 50 x 70 cmts. 0 su superficie equivalente, cuyas leyendas serán perfectamente visibles y legibles.

5.2 El texto del Cartel de Obra incluirá los datos profesionales y particulares del Proyectista, Calculista, Conductor Técnico y Contratista Ejecutor de la obra. Se indicara además matricula municipal de los actuantes.

5.3. Los profesionales actuantes deberán ajustarse al reglamento que al respecto dispone el Consejo de Ingenieros de la Pcia.

5.4. Es obligatoria además la instalación de un cerco provisorio de protección sobre la vía pública cuando se realicen trabajos de demolición, construcción, refacción, pintura o arenado de frente, o cualquier tipo de trabajo que pudiese ser; durante las demoliciones o limpieza de frentes, el contratista estará obligado a construir pantallas protectoras las que podrán ser de madera, tela, polietileno o cualquier material similar.

5.5. El cerco de obra ocupara todo el frente del predio en que se realice los trabajos y tendrá una altura mínima de 2 mts. a contar desde el nivel de vereda respectivo. Deberá construirse con materiales rígidos y la cara expuesta a la vía pública tendrá buen aspecto.

Será resistente a los impactos, vientos y cualquier otra presión de orden natural a la que pudiere ser sometido.

5.6. En todos los casos deberá dejarse en la vía pública una franja de circulación peatonal cuyo ancho no podrá ser inferior a 100 cm.

5.7. No se permitirá el uso de columnas de alumbrado, o de cualquier otro servicio público como tampoco el arbolado público para la sujeción de los cercos de obra, estos serán autoportantes.

5.8. La base inferior del cartel de obra como la de algún elemento de soporte transversal o de las estructuras auxiliares que se construyan sobre la vía pública, ménsulas, barretas, clavos - ganchos, travesaños, etc., que pudieren molestar al tránsito de peatones no podrán estar a una altura inferior a los 2,50 mts. con respecto al nivel de vereda existente.

5.9- Será obligatorio asimismo la construcción de bandejas protectoras cuando la altura en que se realicen los trabajos cualquiera sea la índole de estos puedan significar riesgos para vecinos o terceros, o para el propio personal de la obra. En consecuencia estas bandejas protegerán de la caída de materiales herramientas, u otros objetos a la vía pública, a las propiedades linderas y al mismo predio donde se realicen los trabajos si ello fuese necesario. La construcción de las bandejas protectoras deberán observar los siguientes requisitos: **INCORPORADO POR ORD.0227.**

5.9.1- Deberá estar construida en material resistente a los golpes caídas, embates de los vientos y toda solicitación común a este tipo de estructuras. **INCORPORADO POR ORD.0227.**

5.9.2- En los frentes de los edificios en construcción no podrá sobrepasar los límites del cerco de obra y se ubicará a un altura mínima de 2,50 m. sobre el nivel de vereda. No se podrán sujetar estas bandejas a elementos pertenecientes a la infraestructura urbana; postes o columnas de alumbrado, árboles, ménsulas de los servicios públicos, etc., y se cuidará asimismo de no ocultar o cubrir elementos de la nomenclatura, señalización, alumbrado, etc. **INCORPORADO POR ORD.0227.**

5.9.3- Sobre propiedades linderas, la bandeja estará construida de tal forma que garantice la seguridad de éstas y las proteja de caídas. Reunirá asimismo condiciones similares a la que se construya sobre la vía pública. **INCORPORADO POR ORD.0227.**

5.10- Los cercos de obra y las pantallas protectoras deberán ser retiradas dentro de los 15 días posteriores a la finalización de los trabajos. Cuando la Municipalidad comprobare la paralización de trabajos de obra podrá exigir el retiro de dichos elementos hasta reiniciación de tareas. En este caso el cerco se construirá nuevamente sobre la línea de edificación, dejando totalmente libre la vereda pública. **INCORPORADO POR ORD.0227.**

## 6. ZONIFICACION

6.1 A los efectos de la aplicación de normas específicas en sectores diferenciados del distrito Jurisdiccional, se determinaran tres áreas básicas en la Planta Urbana: A,B y C. y dos áreas básicas en la Zona Rural; A y B las que se designaran de la siguiente forma: PU-A, OU-B, PU-C;ZR-A,ZR-B. Cuando se determinen Sub - áreas se aplicara un Sub - índice numérico en forma correlativa. Ej.: PU-B2

6.1.1. Area PU-A: Partiendo desde la intersección de Bv. Colon y Tiro Federal hacia el Este hasta la intersección de esta última con calle 25 de Mayo, por esta hacia el Noroeste hasta su intersección con Remedio de Escalada, por esta hacia el Noroeste hasta Avda. Alte. Brown, por esta hacia el noroeste hasta su intersección con Avda. 9 de Julio (Ruta Nac. Nº 33), por esta hacia el Noroeste hasta su intersección con vías del F.C. Mitre, y paralelamente a la curva descrita por las referidas vías hacia el sudoeste, hasta calles Alvear, por esta hacia el Oeste hasta calle San Juan, por esta hacia el Sur, hasta Pueyrredón, por esta hacia el Este, hasta su intersección con Bv. Colon, por esta hacia el Sur, hasta su intersección con calle Tiro Federal. Sub - área PU-A 1: Comprende las siguientes arterias: Independencia entre BV. Colon y Entre Ríos, Sarmiento entre Bv. Colon y Entre Ríos; Av. Santa Fe entre Bv. Colon y 25v de Mayo; San Martín entre Bv. Colon y Entre Ríos; Belgrano entre Bv. Colon y Entre Ríos; Av. Rivadavia entre Alvear y Av. 9 de Julio; Entre Ríos entre Libertad y Av. Rivadavia; Córdoba entre Libertad y Av. Rivadavia; Buenos Aires entre Libertad y Avda. Rivadavia; Bv. Colon entre Libertad y Alvear.

6.1.2 Área PU-B: Se denominara al sector de planta urbana que se extiende desde calle Italia hacia el Sudoeste con excepción del área PU-A. Se extiende planta urbana conforme se la aprueba por la ordenanza Nº 102/71. Plano y Nomenclatura Oficial.

6.1.3. Área PU-C: Se denominara al sector de la planta urbana (Ordenanza Nº 102/71 que se extienden desde calle Italia hacia el noroeste.

6.1.4. Área ZR-A: Se denominara el entorno de planta urbana comprendido en un ancho de 1.000 mts. a contar desde su límite hacia la periferia del Distrito

6.1.5. Área ZR-B: Se denominara al remanente del Distrito Jurisdiccional previo deslinde de las áreas anteriormente descriptas.

6.2. Las disposiciones referentes a Zonificación son provisorias hasta tanto se aplique el Código Jurisdiccional respectivo.

## **7. ALTURAS MINIMAS Y MAXIMAS. ARTÍCULO DEROGADO POR ORD Nº 1598**

## **8. ANCHOS OFICIALES DE CALLES/OCHAVAS/RETIROS/AFECCIONES: ARTICULO MODIFICADO POR ORD.1012.**

8.1. Los anchos oficiales de vías públicas en planta urbana serán los que se describen en el cuadro adjunto. (Artículo 8.4.)

8.2. En el ángulo determinado por la intersección de líneas de edificación sobre vías públicas de lotes en esquina, será obligatoria la reserva de una servidumbre de no

edificar denominada ochava. La hipotenusa del triángulo afectado por la servidumbre tendrá las siguientes dimensiones:

- 8.2.1. Líneas de edificación en esquina que forman ángulos entre sí de hasta 35° como máximo: **3.00 metros**.
- 8.2.2. Líneas de edificación en esquina que determinan ángulos entre sí comprendidos entre 35° y 70°: **4.00 metros**.
- 8.2.3. Líneas de edificación en esquina que forman ángulos entre sí comprendidos entre 70° y 100°: **5.00 metros**.
- 8.2.4. Líneas de edificación en esquina que forman ángulos entre sí comprendidos entre 100° y 120°: **4.00 metros**.
- 8.2.5. Líneas de edificación en esquina que forman ángulos entre sí de más de 120°: **no es exigible servidumbre de no edificar**.
- 8.3. Será obligatorio el retiro de líneas de edificación en los siguientes casos:
  - 8.3.1. **Calle CUYO**, entre Blas Parera y Ovidio Lagos, deberá recederse la línea oficial de edificación en 2.50 metros sobre el costado sudoeste de la calle.
  - 8.3.2. **Calle BLAS PARERA**, entre Italia y Cuyo, debe recederse la línea oficial de edificación en 5.00 metros sobre el costado sudeste de la calle.
  - 8.3.3. **Bulevar COLON**, entre Pueyrredón y Av. Roque Sáenz Peña, las líneas oficiales de edificación a ambos lados de la calle, se determinan a 15.00 metros a cada lado, medidos desde la prolongación del eje de la misma vía en el tramo comprendido entre las calles Pueyrredón y Alvear.
  - 8.3.4. **Av. 9 DE JULIO**, en todo su recorrido, sobre su costado noroeste a partir desde calle J.F. Kennedy hacia el sudoeste, y donde no se hubiere concretado aún la correspondiente reserva de calle colectora o de servicio: se recederá la línea de edificación 15.00 metros como mínimo, con respecto a la línea actual.
  - 8.3.5. **Av. ROQUE SAENZ PEÑA**, en todo su recorrido, sobre su costado sudoeste y donde no se hubiere concretado la correspondiente reserva de calle colectora o de servicio: se recederá la línea oficial de edificación 15.00 metros como mínimo, con respecto a la línea actual.
  - 8.3.6. **Calle TIRO FEDERAL**, en la manzana 263 deberá recederse la línea oficial de edificación sobre su costado norte, 4.20 metros o hasta completar un ancho oficial de 15.00 metros entre ambas líneas.
  - 8.3.7. **En áreas extraurbanas:**
    - a) Entorno perimetral urbano Area ZR-A: se respetarán los anchos oficiales indicados en el plano del Trazado Director de Vías. Públicas. Ordenanza Municipal Nº 708/93. Las nuevas calles proyectadas no podrán tener un ancho inferior a 20.00 metros.  
Tendrán un ancho oficial obligatorio de 30.00 metros entre líneas, las siguientes vías (s/O.M. Nº 708/93):
      - Prolongación de Av. Santa Fe desde Av. Roque Sáenz Peña hacia el sudoeste;
      - Prolongación de Av. La Quemada, desde Av. Roque Sáenz Peña hacia el sudoeste;
      - Proyecto de Calle Rural que nace a la altura de Santiago de Liniers y Av. Roque Sáenz Peña; desde esta última hacia el sudoeste;
      - Calle Los Algarrobos y su prolongación, desde vías del F.F.C.C. hacia el sudoeste;

- Prolongación de calle Jorge Newbery desde Artigas hacia el sudeste;
- Prolongación de calle Italia, desde Artigas hacia el sudeste;
- Prolongación Juan Manuel de Rosas, desde calle Italia hacia el noreste;
- Prolongación Ovidio Lagos, desde calle Cuyo hacia el noreste.
- Prolongación 3 de Febrero, desde Posta de los Juárez hacia el noreste;
- Prolongación calle Italia desde Carlota Joubín hacia el noroeste.
- Proyecto prolongación calle 25 de Mayo, desde Av. 9 de Julio hacia el noroeste; y,
- Prolongación de Av. Roque Sáenz Peña, desde Av. 9 de Julio hacia el noroeste.

b) Area Rural ZR-B: Las vías públicas tendrán un ancho mínimo de 20.00 metros entre líneas.

**8.3.8. En propiedades rurales**, no se podrán realizar construcciones a menos de 30.00 metros a contar desde la línea límite del predio sobre vía pública de 20.00 metros de ancho oficial. En vías de anchos inferiores deberá agregarse a aquella distancia la diferencia que correspondiere para completar los 20.00 metros de ancho oficial.

**8.3.9. En áreas suburbanas** se exigirá un retiro obligatorio de las construcciones de 15.00 metros con respecto a la línea municipal.

**8.3.10. Con carácter general**, los corrimientos de línea se materializarán desplazándolos en forma equidistante con respecto al eje de calle que la Municipalidad indique en cada caso, los casos excepcionales serán sometidos a resolución del área técnica municipal.

**8.3.11.** En todo trámite a formalizar ante la Municipalidad de Firmat o cualquier otro organismo: expedientes de edificación, de mensura y subdivisión, loteos, emisión de certificaciones ó similares, referentes a los inmuebles afectados por retiros en cumplimiento de las presentes disposiciones, se tomarán en consideración las nuevas dimensiones de parcela surgidas de su aplicación, dejándose expresa constancia gráfica y literal de las nuevas condiciones, sus dimensiones lineales, angulares y de superficie. En los casos que correspondiere, la documentación técnica será acompañada de la pertinente acta de donación de áreas para transferir al dominio público.

**8.4.** A los fines de la numeración, codificación, denominación y determinación de los anchos oficiales de las vías públicas, se adoptará el siguiente:

<b>CUADRO DE NOMENCLATURA DE CALLES Y ANCHOS OFICIALES</b>			
<b>CALLES QUE CORREN DE SUR a NORTE (Correlación IMPAR)</b>			
<b>No.</b>	<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Aº Oº (mts.)</b>
001	100010	<b>CARLOS PELLEGRINI</b>	20.00
003	100030	<b>SALTA</b>	15.00
005	100050	<b>SAN LUIS:</b>	
	100051	entre Italia y Alvear	20.00
	100052	entre Alvear y Pueyrredón	15.00
	100053	entre Pueyrredón y Artigas	20.00
007	100070	<b>SAN JUAN:</b>	

	100071	entre Italia y Alvear	20.00
	100072	entre Alvear y Pueyrredón	15.00
	100073	entre Pueyrredón y Artigas	20.00
009	100090	<b>MENDOZA:</b>	
	100091	entre Italia y Alvear	20.00
	100092	entre Alvear y Artigas	15.00
011	100110	<b>GRAL. SAVIO</b>	15.00
013	100130	<b>BV. SOLÍS:</b>	
	100131	entre 3 de Febrero y Blas Parera	30.00
	100132	entre Blas Parera y punto "A" manzana 131 (*)	35.00
	100133	entre punto "A" manzana 131 y Alvear	de 35 a 51.20
	100134	entre Alvear y Pueyrredón	30.00
	100135	entre Pueyrredón y Perito Moreno	25.00
	100136	entre Perito Moreno y Artigas	30.00
015	100150	<b>BV. COLON</b>	30.00
017	100170	<b>ROQUE MIGLIORATTI</b>	15.00
019	100190	<b>BUENOS AIRES:</b>	
	100191	entre Bv. Colón y Carlos Dose	20.00
	100192	entre Carlos Dose y Av. Rivadavia	17.50
	100193	entre Av. Rivadavia y Tiro Federal	15.00
	100194	entre Tiro Federal y Av. R. Sáenz Peña	20.00
021	100210	<b>CÓRDOBA:</b>	
	100211	entre Bv. Colón y Av. Rivadavia	20.00
	100212	entre Av. Rivadavia y Alvear	17.50
	100213	entre Alvear y Tiro Federal	15.00
	100214	entre Tiro Federal y Av. R. Sáenz Peña	20.00
023	100230	<b>ENZO BORDABEHERE</b>	15.00
025	100250	<b>ENTRE RÍOS:</b>	
	100251	entre Av. Rivadavia y Carlos Dose	20.00
	100252	entre Carlos Dose y Tiro Federal	15.00
	100253	entre Tiro Federal y Av. R. Sáenz Peña	20.00
027	100270	<b>CORRIENTES:</b>	
	100271	entre Av. Rivadavia y Hoffman	20.00
	100272	entre Hoffman y Carlos Dose	17.50
	100273	entre Carlos Dose y Tiro Federal	15.00
029	100290	<b>ESTEBAN ECHEVERRIA</b>	20.00
031	100310	<b>CARLOS CASADO</b>	15.00
033	100330	<b>PRESBITERO BAUZA</b>	15.00
035	100350	<b>BARTOLOMÉ MITRE</b>	15.00
037	100370	<b>JUSTO JOSÉ DE URQUIZA</b>	15.00
039	100390	<b>ITALIA:</b>	
	100391	entre C. Joubin y Vías F.C. Gral. Mitre	20.00
	100392	entre Bv. Solís y Ovidio Lagos	17.50
	100393	entre Ovidio Lagos y Artigas	20.00
(*) Punto "A" de la Manzana 131 situado a 129,80 mts. de Paula Abarracín hacia el Sur			
041	100410	<b>TOMAS A. EDISON</b>	20.00

043	100430	<b>MARÍA CURIE</b>	20.00
045	100450	<b>JULIO ARGENTINO ROCA</b>	20.00
047	100470	<b>ARISTOBULO DEL VALLE</b>	20.00
049	100490	<b>ESTANISLAO ZEBALLOS</b>	20.00
051	100510	<b>JORGE NEWBERY</b>	20.00
053	100530	<b>BENITO JUÁREZ</b>	20.00
055	100550	<b>GALLI MAININI</b>	20.00
057	100570	<b>JUAN VUCETICH</b>	20.00
059	100590	<b>LUIS AGOTE</b>	20.00
061	100610	<b>GUILLERMO MARCONI</b>	20.00
063	100630	<b>PROLONG. BVARD. COLÓN</b>	30.00
065	100650	<b>JUAN LARREA</b>	20.00
067	100670	<b>JUAN JOSÉ PASO</b>	20.00
069	100690	<b>PRESBITERO MANUEL ALBERTI</b>	20.00
071	100710	<b>JOHN F. KENNEDY</b>	24.00
073	100730	<b>ISLAS MALVINAS</b>	20.00
075	100750	<b>AV. CINCUENTENARIO</b>	30.00
077	100770	<b>AV. BERNARDINO RIVADAVIA</b>	30.00
079	100790	<b>JOSÉ MARÍA HOFFMAN</b>	20.00
081	100810	<b>ALMIRANTE GUILLERMO BROWN</b>	20.00
083	100830	<b>SAN LORENZO</b>	20.00
085	100850	<b>MARIANO MORENO</b>	20.00
087	100870	<b>25 DE MAYO:</b>	
	100871	entre Entre Ríos y La Quemada	20.00
	100872	entre La Quemada y Av. Santa Fe	17.50
	100873	entre Av. Santa Fe y R. de Escalada	18.50
	100874	entre R. de Escalada y Av. 9 de Julio	20.00
089	100890	<b>DOMINGO FRENCH</b>	20.00
091	100910	<b>ANTONIO BERUTTI</b> (entre La Quemada a Av. 9 de Julio)	20.00
093	100930	<b>AV. ROQUE SÁENZ PEÑA</b>	60.00
095	100950	<b>MARTÍN FIERRO</b>	20.00
097	100970	<b>LEOPOLDO LUGONES</b>	20.00
101	101010	<b>MATÍAS MUSSETTO</b> (entre Estrada y Av. La Quemada)	20.00
103	101030	<b>PASEO N. SRA. DE LA MERCED</b> (ex BUENOS AIRES e/ Av. Santa Fe a San Martín)	15.00

**Continuación art. 8.4**

**CUADRO DE NOMENCLATURA DE CALLES Y ANCHOS OFICIALES**

<b>CALLES QUE CORREN DE ESTE a OESTE (Correlación PAR)</b>			
<b>No.</b>	<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Aº Oº (</b>
002	100020	<b>ANTÁRTIDA ARGENTINA</b>	20.00
004	100040	<b>ESTEBAN DE LUCA</b>	20.00
006	100060	<b>Dr. DOMINGO CERA</b>	20.00
008	100080	<b>SARGENTO CABRAL</b>	20.00
010	100100	<b>SANTIAGO DE LINIERS</b>	20.00
012	100120	<b>BERNARDO DE MONTEAGUDO</b>	20.00
014	100140	<b>GREGORIO DE LAMADRID</b>	20.00
016	100160	<b>LUÍS PASTEUR</b>	15.00
018	100180	<b>1º DE MAYO</b>	20.00
020	100200	<b>ITUZAINGO</b>	20.00
022	100220	<b>GRAL. MOSCONI</b>	
	100221	e. Entre ríos y Bv. Colón	20.00
	100222	e. Bv. Solís y Artigas	15.00
024	100240	<b>PERITO MORENO:</b>	
	100241	e. Entre Ríos y Bv. Colón	20.00
	100242	e. Bv. Solís y San Juan	15.00
	100243	e. San Juan y Artigas	20.00
026	100260	<b>TIRO FEDERAL:</b>	
	100261	e. 25 de Mayo y San Juan	15.00
	100262	e. San Juan y Salta	20.00
028	100280	<b>JUAN MARTÍN DE PUEYRREDÓN</b>	15.00
030	100300	<b>LIBERTAD</b>	15.00
032	100320	<b>INDEPENDENCIA</b>	15.00
034	100340	<b>DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO</b>	15.00
036	100360	<b>AV. SANTA FE</b>	20.00
038	100380	<b>JOSÉ DE SAN MARTÍN:</b>	
	100381	e. R. de Escalada y Salta	15.00
	100382	e. Salta e Italia	20.00
040	100400	<b>MANUEL BELGRANO:</b>	
	100401	e. R. de Escalada y Salta	15.00
	100402	e. Salta e Italia	20.00
042	100420	<b>JUAN BAUTISTA ALBERDI</b>	15.00
044	100040	<b>LA CORTADA (Manzana 108)</b>	15.00
046	100460	<b>CARLOS MARÍA DE ALVEAR</b>	
	100461	e. Alte. Brown y Córdoba	15.00
	100462	e. Córdoba y Buenos Aires	17.50
	100463	e. Buenos Aires y prol. Bv. Colón	30.00
	100464	e. Bv. Solís e Italia	20.00
048	100480	<b>CARLOS DOSE:</b>	
	100481	e. Alte. Brown y Corrientes	15.00
	100482	e. Corrientes y Av. Rivadavia	17.50
	100483	e. Av. Rivadavia y prol. Bv. Colón	20.00
050	100500	<b>ANTONIO BALCARCE</b>	20.00
052	100520	<b>30 DE AGOSTO:</b>	
	100521	e. Av. Cincuentenario y Córdoba	25.00
	100522	e. Córdoba y Buenos Aires	20.00
54	100540	<b>DALMACIO VELEZ SARFIELD:</b>	

	100541	e. Carlos Dose y Hoffman	15.00
	100542	e. Hoffman y Córdoba	20.00
56	100560	<b>RECUERDOS DE PROVINCIA</b>	20.00
58	100580	<b>PAULA ALBARRACÍN</b>	20.00
60	100600	<b>FACUNDO</b>	15.00
62	100620	<b>OBISPO DE ORO</b>	20.00
64	100640	<b>JOSÉ MANUEL ESTRADA</b>	20.00
66	100660	<b>FLORENTINO AMEGHINO</b>	20.00
68	100680	<b>ALMAFUERTE</b>	20.00
70	100700	<b>JUAN MARTÍN DE GÜEMES</b>	20.00
72	100720	<b>MANUEL DORREGO</b>	20.00
74	100740	<b>DOMINGO MATHEU</b>	20.00
76	100760	<b>LA QUEMADA:</b>	
	100761	e. Av. Roque Saenz Peña y 25 de Mayo	20.00
	100762	e. 25 de Mayo e Independencia	15.00
78	100780	<b>NARCISO DE LAPRIDA</b>	20.00
80	100800	<b>GRAL. JOSÉ MARÍA PAZ</b>	20.00
82	100820	<b>NICOLÁS AVELLANEDA</b>	20.00
84	100840	<b>MAIPÚ</b>	20.00
86	100860	<b>CHACABUCO</b>	20.00
88	100880	<b>REMEDIOS DE ESCALADA:</b>	
	100881	e. Av. Santa Fe y 25 de Mayo	20.00
	100882	e. 25 de Mayo y Av. Alte. Brown	18.50
90	100900	<b>HIPÓLITO YRIGOYEN</b>	20.00
92	100920	<b>LISANDRO DE LA TORRE</b>	20.00
94	100940	<b>JUAN B. JUSTO</b>	20.00
96	100060	<b>MIGUEL DE AZCUÉNAGA</b>	20.00
098	100980	<b>JUAN JOSÉ CASTELLI</b>	20.00
100	101000	<b>AV. 9 DE JULIO:</b>	
	101001	e. Berutti y Alte. Brown	70.00
	101002	e. Av. Alte Brown y Las Heras	50.00
	101003	e. Las Heras y 3 de Febrero	50.00 a
102	101020	<b>CORNELIO SAAVEDRA</b>	20.00
104	101040	<b>CARLOTA JOUBÍN</b>	20.00
106	101060	<b>SAN NICOLÁS</b>	20.00
108	101080	<b>BOMBEROS VOLUNTARIOS</b>	20.00
110	101100	<b>JUAN XXIII</b>	20.00
112	101120	<b>DR. PABLO TISCORNIA</b>	20.00
114	101140	<b>JOSÉ GERVASIO ARTIGAS</b>	20.00
116	101160	<b>JUAN MANUEL DE ROSAS</b>	20.00
118	101180	<b>SIMÓN BOLÍVAR</b>	20.00
120	101200	<b>BERNARDO DE O'HIGGINS</b>	20.00
122	101220	<b>DR. BERNARDO HOUSSAY</b>	20.00
124	101240	<b>LUIS FEDERICO LELOIR</b>	20.00

**Continuación art. 8.4**

**VILLA FREDRIKSSON  
CUADRO DE NOMENCLATURA DE CALLES Y ANCHOS OFICIALES**

<b>CALLES QUE CORREN DE NORDESTE a SUDOESTE (Correlación PAR)</b>			
<b>Nº</b>	<b>Código</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>Aº Of. (mts.)</b>
800-	108000	<b>JUAN LAVALLE</b>	20.00
802-	108020	<b>OVIDIO LAGOS</b>	28.00
804-	108040	<b>HILARIO ASCASUBI</b>	15.00
806-	108060	<b>OLEGARIO VICTOR ANDRADE</b>	15.00
808-	108080	<b>BELISARIO ROLDÁN</b>	15.00
810-	108100	<b>RAFAEL OBLIGADO:</b>	
	108101	810.1. entre Bv. Solís e Italia	20.00
	108102	810.2. entre Italia y Cuyo	15.00
812-	108120	<b>BLAS PARERA</b>	20.00
814-	108140	<b>VICENTE LÓPEZ Y PLANES</b>	15.00
816-	108160	<b>JUAN BAUTISTA AZOPARDO:</b>	
	108161	entre Cuyo e Italia	15.00
	108162	entre Italia y Av. 9 de Julio	20.00
818-	108180	<b>GRAL. LÓPEZ</b>	15.00
820-	108200	<b>3 DE FEBRERO</b>	
	108201	E. Bv. Solís y Cuyo	15.00
	108202	e. Cuyo y Posta de los Juárez	17.50
822-	108220	<b>CEFERINO NAMUNCURA</b>	20.00
824-	108240	<b>DR. JUAN CARLOS BULGHERONI</b> (Manzana 435)	15.00
826-	108260	<b>17 DE OCTUBRE</b>	20.00
828-	108280	<b>LEOPOLDO ARLOTTI</b>	20.00
830-	108300	<b>DR. SCALABRINI ORTIZ</b>	20.00
832-	108320	<b>LUIS TERRAROSA</b> (Manzana 407)	10.00

**Continuación art. 8.4**

<b>VILLA FREDRIKSSON</b>			
<b>CALLES QUE CORREN DE SUDESTE a NOROESTE (Correlación IMPAR)</b>			
801	108010	<b>POSTA DE LOS JUÁREZ</b>	20.00
803	108030	<b>CUYO:</b>	
	108031	803.1. entre 3 de Febrero y Blas Parera	17.50
	108032	803.2. entre Blas Parera y Ovidio Lagos	20.00
805	108050	<b>ESPAÑA</b>	15.00

807	108070	<b>DEÁN FUNES</b>	15.00
809	108090	<b>PARAGUAY</b>	15.00
811	108110	<b>CALLAO</b>	15.00
813	108130	<b>FLORIDA</b>	15.00
815	108150	<b>FRAY LUÍS BELTRÁN</b>	15.00
817	108170	<b>TOMÁS GODOY CRUZ:</b>	
	108171	817.1. entre Bv. Solís y Ovidio Lagos	15.00
	108172	817.2. entre Ovidio Lagos y Lavalle	20.00
819-	108190	<b>LAS HERAS:</b>	
	108191	819.1. entre 3 de Febrero y Vías F.C. Gral. Mitre	15.00
	108192	819.2. entre Bv. Solís y Ovidio Lagos	15.00
	108193	819.3. entre Ovidio Lagos y Lavalle	20.00
821-	108210	<b>MISIONES</b>	15.00
823-	108230	<b>MARIANO ECHAGUIBEL</b> (Manzana 412)	15.00

**Continuación art. 8.4**

ZONA SUBURBANA – ZONA ZRA-1			
<b>CALLES QUE CORREN DE NORESTE a SUDOESTE (Correlación PAR)</b>			
1000	2010000	<b>LOS ALGARROBOS</b>	30.00
1002	2010020	<b>LOS NOGALES</b>	20.00
1004	2010040	<b>DEL JACARANDA</b>	20.00
1006	2010060	<b>LOS LAPACHOS</b>	20.00
1008	2010080	<b>LOS ALAMOS</b>	20.00

**Continuación art. 8.4**

<b>CALLES QUE CORREN DE SUDESTE a NOROESTE (Correlación IMPAR)</b>			
1001	2010010	<b>LOS EUCALIPTUS</b>	20.00
1003	2010030	<b>LOS TILOS</b>	20.00
1005	2010040	<b>LOS CEIBOS</b>	20.00

## 9. CENTRO DE MANZANA

9.1. A efectos de la aplicación de la siguiente reglamentación, se considera la descripción que en los ARTICULOS 6.1.1., 6.1.2. y 6.1.3., se detalla en lo que se refiere a las delimitaciones de las áreas PU-A, PU-B, y PU-C.

9.2. En aquellas manzanas en que por sus dimensiones se encuadren en lo especificado en los ARTICULOS siguientes y se encuentren ubicadas dentro del área PU, se reservara un espacio libre denominado Centro de Manzana, el que se determinara de acuerdo a las especificaciones indicadas en los ARTICULOS 9.6. a 9.10.

9.3. Las edificaciones que se realicen en Centro de Manzana serán desmontables y deberán ser realizadas con elementos recuperables, de lo contrario no podrán superar los 3.00 mts. de altura con respecto al nivel de vereda.

9.4. Los patios reglamentarios que se proyecten en Centro de Manzana deberán por lo menos duplicarse en su superficie mínima no pudiendo nunca su lado menor inferior a 3,50mts.

9.5. Quedan exceptuados del cumplimiento de esta última exigencia todas aquellas edificaciones que se realicen en lotes internos de medidas reglamentarias con respecto a las ordenanzas vigentes, vinculadas a la vía pública con pasos de anchos también reglamentarios.

9.6. En manzana de planta triangular para determinar el CM se utilizara la siguiente expresión:  $a = 0,06 L$ , donde a es la profundidad edificable medida perpendicularmente desde la línea oficial de edificación y L el perímetro del triángulo. La dimensión a, nunca podrá ser inferior a 25 mts ni mayor de 40 mts. No se reservara CM cuando L sea menor de 420 mts. o si uno de los lados del triángulo es menor de L/4. (ver croquis en adjuntos).

9.7. Para manzanas de planta cuadrangular se determinara CM de la siguiente forma:

$$a = \frac{B + B^0}{2} \cdot 0,35 \quad b = \frac{A + A^0}{2} \cdot 0,35$$

donde a y b son distancias edificables medidas desde línea oficial y A, A<sup>0</sup>; B y B<sup>0</sup> son las dimensiones de las cuadras respectivas según el croquis. No se exigirá CM cuando la semisuma de los lados sea inferior a 70.-mts. En ningún caso a y b podrán ser menor de 25. mts. no mayores de 40.-mts (ver croquis en adjuntos).

9.8. En manzanas de planta pentagonal, se adoptara la siguiente expresión:  $a = 0,08 L$ , donde a es la distancia edificable y L el perímetro del pentágono. No se exigirá CM cuando L sea menor de 315.-mts. y cuando exista lados menores de 0,15.L o mayores de 0,3L. (ver croquis en adjuntos).

9.9. No se permitirán trabajos de ampliación o refacción en edificios que ocupen parte de la zonas determinadas de acuerdo a lo especificado en los ARTICULOS anteriores y estén en contravención de las presentes normas.

9.10. En el croquis de ubicación de la propiedad en el legajo de edificación se indicara en escala la porción afectada por CM y claramente acotada la profundidad edificable.

## 10. CERCOS. VEREDAS.

10.1. Es obligatorio construir cercos de cerramiento en los predios de acuerdo a las normas que se detallan a continuación:

10.1.2. Área PU-A: Se construirán en ladrillo común, bloques cerámicos o de cemento, asentados y/o elementos de prefabrica aprobados por la Municipalidad, tomados conforme su técnica lo aconseje. Se construirán en forma adecuada para resistir las presiones a que sean sometidos. Los espesores mínimos serán: ladrillo común: 15cm., bloques cerámicos y de cemento: 10cm.-

10.1.3 El o los paramentos que den vista a la vía pública deberán revocarse a la cal.

10.1.4. La altura de los cercos, ya sean ellos de frente o medianeros, será como mínimo de 2.-mts. a contar desde el nivel de vereda o del piso interior que se encuentre en contacto con aquellos.

10.1.5. Área PU-B y PU-C: Se realizaran cercos con carácter obligatorio, podrán ser como calidad mínima de alambre tejido y su altura no será inferior a 1.80mts.

10.2. Es obligatoria la construcción de vereda pública la que deberá ajustarse a las siguientes normas:

10.2.1. Área PU-A: Calles de ancho oficial 15.-mts.: Solado de mosaicos tipo vainilla colores gris o amarillo. Pendiente transversal 2%. Pendiente longitudinal en relación al cordón respectivo.

10.2.2. Calles de ancho oficial mayor de 15.-mts: Solado de mosaicos tipo vainilla con colores gris o amarillo en un ancho de 3,50mts. a contar desde la línea oficial de edificación. Se terminara con un cordón de 10cm. de ancho, alisado, del mismo color que el mosaico utilizado. La diferencia entre dicho cordón y el pavimento urbano existente se reservara como espacio verde. La forestación o parquización de dicho espacio podrá quedar a cargo de la Municipalidad o de los propietarios frentistas, los que deberán ajustarse a utilizar los espacios que la Municipalidad aconseje para cada caso.

10.2.3. En las propiedades con frente a calles sin pavimentar será obligatoria la construcción de una vereda de 2,50 mts. a contar desde la línea oficial de edificación, terminada con un solado construido por una capa de ladrillos de plano con barrido de concreto. Esta calidad se entiende como mínima pudiendo el propietario construir la vereda de acuerdo a los especificado en los artículos 10.2.1.y 10.2.2.

10.2.4. Área PU-B: Frente a calles pavimentadas se exigirá solado de lajas de cemento color natural de un ancho de 1.50mts. a contar desde la línea oficial de edificación.

10.2.5. Frente a calles sin pavimentar se exigirá solado de ladrillos de plano con barrido de concreto, en un ancho de 1.50mts. a contar de la línea oficial de edificación.

10.2.6. En calles sin pavimentar el cordón de vereda se construirá a una distancia de 3,50mts. a contar desde la línea oficial de edificación. El espacio que quedare entre dicho cordón y la vereda reglamentaria se destinara a espacio verde. La construcción del cordón se realizara con ladrillos comunes, ocho hiladas de plano y una de canto asentadas con mortero de cal reforzado con una parte de cemento, la junta se terminará enrasada.

10.2.7. Arca PU-C Se exigirá como mínima condición cordón reglamentario de acuerdo al ARTICULO

10.2.6. En calles pavimentadas se exigirá solado de ladrillos de plano con barrido de concreto en un ancho de 1,50 mts.

Para los casos en que se efectúen reservaciones de espacio verde en vereda pública, los accesos de vehículos y/o peatonales se terminaran con el mismo material de la vereda respectiva. Los senderos peatonales tendrán un ancho de 1.mts.y los correspondientes a vehículos constaran de dos franjas de 60cm. de ancho cada una, cuyo eje coincidirá con el de la trocha de los vehículos usuarios.

Por incumplimiento de las presentes normas la Municipalidad emplazara por escrito a los Propietarios para la construcción de cercos y veredas reglamentarios. Vencido el plazo establecido para la realización de los trabajos sin que estos se hubieren concretado, la Municipalidad podrá encarar la ejecución de los mismo por cuenta y cargo del Propietario, quien deberá reintegrar a la Administración Municipal los gastos emergentes de ello conforme a la liquidación que oportunamente se lo remita, mas los recargos de rigor. Veredas de diseño especial: La Secretaria de Obras Publicas podrá autorizar la ejecución de veredas en que se contemple un diseño particular en cuanto a la textura y color del solado. En tal caso la solicitud correspondiente deberá ser presentada para un sector determinado, cuyo modulo de ejecución deberá ser por cuadra completa. La gestión será refrendada por la totalidad de los frentistas.

Un techo o azotea accesible por medio de escaleras principales o secundarias fijas deberá cercarse como medio de seguridad con una baranda rígida de 90cm.de altura.

## 11. USO DEL DOMINIO PÚBLICO

11.1 Queda terminantemente prohibido hacer uso del dominio público, de su espacio aéreo o de su subsuelo sin mediar expresa autorización municipal.

11.2.Todo organismo de orden nacional, provincial o privado, previo a la ejecución de tareas en la vía pública con destino a la implementación de sus fines específicos, a saber: construcción, refacción, instalación de equipos y/o elementos, su remoción o modificación, deberá gestionar previamente la correspondiente autorización Municipal, quedando obligada a coordinar los proyectos y su posterior efectivización con la Secretaría de Obras Públicas y/o el respectivo Departamento Técnico. MODIFICADO POR ORD. 798.

11.2.1. A los expresados fines, establécense las siguientes normas a las que se ajustarán las reparticiones públicas y empresas privadas responsables. Quedan comprendidos también en estas obligaciones, los contratistas y empresas constructoras contratadas, quienes no podrán iniciar ningún tipo de trabajo sin la verificación de la previa aprobación Municipal. MODIFICADO POR ORD. 798.

11.2.2. Los entes responsables quedarán obligados en todos los casos a la reposición de los derechos que a estos efectos fijare la Ordenanza Impositiva vigente. Asimismo quedarán obligados a abonar la correspondiente contribución por la ocupación y el uso del dominio público. Estas disposiciones no eximen similares responsabilidades de estos mismos organismos con respecto a la realización de trabajos en parcelas privadas, caso en que les comprenderá las prescripciones del Código de Edificación en general. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.3. Toda actividad que se realice comprendida en las presentes normas, deberá contar con la cobertura de asistencia técnica y responsabilidad civil en los aspectos referidos a proyecto, cálculo resistente, conducción técnica, protección, seguridad y señalización en obra. Estas funciones deberán ser desempeñadas por profesionales de nivel terciario, con incumbencia para el fin específico y habilitados para el ejercicio profesional en jurisdicción de este municipio. Las empresas, profesionales y contratistas, deberán ser matriculados igualmente en jurisdicción municipal conforme a las disposiciones del Capítulo 3, del presente Código. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.4. A los fines expresados en el punto 11.2. el interesado deberá presentar en la Municipalidad el correspondiente legajo técnico que estará integrado por los siguientes elementos: a) En caso de construcciones metálicas, en hormigón, albañilería, sintéticos o madera, con destino a albergar instalaciones, materiales y otros usos similares, de dimensiones significativas a criterio Municipal, el expediente se integrará con los mismos elementos requeridos en el CAPITULO I del presente Código. b) Cuando se trate de tareas de infraestructura o equipamientos urbanos, aéreas o subterráneas se exigirá la siguiente presentación unánime: \*Ubicación de la obra, o definición gráfica del áreas afectada por los trabajos. \* Plano de planta: En escala 1:5000 - 1:2500. Se indicará traza o tendido de líneas con expresión de dimensiones lineales o angulares, si correspondiere. Cotas de nivel de la línea y de la calzada correspondiente al 0.00 I.G.M. Apartado de los tendidos de la línea oficial de edificación. Ubicación de columnas, mensuras, cámaras de todo otro elemento integrante del sistema. Elementos estructurales: Indicación de posición en planta. Bases, columnas, vigas, losas, riendas, anclajes, muros portantes. Planta, cortes y vistas. Dimensionamiento de los elementos. Memoria del cálculo resistente y expresa indicación de las normas adoptadas. Verificación a las solicitudes de norma. En todos los casos el organismo municipal respectivo podrá requerir abundamiento de documentación de parte del recurrente a fin de obtener - de ser necesario- mayor claridad en la presentación. Plano de detalle. Se indicarán detalles de obras en enlace, anclajes de riendas, inserción de ménsulas, bases de mástiles y 86 torres, cámaras subterráneas, subestaciones, encuentros especiales. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.5. Será obligatorio para la empresa la colocación de un cartel de obra con arreglo a lo dispuesto en el CAPITULO V del código vigente, Además de la leyenda prescripta se agregará la denominación de la repartición. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.6. Al iniciar los trabajos deberán estar dispuestos los distintos elementos de seguridad en obra y la correspondiente señalización precautoria. Las excavaciones deberán contar con vallas perimetrales, y mientras permanezca la alteración de las condiciones normales de la vía pública durante las horas nocturnas se instalará un efectivo balizamiento e iluminación. Se colocarán, además, indicadores de interrupción, desvío o estrangulamiento de tránsito y toda advertencia que indique la Municipalidad. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.7. Queda terminantemente prohibido la ocupación de la vía pública con materiales provenientes y excavaciones y/o demoliciones. La obstrucción del tránsito o circulaciones peatonales sin la expresa autorización Municipal serán severamente sancionadas. Tampoco será posible su utilización para la realización de trabajos preparatorios como el

doblado de armaduras y elaboración de hormigones en cantidades importantes, los que deberán realizarse en lugares adecuados a tal fin. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.8. El acopio de materiales se realizará en cantidades limitadas al consumo diario, los excedentes serán retirados dentro de las 24 horas de finalizados los trabajos. Las reservas de suelo para el posterior relleno y compactación de zanjeo podrán, como excepción, depositarse en la misma vereda, en cajas longitudinales sin fondo, debiendo respetarse una franja libre para la circulación peatonal. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.9. Los rellenos serán ejecutados con suelo natural convenientemente compactado. La Municipalidad podrá requerir, llegado el caso, el uso de suelo seleccionado, consolidado en forma convencional. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.10. Quedará obligado el prestador a la reposición de pavimentos y veredas existentes. La reparación será de similar constitución, calidad y dimensión que los solados originales. Estará bajo su cargo, además, la responsabilidad de reparar o reponer todo elemento afectado por los trabajos, pertenecientes al equipamiento urbano o a terceros en general y la cobertura de accidentes de cualquier índole ocurridos o propios o a terceros a raíz de la ejecución de obra. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.11. Terminados los trabajos, el responsable procederá a la limpieza del sector y al retiro de todas las instalaciones provisionales y herramientas o equipos de su pertenencia. La Municipalidad procederá a realizar la verificación del cumplimiento de las obligaciones, notificando en caso de ser necesario al interesado por situaciones que no satisfagan los requerimientos reglamentarios. En caso de deficiencias producidas podrá exigir la demolición y reconstrucción de las obras motivo de la observación en término perentorio no mayor de 72 horas, transcurrido el cual, la Municipalidad quedará facultada para ejecutar los trabajos por cuenta y cargo del infractor, sin perjuicio de las acciones penales y/o civiles a que pudiere haber lugar. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.12. Durante la ejecución de los trabajos y cuando se comprobare negligencia, dolo, serios riesgos a bienes, personas o condiciones anómalas de cualquier naturaleza, la Municipalidad ordenará la corrección de situaciones generadoras en términos inmediatos, y en caso de incumplimientos de parte del responsable podrá disponer la urgente paralización de los trabajos hasta tanto se subsane la dificultad, aplicando las sanciones que pudieren corresponder. **MODIFICADO POR ORD. 798.**

11.2.13. No se dará curso en la administración municipal a expediente alguno, ni se podrá autorizar de su parte indicación de obras a cargo de reparticiones, empresas, profesionales y/o contratistas, que se encuentren en situaciones de incumplimiento de las presentes disposiciones o Resolución Municipal originada con motivos de su actividad. En general, resultarán de aplicación las prescripciones del CAPITULO IV del Código Municipal".- **MODIFICADO POR ORD. 798.**

**FALTAS:** El tribunal Municipal de Faltas podrá aplicar una Multa entre 70 UF y 700 UF, en caso de infracción a lo dispuesto en los artículos 11.2.7 y 11.2.12 de la presente ordenanza.

En caso de reincidencia se duplicará el monto de las multas y/o ordenar la paralización de la obra. **INCORPORADO POR ORD. 1713**

11.3. La Municipalidad podrá disponer la instalación de elementos de señalización o nomenclatura en el frente de los edificios o en las aceras. También dispondrá la colocación de soportes y ménsulas para señalización, arbolado y toda instalación considerada de uso y bien público.

11.4. Los propietarios de fincas a las que se hayan fijado elementos del servicio público no podrán preceder a su remoción en casos de demolición, reparaciones y mantenimiento de frente sin previa autorización municipal.

En demoliciones totales serán entregados a la Municipalidad en depósito para que esta disponga al respecto. Los responsables de la falta, rotura o remoción de los citados elementos deberán indemnizar los gastos emergentes de su reposición o reparación.

11.5. En caso de rotura por accidentes la indemnización a la Municipalidad estaría a cargo del responsable.

11.6. Será sancionado severamente quien entorpeciere el uso o funciones como todo otro bien público tanto en el área urbana como en la rural, sin perjuicio de las penalidades que le correspondieren por vía judicial.

11.7. Los propietarios de predios rurales del Distrito Jurisdiccional no podrán entorpecer el libre escurrimiento de las aguas pluviales, o construir defensas o canales que desvíen el curso natural de escurrimiento hacia otras propiedades.

11.8. Los propietarios de predios rurales o urbanos, facilitarán el acceso a los mismo del equipo municipal que demandara la tarea de limpiezas, reconstrucción o construcción de zanjas, canales, alcantarillas y toda obra de utilidad pública que fuere necesario realizar dentro del predio en cuestión.

11.9. Declarase de utilidad pública toda prestación de servicio, o trabajo que fuere necesario realizar para mejorar el hábitat urbano o rural, físico o ambiental de un considerable porcentaje de la población. En caso de existir damnificados que apelaron a raíz de la realización de dichas tareas o prestación de servicio, la decisión se adoptaran por el computo de la simple mayoría. Habiéndose al efecto un Registro de Oposición que funcionara en la Municipalidad y tendrá vigencia por un plazo no mayor de 30 días corridos a partir de su primera notificación.

Transcurrido dicho plazo se realizara el cómputo con las posiciones registradas fehacientemente en el citado Registro.

11.10. La Municipalidad actuara con el apoyo de la fuerza pública en caso de que algún propietario se opusiere a la realización de tareas consideradas de interés o utilidad pública.

11.11. Se podrán instalar en la vía pública avisos o letreros publicitarios, debiendo solicitar al efecto permiso municipal, pagar derechos correspondientes y adecuarse a las exigencias municipales reglamentarias.

11.12. Queda terminantemente prohibido el uso de los distintos elementos instalados en la vía pública ya sean estos de orden municipal, provincia o de empresas nacionales, para uso privado. Tampoco se podrán utilizar los arboles de la vía pública para la sujeción de cercos, tensores o cuerdas utilizadas con fines particulares.

11.13. Los propietarios de predios frentistas de la vía pública o que los paramentos de sus paredes si bien interiores, poseen vistas desde la vía pública tienen obligatoriedad de construir y conservar dichas paredes en buen estado y dentro de o aconsejado por las normas técnicas y estéticas. Dicha obligatoriedad de construir y conservar comprende también a los cercos reglamentarios, veredas públicas para la instalación de tanques de combustibles, no avanzar por delante de la línea municipal de edificación con sótanos o pisos de bajo nivel, ni realizar instalaciones, construcciones o colocar cañerías de ninguna índole que sean de utilidad privada.

11.15. Los aleros, balcones, marquesinas o saledizos de los edificios privados podrán avanzar con respecto a la línea municipal de edificación hasta 1. metro en calles cuyo ancho oficial no supere los 15 metros, y hasta 1,20 metros, en calles y avenidas cuyo ancho oficial supere los 15 metros. La profundidad reglamentaria de los aleros y saledizos se tomara en sentido perpendicular a la línea oficial.

11.16. Queda prohibido terminantemente avanzar con volúmenes cerrados o espacios habitables de los edificios por sobre la línea municipal de edificación, o cerrar balcones, aleros, marquesinas o saledizos en los edificios existentes.

11.17. Las fachadas de los edificios no podrán tener saliencias, aún de profundidad reglamentaria por debajo de los 2,50 metros con respecto a la acera pública.

11.18. En la ochava, donde existe servidumbre de no edificar, los edificios podrán avanzar por sobre la línea reglamentaria en planta alta hasta coincidir con las proyecciones de las respectivas líneas municipales. Para los casos de planta baja y un piso alto las cargas serán absorbidas sin agregar columnas en ochavas. En los casos de planta bajo y dos o mas pisos altos se podrá incluir una columna inscrita en la intersección de líneas oficiales, de sección y armadura suficiente como para poder absorberlos impactos por eventuales accidentes.(Normas D.I.N. Nº 1055). El espacio libre obligatorio será de 2mts.

11.19. Los toldos fijos o regulables se colocarán de forma que su estructura resistente no esté por debajo de los 2,30 mts. y sus elementos verticales de sostén a 0,50 mts. del cordón de la vereda". **MODIFICADO POR ORD Nº 489.-**

11.20 No se autorizara el cerramiento lateral de espacios cubiertos del dominio público con ningún tipo de elementos ya sean estos de tipo rígido o flexible, opaco, traslucido o transparente. **INCORPORADO POR ORD 272.**

## **12. MUROS Y TABIQUES /FUNDACIONES /AISLACIONES/PISOS/MEDIANEROS**

12.1.1. El muro medianero deberá construirse en ladrillos comunes asentados con mortero de cal, y tendrá un espesor de 30 centímetros como mínimo.

12.1.2. Los muros construidos con otros materiales, aun cuando ellos fueren aprobados por la Municipalidad deberán estar distanciados de la línea divisoria de predios, de tal forma que la luz libre entre ambas construcciones no sea inferior a 1.00 metro.

12.1.3. En aquellos casos en que no se pueda apoyar una losa u otro elemento estructural sobre el muro medianero por no encontrarse en condiciones adecuadas de carga, podrá construirse un nuevo muro adosado al mismo y sin trabarlo con el primero. El cierre entre ambos muros deberá ser hermético.

12.1.4. Se prohíbe terminantemente realizar instalaciones o trabajos en los muros medianeros que puedan afectar la estabilidad de mismo, producir vibraciones o ruidos molestos, transmisiones notables de temperatura, humedad ya que con carácter permanente o intermitente; y/o provocar grietas o fisuras, como así también todo otro accidente que pudiera desmejorar su calidad.

12.1.5. Quedan exceptuados de lo prescripto en el ARTICULO anterior los inconvenientes surgidos de procesos normales de construcción de mejoras en fincas linderas, donde no obstante, se adoptaran los recaudos pertinentes a fin de evitar en extremo dichas molestias y reparar los daños que se pudieran ocasionar.

12.1.6. Los trabajos de canalización que se realicen en dichos muros con el fin de alojar conductos, no podrán en ningún caso superar en profundidad al eje lindero cuando se practiquen en sentido vertical o 7 centímetros cuando las mismas se construyan en sentido horizontal. Los elementos estructurales en ningún caso podrán superar el eje medianero.

12.1.7. Se podrán utilizar bloques de cemento o ladrillos cerámicos huecos en la construcción de muros o tabiques sean ellos de carga o no, adosados al eje medianero, siempre que no superen la línea divisoria de manera de evitar la invasión del predio vecino. El intersticio resultante entre ambos muros o tabiques adosados deberá quedar herméticamente sellado con mortero de cemento.

12.1.8. Las presentes normas se complementan con las prescripciones que al respecto establece el Código Civil.

### **12.2. EXTERIORES Y TABIQUES**

12.2.1. Los muros exteriores que se construyan en ladrillo común tendrán un espesor mínimo de 30 cmts. cuando los mismos delimiten locales principales, y 15 cmts. cuando los locales sean secundarios.

12.2.2. Se aceptaran también muros y tabiques construidos con bloques cerámicos, bloques de cemento, siendo los espesores exigidos de 20 y 10 cmts. correlativamente para lo determinado en el ARTICULO anterior.

Podrán construirse además muros y tabiques de hormigón normal o aditivos especiales, a los que se dará en cada caso el espesor adecuado a su resistencia y de manera que su atermicidad sea comparable a la de los muros y tabiques.

12.2.3 Es obligatorio revocar o revestir los parámetros con vista a la vía pública, con excepción de aquellos casos en que las características arquitectónicas requieran o justifiquen dejar aparentes los elementos de la construcción; los materiales podrán quedar a la vista siempre y cuando la calidad de los mismos y de la obra de mano de su ejecución se adecue a las normas correctas de la construcción.

12.2.4. Los galpones o tinglados que se construyan con frente a la vía pública deberán cumplir con su fachada lo dispuesto por el ARTICULO anterior.

12.2.5 Los galpones, tinglados, depósitos de inflamables y corralones de chatarra ya construidos y que no estén encuadrado dentro de lo dispuesto en el Art. 12.2.3. expresado, deberán hacerlo dentro de un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días a contar de su notificación por parte de la Municipalidad de Firmat.". **MODIFICADO POR ORD 549**

12.2.6. Los tabiques se construirán en espesores de 15,10, y 7 cmts. cuando se construyen en mampostería de ladrillos; bloques cerámicos o de cemento; pandereta de ladrillo común respectivamente. Los tabiques construidos en hormigón deberán tener espesor adecuado a su resistencia debiendo figurar en la correspondiente planilla de cálculo los datos correspondientes a aquella, si fueren estructuralmente portantes.

12.3.7. Podrán utilizarse a los fines de soportar cargas, los tabiques de ladrillos comunes asentados con mortero de cal reforzado que tengan como mínimo un espesor de 15cms. y su altura libre no supere los 2.60 y mts. y su largo los 5.00 mts. En estos casos se construirá un encadenado o cordón armado en toda la longitud del mismo. En caso de superar el largo indicado se construirá cada 5.00 mts. en elemento de refuerzo, pilar, tabique transversal, etc.

12.2.8. Los tabiques divisorios interiores podrán construirse en madera o cualquier otro material de consistencia adecuada a tal fin, con excepción de aquellos que separen distintas unidades localizadas si bien pertenezcan a una misma propiedad, los que deberán ser del espesor mínimo exigido para los muros exteriores.

12.2.9. Los materiales no comprendidos dentro de las presentes normas no podrán ser utilizados sin previo y expresa aceptación municipal, incluyendo aquellos sistemas de prefabricación que puedan existir.

12.2.10. Se multara con el valor de hasta cinco veces el derecho de edificación correspondiente a Profesionales, contratistas propietarios que construyan con materiales no

aprobados por la Municipalidad y además se penara con la suspensión de la matricula de seis meses a un año a los dos primeros.

12.2.11. Podrán construirse viviendas con sistemas de prefabricación aprobados por esta Municipalidad en jurisdicción de la 5ta. categoría de la Planta Urbana.

12.2.12. Las fundaciones o cimientos correspondientes a los muros y tabiques especificados en el presente código, serán dimensionados de acuerdo a la resistencia que se verifique en el terreno para cada caso en particular. Dicho dimensionamiento será realizado por el o los profesionales actuantes y deberá constar en el Legajo Municipal cuando las condiciones del terreno sean inferiores a lo normal. Se considera normal para tal efecto un coeficiente de trabajo que oscile entre 1.5 y 3 Kg/cm<sup>2</sup>.

12.3. Los edificios construidos con ladrillos asentados en barro, con anterioridad a la sanción de este Código podrán ser refaccionados siempre que sus muros no tengan un altura mayor a cinco metros, no se aumente la superficie cubierta y no se los utilice como muros de carga para estructuras pesadas.

#### **12.4. PRESERVACION HIDROFUGA Y TECNICA.**

12.4.1. Es obligatoria la ejecución de cajas hidrófilas que preserven los muros y tabiques de la humedad natural del suelo y de la intemperie. A tal fin se construirán capas horizontales, las que convenientemente unidas a las verticales no dejen libre ningún intersticio por donde pueda filtrarse la humedad. Cuando un muro de un local tenga un paramento en contacto con el suelo, deberá protegerse con un aislamiento vertical y un tabique de panderete. En igual forma se procederá en casos de jardineras o canchales adosados a muros. Se protegerán asimismo los muros y tabiques de locales habitables con revoque realizados conforme a las normas de la construcción.

12.4.2. La cubierta de un techo, azotea, o terraza sobre los locales habitables será ejecutada con material impermeable, imprescindible y de escasa o nula conductancia térmica. Cuando se utilicen materiales de gran conductibilidad deberán utilizarse sistemas aislantes que aislen del calor en forma equivalente a un muro de 45cms. de mampostería común.

12.4.3. Los locales sanitarios deberán ser revestidos igualmente con materiales impermeables de una altura mínima superior en 45 cms. a la boca de salida de agua mas alta del local. En bañeras o receptáculos de duchas dicho revestimiento alcanzara una altura de 1.80 mts. desde el piso del artefacto.

12.4.4. Es obligatorio a la ejecución de piso en los locales habitables de acuerdo a las normas de la construcción, que sean impermeables, imputrescibles y fácilmente higienizables.

13. SANEAMIENTO - Agua potable, eliminación aguas servidas y pluviales, ventilación y soleamiento.

### 13.1. Agua potable.

13.1.1. Todas las unidades locativas sin excepción: casas, habitaciones para hospedaje, salones de negocios, locales para industria en general, talleres, confiterías, bares, salas de espectáculos, hospitales, sanatorios y todo local donde puedan producirse permanencia de personas deberán contar con un servicio mínimo de previsión de agua potable u evacuación u eliminación de aguas servidas y líquidos residuales previo tratamiento y de acuerdo a las normas de Obras Sanitarias de la Nación. Se entiende por servicio mínimo en vivienda: retrete de materiales impermeables o imputrescibles con piso y techo, con inodoro instalado: común, a la turca o pedestal, una pileta o cocina; una ducha con desagüe de piso. toda otra exigencia de Obras Sanitarias de la Nación. En locales destinados a usos industriales y comerciales que no excedan de cinco personas ocupadas se instalara un retrete con lavabo para ambos sexos. Cuando la cantidad de personas ocupadas excedan de tal número se preverán sanitarios para ambos sexos de la siguiente forma:

1 retrete por cada veinte personas o fracción.

1 orinal cada diez hombres o fracción.

1 lavatorio cada diez personas o fracción.

1 ducha cada veinte personas ocupadas en industrias que así lo requieran. Para los usuarios será obligatoria la instalación de un retrete para 100 o 150 personas, y dos retretes para 150 a 250 personas, en cada caso se agregara un lavabo.

13.1.2. Deberá observarse una distancia mínima de 10 mts. entre las perforaciones para obtención de agua potable y los pozos absorbentes. En tanto estas últimas distaran como mínimo 115cms. del eje divisorio de predios.

13.1.3. Las perforaciones domiciliarias para la obtención de agua potable deberá protegerse adecuadamente contra la contaminación de la napa superior y serán construidas de acuerdo a las normas de Obras Sanitarias de la Nación.

### 13.2. Eliminación de aguas servidas y pluviales.

13.2.1. No se permitirá la construcción de pozos negros o absorbentes en la vía pública, salvo en casos excepcionales, debidamente fundamentados y previa solicitud del interesado en papel sellado municipal que deberá presentarse junto con el Legajo Técnico exigido. Aprobada su construcción se entregara al solicitante un plano tipo en base al cual deberán realizarse los trabajos.

13.2.2. Los locales públicos contarán obligatoriamente con cantidad suficiente de retretes en relación a su capacidad. Cada retrete tendrá un inodoro sifónico, común o pedestal. La cantidad mínima de ellos será de una unidad por cada sexo distribuida en locales con accesos independientes; cada local tendrá como mínimo un lavatorio provisto de una canilla surtidora y una rejilla de piso con sifón o pileta de patio cubierta. Los pisos y paredes de los baños públicos serán de materiales duros, impermeables de superficie pulimentada a fin de asimilar una adecuada higiene.

13.2.3. Todas las propiedades deberán evacuar las aguas pluviales a la vía pública. Los conductos deberán ser embutidos y se construirán de acuerdo a las normas de Obras Sanitarias de la Nación.

13.2.4. No se permitirá desagües a libre escurrimiento con caída a la vía pública, cualquiera sea la magnitud de la superficie a evacuar.

13.2.5. Las playas de estacionamiento o de estaciones de servicio o grandes espacios con solados impermeables no podrán escurrir por sobre las aceras públicas. En estos casos se construirá en la línea oficial de edificación una canaleta de material impermeable con capacidad adecuada cubierta con una rejilla resistente al paso de vehículos si fuere necesario, la que desaguará por bajo nivel de vereda a la calzada.

13.2.6. La profundidad de los pozos absorbentes no podrá alcanzar nunca la napa freática y su fondo se terminará a 100 cms. de ella.

13.2.7. El propietario tiene obligación de desinfectar y rellenar los pozos negros que queden en desuso, o los que hallare en tal estado en cualquier predio de su propiedad. La Municipalidad podrá arbitrar los medios que considere conveniente a fin de proceder a realizar dicho trabajo con cargo al interesado y cargos correspondiente por la infracción cometida.

### 13.3. Ventilación y soleamiento.

13.3.1 A los efectos de la aplicación de las presentes normas se consideraran dos tipos de locales:

13.3.1.1. Locales principales: salas en general, de estar, escritorios, bibliotecas, salas de espera, consultorios, halls como vestíbulos, sala de música, estudios, dormitorios, comedores, cocinas habitaciones de servicio, cuartos de trabajo, talleres, salones para negocio, oficinas y todo otro local en el que se pueda producir permanencia de personas o que no se encuentre especificado en la categoría siguiente.

13.3.1.2. Locales secundarios: depósitos, despensas familiares, baños públicos y probados, lavaderos, subsuelos no habitables, archivos, locales de seguridad, retretes, vestidores, espacios para cocinar menores de 3 m<sup>2</sup> de superficie.

13.3.2. Quedan exceptuados de esta calificación aquellas salas de espectáculos que se ventilen mediante sistemas de circulación forzada o se acondicionen mediante equipos especiales con toma de aire exterior en porcentajes adecuados.

13.3.3. Los locales principales deberán ventilarse e iluminarse desde la vía pública, patio reglamentario o centro de manzana o servidumbre aérea reglamentaria.

13.3.4. Los locales secundarios se podrán ventilar mediante conducto claraboyas o tragaluces ventilados, o con ventiladores ubicados en diferencias de niveles de techo. No será exigible para estos locales iluminación natural.

13.3.5. Los casos dudosos o no comprendidos en la anterior clasificación deberán ser consultados previamente con la Municipalidad.

13.3.6. Las dimensiones mínimas de los patios a los que podrán ventilar locales principales serán de 2.50 mts. por 3.50 mts. El lado menos podrá reducirse a 2.00 m. en aquellos casos en que fuere conveniente, pero la superficie libre no podrá ser inferior a 15m<sup>2</sup>. No se computara en ningún caso espacios cubiertos por aleros, galeras o saledizos.

13.3.7. Las galerías que protejan aberturas o determinen espacios de esta exteriores no podrán tener una profundidad superior a la altura de vano de la abertura correspondiente afectada del coeficiente 0.8, en aquellos casos en que dicha ventilación se oriente a la vía pública, centro de manzana o patios de 15m<sup>2</sup> con lado menor de 2,50m. Cuando la misma se oriente a patio mínimo reglamentario de 2,50m por 3,50m el coeficiente a aplicar será de 0,8. Ejemplo: Galería en patio mínimo (2,50m por 3.50m.) Altura de lintel: 2.10m, por lo tanto corresponderá un profundidad máxima de galería igual a 1.20m.

13.3.8. Edificios de altura - Los patios mínimos reglamentarios de 2.50m. por 3,50 m. hasta una altura de 7ms. a contar desde el nivel de vereda pública y de 3,m por 4 m. a partir de dicho nivel en ningún caso el lado mínimo de los patios podrán ser inferiores a 1/6 de la altura respectiva cuando se ubiquen sobre el eje medianero y una 1/5 cuando ellos sean internos.

No se permitirán ventilaciones de locales principales por medios de desniveles de techos de magnitud inferior a 1/3 de la altura del local respectivo.

13.3.9. En casos de departamentos interiores, los patios que le sirvan de ventilación, se incrementaran en su superficie con más del 30% de lo dispuesto en el ARTICULO anterior.

13.3.10. Las claraboyas de ventilación en locales secundarios no podrán ser inferiores a 0.25m<sup>2</sup> siempre que el local ventilado no supere en superficie 19m<sup>2</sup>, por cada 10m<sup>2</sup> o fracción adicional se incrementara dicha superficie en 0,05m<sup>2</sup>.

13.3.11. Ventilación por conducto - La superficie interna de los conductos de ventilación serán perfectamente lisas, podrán desviarse de su vertical formando un ángulo no mayor de 45° y en su arranque podrán contar con un tramo horizontal de 1,50m. Su boca de aspersion se ubicara dentro el quinto superior del local a ventilar y su remate en azotea estará expuesto a los cuatro vientos, sobresaliendo 0,40ms por mojinete a cualquier otro elemento salido que pueda actuar como pantalla. Cuando la azotea sea accesible dicho remate se ubicara a 2m. de nivel de solado.

13.3.12. Todo local ventilado por conducto deberá contar con una entrada auxiliar de aire cuya sección será de una 50% con respecto a la ventilación respectiva. Su boca estará ubicada dentro del quinto inferior del local ventilado y en situación opuesta al primero.

13.3.13. Las secciones mínimas de los conductos de ventilación serán los siguientes:

	Sección	a - b
Local	m <sup>2</sup>	cm.
Espacios para cocinar		

Antecámaras incineradores	0.01	10 x 10	
Sótanos y depósitos	0.015	10 x 15	Un conducto por cada 25m <sup>2</sup> o fracción.
Baños y retretes	0.015	10 x 15	Baños públicos se duplicaran dimensiones
Calderas incineradores u otros artefactos térmicos	0.025		Una sección por cada 25 m <sup>2</sup>
Campanas de cocina	0.01		

13.3.14. El área de las ventanas destinadas a iluminar locales principales no podrá en ningún caso ser inferior a 1/8 del área del local respectivo. Será obligatorio que la tercera parte de dichas aberturas cuente con hojas rebatibles que permitan una adecuada ventilación, pudiendo los dos tercios restantes completarse con vidriado fijo.

13.3.15 Los sistemas de cerramiento y oscurecimiento deberán permitir la abertura total del vano mínimo exigido.

13.3.16. La Municipalidad podrá presumir el uso que se dará a cada local en virtud de su ubicación y la distribución de los mimos en el proyecto, por lo tanto no se aceptaran denominaciones arbitrarias de los locales si ellas no coinciden con el mencionado criterio. De tal forma la Municipalidad podrá rechazar proyectos dando un local determinado denominado como de segunda categoría sea susceptible de aplicarle uso de primera categoría si el mismo no poseyera adecuada ventilación según las normas. También se rechazara aquellos proyectos cuyos locales acusen la intención de una futura refacción no reglamentaria.

13.3.17. No podrá ser subdividido un predio cuando algún patio resultante quedare de dimensiones inferiores a las reglamentarias.

13.3.18. No se podrán cubrir patios que sirvan de ventilación única a locales principales; si, en aquellos casos en que el mismo resulte innecesario según las prescripciones vigentes. En el primer caso se permitirán solamente toldos de tela, metálicos o de material plástico, deberán ser totalmente rebatibles o plegables y cuando se instalen con estructura fija sus aletas serán articuladas con un giro no menor de 90° con respecto a su posición de cierre. Las estructuras de fijación y canaletas de desagües de dichos toldos se instalaran de forma de u y en ningún caso las dimensiones mínimas de los patios. La permanencia de los toldos no deberá significar molestias a vecinos o a terceros en cuyo caso la Municipalidad podrá obligar a su inmediato retiro.

13.3.19. Todas las aplicaciones refacciones que se realicen en edificios existentes deberán ajustarse a las disposiciones del presente Código. Las edificaciones existentes deberán

ajustarse también a las citadas disposiciones en la medida que soliciten permiso Municipal para proceder a la ejecución de aplicaciones o refacciones. No obstante la Secretaria de Obras Publicas podrá autorizar la ejecución de refacciones de escasa importancia en edificios que no se ajusten a las presentes normas.

#### **14. INSTALACIONES ESPECIALES.**

14.1. Instalación eléctrica; se construiría de acuerdo a las normas y exigencias de Agua y Energía Eléctrica y al reglamento de electricidad de la ciudad de Buenos Aires.

14.2 Instalaciones termomecánicas; se realizaran de acuerdo a las normas de la construcción y reglamentaciones vigentes, para la ciudad de Bs. Aires.

14.3. Instalación de gas; se realizara de acuerdo a las reglamentaciones de Gas del Estado.

14.4. La Municipalidad podrá exigir por medio de sus organismos la instalación de un servicio de Primeros Auxilios cuando a su criterio resulte necesario.

14.5 Será obligatoria la instalación de un interceptor de hollín en todo conducto de tiraje de humo. Dicho interceptor resultara fácilmente accesible para su control y limpieza, y será construido con materiales resistentes a la acción reductora de la combustión.

14.6. Los conductos para aire acondicionados se construirán con material incombustible y serán protegidos con adecuada aislación térmica. No podrán ser utilizados para alojar en ellos otros conductos con distinto destino.

14.7. Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos y se ubicaran a no menos de un metro de los linderos, tendrán bocas de fácil acceso y contaran con conducto de expansión de gases cuya boca de salida distara por lo menos 2.00mts. de fuego abierto.

14.8. La Secretaria de Obras Publicas exigirá la instalación de pararrayos en las construcciones que por su altura así lo requieran.

14.9. En todo edificio con varias unidades locativas se deberá prever la construcción de locales para medidores de gas y electricidad los que serán independientes y perfectamente ventilados.

14.10. También se dispondrá un local para la ubicación de buzones individuales.

14.11. Se preverán además los dispositivos necesarios para las operaciones de carga y descarga de muebles o mudanzas, los que preferiblemente se ubicaran en el contrafrente.

14.12. En aquellos edificios en que la potencia a instalar lo haga necesario deberá construir un local adecuado para alojar un transformador de acuerdo a las indicaciones de la Empresa Agua y Energía Eléctrica.

14.13. Los edificios de altura llevaran el balizamiento reglamentario en ubicación perfectamente visualizable.

**14.14. DEROGADO POR ORD 215.**

14.14. Cuando la superficie cubierta del edificio a construir supere los 1.000 m<sup>2</sup>, la Municipalidad exigirá al solicitante la presentación de una constancia extendida por la Empresa Agua y Energía Eléctrica indicando la factibilidad de provisión de energía para cubrir la demanda del edificio, manifestando expresamente si es necesario la construcción y montaje de cabinas destinadas a subestaciones transformadoras. En tal caso el proyectista actuara conforme lo expresa el ARTICULO 14.2." "La Empresa Agua y Energía Eléctrica debe acompañar conjuntamente con los planos una copia del Convenio a formalizarse con el futuro usuario, donde determinen las condiciones por las que se suministre energía eléctrica, el que conjuntamente con los respectivos planos llevara la aprobación municipal. No se autorizara la conexión de obrados hasta tanto el solicitante no cumplimente lo dispuesto en el presente ARTICULO."**INCORPORADO POR ORD 216.**

**15. ESTRUCTURAS RESISTENTES.**

15.1. Será libre el método de cálculo a adoptar para el dimensionamiento de elementos resistentes en todo de acuerdo con las disposiciones del Reglamento Argentino de Estructuras de Hormigón. Las tensiones admisibles, las sobrecargas que afectaran a las lozas y contrapisos como así también el peso propio de los materiales utilizados y demás elementos requeridos para el dimensionamiento de las piezas estructurales serán los que se establecen en el citado reglamento.

15.2. En el caso de estructuras metálicas o de madera se tendrán en cuenta las determinaciones del Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

15.3. Ninguna estructura o cualquiera de sus elementos integrantes podrá sobrepasar los límites del predio edificado, ya sean estos ejes medianeros o línea de edificación, salvo en los casos ya permitidos de aleros o saledizos reglamentarios.

15.4. En el plano de estructuras integrante del legajo técnico se incluirán además de las plantas con la ubicación de los elementos estructurales y su nomenclatura y las planillas de cálculo correspondiente a lozas, vigas columnas y bases, indicando las tensiones de calculo consideradas para los distintos materiales.

15.5. No se permitirá el uso de estructuras de madera en la zona PU-A, como así tampoco en ningún sector de la planta urbana cuando se las destine a deposito de elementos combustibles.

**16. ANUNCIOS EN LA VIA PÚBLICA.**

16.1. Se podrán instalar anuncios publicitarios o de otra índole en la vía pública previa solicitud a la Municipalidad. Con la solicitud se presentaran las características técnicas y estéticas en la oportunidad para justificar la viabilidad del solicitado.

16.2. Los anuncios que avancen sobre la línea municipal de edificación no podrán estar a una altura inferior a 3m. desde el nivel de vereda ni avanzar más de 2.5 m. con respecto a dicha línea. Podrán superar esta distancia solamente cuando se coloquen a una altura superior a los 5 metros con respecto al nivel de vereda, pero nunca superar la tercera parte del ancho de la calle respectiva. No se podrán colocar anuncios cuyos soportes se fijen a los ejes medianeros. La distancia mínima a este eje será de 1m. y nunca podrá ser inferior a la saliente máxima con respecto a la línea municipal de edificación.

16.3. La estructura portante de los anuncios deberán ser aprobadas por la inspección municipal, pudiendo esta mandar retirar por cuenta y cargo del propietario cuando considere que los mismos ofrecen riesgos o molestias a los transeúntes.

16.4. Los anuncios que se coloquen en las fachadas de los edificios en aleros o marquesinas o en sus medianeras deberán cuando los condominios lo permitan, observar las disposiciones municipales y no podrán obstaculizar la ventilación e iluminación natural de los locales habitables que estuvieren en la proximidad, superponiéndose a sus aberturas.

16.5. No podrán permanecer estructuras amuradas por mas de diez días en aquellos casos en que fuere retirado un anuncio. Vencido dicho termino la municipalidad procederá a su retiro con cargo al propietario.

16.6. Queda terminantemente prohibido la utilización de espacios públicos; plazas, parques o paseos, como así también los monumentos, estatuas, bustos y edificios públicos en general, o privados en que no se hubiere gestionado la autorización del propietario, para la colocación de anuncios, avisos o carteles. Las multas por infracciones serán determinadas oportunamente por la Inspección General.

16.7. Las leyendas o ilustraciones de los anuncios o carteles que se coloquen en la vía pública o en lugares públicos no deberán ofender la moral ni a las ideas políticas o religiosas en general.

## **17. EDIFICIOS Y/O ESPACIOS PARA CULTOS ESPECTACULOS Y REUNIONES. CIRCULACIONES EN GENERAL.**

17.1. Todos los salones o espacios al aire libre destinados a albergar funciones de tipo religioso, recreativo, cultural o similar deberán estar vinculados a la vía pública directamente por medio de áreas de circulación neutras, evitando hacerlo a través de salas destinadas a otros usos.

17.2. Bajo ningún concepto se podrán disminuir las dimensiones mínimas de las circulaciones y vinculaciones con el exterior de dichos espacios tal como se especifican en el presente código.

17.3. No podrán superponerse las circulaciones de vehículos y peatones, debiendo en caso de coincidir sus trazas acumularse las dimensiones mínimas exigidas para cada caso.

17.4. Será obligatoria la señalización de las aberturas de acceso o de egreso de dicha sala cuando las mismas no sean perfectamente identificables a criterio de la Inspección Municipal.

En los lugares de bajo nivel lumínico la señalización será de tipo luminoso.

17.5. Para salas de fiestas, confiterías, concierto, lugares nocturnos, las dimensiones mínimas exigidas serán un 30% inferiores a las indicadas para espectáculos públicos.

17.6. En caso de edificios destinados a albergar usos de índole diversas la Secretaria de Obras Publicas podrá exigir la habilitación de medios de salida perfectamente diferenciados.

17.7. La capacidad máxima de cada sala se determinara en base al siguiente cuadro:

Uso o destino	personas /m <sup>2</sup>
Auditorios, conciertos, asambleas, baile	1
Escuelas, templos	2
Lugares de trabajos, negocios, mercados	
ferias exposiciones, museos, restaurantes	3
Gimnasios, canchas bolos, bochas, patinaje	
billares o similares	5
Oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas	
asilos, internados, baños	8
Viviendas individuales y colectivas	12
Industrias	16

17.8 En edificios de altura las circulaciones verticales de uso común vincularan necesariamente a espacios de uso también común conectado con la vía pública.

17.9. Cada una de las unidades funcionales o locativas de un edificio vincularan independientemente a la vía pública, ya sea directamente o por medio de espacios o circulaciones de uso común.

17.10. El ancho libre de circulaciones horizontales, o verticales o vías de egreso de los lugares de espectáculos y diversión publica no podrá en ningún caso ser inferior a 1,50m. y se ajustara a las siguientes normas:

Hasta 3.000 espectadores      A  
 200

De 3.00 a 10.000 "      A  
 250

Más de 10.000 "      A  
 300

Donde A es el número total de espectadores que puede albergar el espacio.

17.11. Las circulaciones verticales y horizontales en edificios destinados a vivienda no podrán ser inferiores a 1m. las principales y a 90cms. las secundarias o accesorias.

17.12. Las salas de descanso halls vestíbulos o similares en lugares de espectáculos públicos deberán tener una superficie no inferior a 1m<sup>2</sup> por cada 20 personas que pueda albergar el edificio.

17.13. Las escaleras principales tendrán como huella mínima 25cms. y como contrahuella máxima 18cms. Las escaleras de servicio podrán tener una pendiente máxima de 45% en vivienda, cuando vinculen distintos niveles de locales, y podrán a ser hasta verticales cuando den acceso a terrazas inaccesibles, salas de tanque de agua o dependencia similares.

17.14. Las rampas peatonales no podrán tener una pendiente superior al 12%, en tanto las rampas destinadas al paso de vehículos su pendiente no excederá el 20%.

17.15. Las circulaciones horizontales y verticales en edificios de oficina no podrán ser inferiores a 1.20mts. Las rampas en todos los casos mantendrán los anchos que para cada caso especifica el presente código.

17.16. Será obligatoria la instalación de ascensores cuando la cantidad de niveles de un edificio cualquiera sea su uso o destino exceda de planta baja y tres pisos altos incluyendo dependencias de azoteas.

17.17. La dimensión mínima libre de los coches será de 0,90 x 1.00 mts.

17.18. Los descansos o palieres de salida de ascensores o cajas de escaleras tendrán un ancho mínimo de 1m. o igual al ancho de la escalera correspondiente si este fuere superior. En caso de ascensores por cada persona que exceda de cuatro el ancho del palier se incrementara en 0.05 mts.

17.19. Las circulaciones generales mínimas entre sectores de asientos, en sala de espectáculos de hasta 500 espectadores será de 1.20m., desde 500 a 800 espectadores se incrementara en 10cms., y por cada 100 asientos en más de 500, por encima de 800 asientos dicho incremento será de 7cms. por cada 100 y la separación entre fila de asientos no podrá ser inferior a 0,90m. La distancia desde cualquier ubicación de espectador a la circulación más próxima no superara en ningún caso las 10 butacas.

Las hojas de las aberturas de salida de dicha sala deberán tener sentido de giro en relación al movimiento de público.

Los locales sanitarios no tendrán acceso desde la sala debiendo ubicarse todos en áreas neutras.

Deberá asegurarse una adecuada ventilación de la sala, mecánica o natural, en todos los casos se aconseja auxiliar el tiraje natural con impulsadores de tipo mecánico.

Las cabinas de proyección serán incombustibles con aberturas cuyas hojas abrirán hacia afuera. El acceso a la cabina deberá ser independiente de la circulación de público.

En salas cinematográficas o para representaciones teatrales deberá asegurarse una perfecta visibilidad para todos los espectadores dotando al solado de una pendiente o cobertura adecuada. Se indicara en el legajo municipal el perfil de dicha curva especificando

además el sistema de cálculo adoptado expresando las cotas de nivel más significativas; a)cota de ingreso; b)cota más elevada; c)cota más profunda; de ángulos de visibilidad en planta y en corte y porcentaje máximo de las pendientes negativas y/o positivas. En ningún caso dicha pendiente podrá superar el 12%.

Las puertas giratorias tendrán un diámetro mínimo de 1,65 mts. y los cristales serán resistentes al esfuerzo normal de presión del público. Sus hojas deberán ser plegables con un sistema de fijación que permita el tránsito libre en caso de necesidad. Cuando se prescindiera de las hojas plegables, se instalara con carácter adicional aberturas con hojas de giro común o vaivén cuyo ancho será equivalente al diámetro de la puerta giratoria.

## **18. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO.**

El contenido de este capítulo corresponde al código de la edificación de la ciudad de Buenos Aires con modificación de su nomenclatura.

### **18.1. Prevenciones generales contra incendio.**

#### **18.1.1.**

En la obra nueva y en local o finca en los que se ejecuten obras de aplicación en más de una tercera parte de la superficie cubierta existente, se modifique la distribución general o altere su uso, ocupación o destino de modo que aumente la peligrosidad, se cumplirá con las prevenciones de situación, construcción y extinción.

18.1.2. Cuando se utilice un edificio o finca para usos diversos se aplicara a cada parte y uso las prevenciones que correspondan. La municipalidad podrá exigir que se adopten todas las precauciones por la naturaleza del edificio o acumulación de usos o destinos aunque no estén incluidas en este código. A solicitud de interesado la Municipalidad podrá aceptar soluciones alternativas para favorecer la extensión distinta de las exigidas en este código, previo informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

18.1.3. Las habitaciones para mayordomo, portero, sereno y cuidador tendrán comunicación directa con una salida exigida.

18.1.4. Los conductores de energía eléctricas en las instalaciones permanentes deberán ser protegidos con blindaje suficiente a juicio de la municipalidad.

18.1.5. Sobre la fachada principal o en lugar de fácil acceso en el interior de la finca y próximo a la línea municipal es obligatorio instalar dispositivos para cortar el gas y la electricidad.

18.1.6. Con la sola excepción establecida en:"Edificios que se pueden construir con madera estructural", en la ejecución de estructuras de sostén, muros, tabiques, se emplearan materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que el D.E. acepte.

18.1.7. El hierro estructural de armaduras para soportes de cubiertas podrá no revestirse, siempre que se prevea una libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales; el hierro estructural de columnas será revestido con 0.05ms. de espesor en

hormigón de cemento o 0,10ms. de espesor en albañilería de ladrillos macizos con mezcla de cemento; las vigas de hierro estructural serán revestidas con 0.03ms. de espesor con mezcla de cal o cemento o material de propiedades análogas que el D.E. acepte.

El revestimiento de hormigón o de mezcla tendrá armadura metálica con metal desplegable.

## 18.2. Prevenciones especiales.

### 18.2.1. De situación.

18.2.1.1. Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra S seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

#### 18.2.1.2. Condición S 1:

Toda edificación en pabellones se dispondrá de modo que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón.

Si la edificación fuese en uno o más bloques con patios, se facilitara el acceso a los vehículos por calle interior a cada bloc o al patio central si lo hubiese.

#### 18.2.1.3. Condición S.2.

El edificio se situara aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general, de todo local de vivienda o trabajo. La separación tendrá la medida que fije la Municipalidad, proporcional a la peligrosidad de cada caso.

#### 18.2.1.4. Condición S 3.

El edificio o edificios se cercaran en su totalidad con cercas de albañilería o hormigón, estáticas por sí mismas y de 3 mts. de alto como mínimo.

#### 18.2.1.5. Condición S. 4.

Se ejecutaran pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima que fijara la Municipalidad en cada caso según el grado de peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

### De Construcción

19.2.2.1. Las prevenciones de construcción serán caracterizadas por la letra C seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

#### 19.2. Condición C 1.

Las puertas, ventanas, pisos, enlustrados de cielorrasos y techos deberán ser incombustibles.

Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen adheridos a elementos incombustibles o sean sostenidos por soportes incombustibles.

La Municipalidad podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta condición en los casos en que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

#### 19.2.3. Condición C 2.

Se aplicara solo en edificios con madera estructural. El muro cortafuego será de albañilería u hormigón macizo. Su perfil sobresaldrá por lo menos 1 metro respecto de la extensión utilizada por las obras de edificación con material combustible. El espesor será de 0,45 mts. cuando uno de sus parámetros cierre un local de comercio o deposito, en los demás casos el espesor será de 0,30 mts.

#### 19.2.2.4. Condición C 3.

a. Los muros divisorios serán de 0,45ms. de espesor, o bien de 0,30 con un contramuro de 0,15ms. o con un forjado de material aislador equivalente e incombustible, convenientemente soportado. Los muros perimetrales, salvo los divisorios de un local único o de un conjunto de locales independiente, del mismo edificio serán de 0,30ms.de espesor el albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10ms. de espesor neto, cuando la superficie cubierta encerrada exceda de 40 mts.

Los locales que constituyen unidades locativas independientes tendrán entre ellos muros separativos de 0,15ms. de espesor de albañilería de ladrillo macizo o de 0,07ms. de hormigón.

b, En edificio nuevo, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón armado con un espesor de hormigón macizo mínimo de 0.08m.

#### 18.2.2.5. Condición C 4.

a - Los muros de un medio exigido de salida generales o públicos (escaleras, pasajes,rampas,vestíbulos), serán de 0,15 mts. de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de cemento, o bien de 0.07m.de espesor neto en hormigón armado. La escalera o rampa que constituye un medio exigido de salida será de hormigón armado.

b- En edificios comerciales o industriales los sótanos de mas de 150 mts. destinados a deposito deberán tener no menos de dos entradas desde piso bajo pudiendo uno de estos ser a base de compuerta o trampa en el piso, sin escalera, para casos de emergencia. La compuesta tendrá una dimensión mínima de 0,30 mts. x 1 m. y su ubicación será sometida a la aprobación de la línea de edificación desde una entrada al deposito.

Se admitirá que la compuerta se practique en el muro de fachada. A sus efectos de esta Condición no se tendrá en cuenta la abertura para ascensor.

#### 18.2.2.6. Condición C 5.

Los depósitos de decoraciones, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja de los escenarios o lugares dónde se realiza Filmación.

#### 18.2.2.7. Condición C 6.

a. Un local dónde se revelen o saquen películas combustibles será construido en una sola planta, sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencia. Sin embargo, cuando se utilicen equipos perfectamente blindados podrá construirse un piso alto.

b- Este local tendrá dos puertas de entrada que deberán abrir hacia el exterior, alejadas entre si para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de

salida exigidos. Sólo podrán funcionar con una puerta de las características especificadas, las secciones siguientes:

I- Depósitos cuyas estanterías están alojadas no menos de 1 m. del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor que 1,50m. y que el punto mas alejado del local diste no más de 3m. del mencionado eje.

2-Taller de Revelación. Cuando solo se utilicen equipos perfectamente blindados.

c- Los depósitos de películas combustibles tendrán compartimentos individuales con un volumen máximo de 30ms. estará independizados de cualquier otro local y sus estanterías serán incombustibles.

d- La iluminación artificial del local en que se elabore o almacene película combustible será a electricidad, con lampara protegidas o interruptores situados fuera del local y en el caso de situarse dentro del local serán blindados.

#### 18.2.2.8. Condición C 7.

No se permitirá utilizar locales construidos encima, para ser destinados a vivienda y solamente podrán habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, como dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad locativa.

#### 18.2.2.9. Condición C 8.

La cabina de proyecciones será construida con materiales incombustibles y no tendrá mas abertura que: la que corresponda a la visual del operador, las de salidas del as luminoso de proyección, la de la puerta de entrada que se abrirá de adentro para afuera a un medio de salida, y las de ventilación. La entrada a la cabina será incombustible y esta deberá estar aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales.

Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50ms. por cada lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

#### 18.2.2.10...Condición C.9.

Cuando el edificio consta de piso bajo y mas de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que acumulada exceda de los 900 mts. contara con avisadores automáticos de incendio.

#### 18.2.2.11. Condición C 10.

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán construidos en albañilería maciza de 0,30m de espesor u hormigón armado de 0.08ms de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias, los pasillos, los vestíbulos y el foyer, el escenario, sus dependencias maquinarias e instalaciones, los camarines para artistas y oficinas de administración, los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

El muro de escena no tendrá otras aberturas que la que corresponde a la boca del escenario y la de entrada a esta sección desde pasillos de la sala, su coronamiento estará a no menos de un metro sobre el punto de la sala.

Para cerrar la boca de la escena se colocara entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente para proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto tanto entre el piso del escenario como en su parte superior, en su parte inferior y contra una puerta de 1,80m.de alto por 0,60m.de ancho, la cual solo abrir hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes reaccionarios exclusivamente. En la parte culminante de todo escenario se construirá una claraboya de abertura computada a razón de 1 ms. por cada 500m<sup>3</sup>. de capacidad de escenario, y dispuesta de modo, que, por movimiento vascular, pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda de caña sujeta dentro de la oficina de seguridad. Cerca del muro del proscenio y en comunicación con medio exigidos de salidas y con otras secciones del mismo edificio se construirá, solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad.

#### 18.2.2.12 Condición C 11.

a- Las puertas o ventanas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público cumplirán con lo que sigue:

1- Serán de material incombustible: las superficies vidriadas tendrán vidrios armados en paños no mayores de 0,6ms.

2-En caso de ser de material combustible ofrecerán un retardo al paso del fuero no menor de 2 horas.

3-Se aceptaran de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas con espesores mínimos de 35 mm., para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar. En casos de haber tableros macizos, los espesores de estos no podrán rebajarse hasta 23 mm.

b- Las puertas y o ventanas de iluminación y ventilación de un medio exigido de salida general o publico serán del material y espesores como lo establece el inciso a);pudiendo tener vidrios que no sean armados.

#### 18.2.3. Para favorecer la extinción.

18.2.3.1. Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra E seguida con un numero de orden .Estas prevenciones son las siguientes:

##### 18.2.3.2. Condición E 1.

Habrà un servicio de agua contra incendios:

a- El número de bocas en cada piso será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificios expresado en metros dividido por 45; se considerar enteras las fracciones mayores que 0,5.-

En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 40ms. b- Cuando la presión en la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de tanque elevado de reserva cuyo fondo estará a un nivel no inferior de 2m. sobre la parte mas alta del local y cuya

capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10m<sup>3</sup>.y un máximo de 40m<sup>3</sup>.

#### 18.2.3.3. Condición E 2.

Se colocaran en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se marcaran en el proyecto a los efectos de su aprobación por la Municipalidad, matafuegos distribuidos a razón de uno cada 200 metros cuadrados o fracción de superficie de piso. Los matafuegos cumplirán lo establecido en extinguidores químicos.

#### 18.2.3.4. Condición E. 3.

Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la Municipalidad y nunca será inferior a 20m<sup>3</sup>. El nivel del fondo del tanque estará no menos de 5m. por encima del techo más elevado del edificio que requiera esta Condición.

El numero de bocas y su distribución lo determinara en cada caso la Municipalidad. Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permiten cubrir toda la superficie de piso.

Se instalara un sistema de lluvia o rociadores, de modo que cubra el área del escenario y tenga elementos paralelos al telón de seguridad.

En los estudios cinematográficos el sistema cubrirá el área del escenario de filmación.

#### 18.2.3.5. Condición E 4.

Si en la composición arquitectónica se utiliza la madera en forma visible en las estructuras permanentes o se usara decoraciones bastidores-practicables - telones, se cumplirá la Condición E 5.

#### 18.2.3.6. Condición E 5.

Cada local que constituya una unidad locativa independiente de superficie no mayor de 1.000 m<sup>2</sup>,excluidos locales de salubridad, cumplirá con la Condición E 2.Si la superficie fuera mayor y/o el edificio tuviera más de dos pisos altos se cumplirá la Condición E

#### 1.18.2.3.7. Condición E 6.

En los depósitos de mercaderías estibadas e inflamable o muy combustible con superficie de piso mayor que 100ms.se deberá dejar un camino de ronda de 0,80m.de ancho contra los muros divisorios, cuando la superficie de piso exceda los 250 mts. el camino de ronda deberá correr a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupara mas de 200ms. de solado.

Intervención del Cuerpo de Bomberos.

La Municipalidad podrá requerir la intervención del Cuerpo de Bomberos en lo relativo a la protección contra incendios. El informe de esta repartición será imprescindible cuando se solicita la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distinta de las exigidas en este Código.

## =====

### **CUADRO DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIO PARA EDIFICIOS**

## =====

## 19. GALERIAS COMERCIALES

19.1. Se entiende por galería comercial al edificio o sector de edificio que alberga locales de comercialización o exposición de productos, que están vinculados a la vía pública mediante una o varias circulaciones o un espacio de uno común o medio exigido de salida.

19.2. La circulación o espacio común sobre el que están ubicados dichos locales servirán a la ventilación común de los mismos.

19.3. Los locales que simultáneamente tengan vinculación directa a la vía pública tendrán un ancho mínimo de 3.00 metros y su superficie no podrá ser inferior a 16.00.m<sup>2</sup>, en tanto su altura mínima será de 2,5m. Los locales internos con único acceso desde la circulación común tendrán un lado mínimo de 2,50m., una superficies no inferior a 10.m<sup>2</sup>, y un altura mínima de 2.50m.

19.4. Para la comercialización de alimentos no envasados el lado mínimo del local será de 4.00m. la superficie de 25 m<sup>2</sup> y su altura de 2,50 m. y se proveerá al local de un conducto de ventilación de sección acorde con la superficie que se complementara con la ventilación de la galería.

19.5. Los quioscos que se ubiquen en la circulación de la galería tendrán un lado mínimo de 2.00.m. y una altura libre de 2.10 m.

19.6. Los entresijos de los locales no excederán en su superficie al 30 % de la correspondiente al local. La altura mínima en estos casos será de 2,20 m. hasta 10 m<sup>2</sup> de superficie de entresijo y de 2,40 cuando se supere esta.

19.7. El ancho mínimo de las circulaciones comunes no podrá en ningún caso ser inferior a 3.00 m. Dicho ancho se incrementara en 0,05m. por cada local de superficie mínima que esté vinculado a ese paso. Si los locales de la galería tuvieran un área mayor a la mínima estipulada se aplicara un incremento en el ancho de salida proporcional al excedente de superficie neta de locales sobre el mínimo exigido, tomando como base un aumento de 0,05 m. por cada repetición de área mínima o fracción de ella.

Cuando cines o teatros, o cualquier local de espectáculos donde pueda producirse una afluencia masiva de público, utilice como medio de salida la circulación común de una galería comercial, el ancho mínimo de circulación necesario para este, deberá sumarse al de la propia circulación de la galería.

19.8. Las escaleras o rampas deberán respetar las prescripciones del presente Código, y su ancho no podrá ser inferior al de las circulaciones mínimas exigidas al de los pisos a que sirvan.

19.9. En aquellas galerías en que los locales en circulaciones comunes no posean iluminación natural se garantizara una adecuada y permanente iluminación eléctrica.

19.10. El área de ventilación de las galerías comerciales se dimensionará en base a la siguiente fórmula:  $K=1/3 A X$  donde: K es igual al área mínima del vano de ventilación; A es igual a la sumatorias de la totalidad de áreas que integran la galería, con excepción de los locales ventilados en forma individual directamente a la vía pública, patio reglamentario, o

centro de manzana; X coeficiente que tendrá valor 8 cuando la ventilación se produce a patio reglamentario y 10 cuando sea cenital.

19.11. Todo local o quiosco que posea como único medio de ventilación su conexión a la circulación común, poseerá una área mínima de ventilación individual que se estimara como sigue:  $K = A115$  donde K es la área mínima a proyectar y A1 el área del local a ventilar. El área opuesta a este vano se ubicara la boca de un conducto que vinculara con la circulación común, o al patio de cualquier categoría; dicha boca estará ubicada dentro del quinto superior del local.

19.12. Los servicios sanitarios se exigirán conforme se especifica en el capítulo 13; estimándose la cantidad de personas de acuerdo al ARTICULO 17.7.

Los bares, confiterías, cines, teatros, o locales con uso similares a los mencionados deberán tener servicio sanitario mínimo independiente tal como se establece en el citado capítulo

19.13. Se adoptara las prevenciones contra incendio establecidas en el capítulo 18.

19.14. Los usos compatibles de las galerías comerciales serán los dispuestos por el Código Jurisdiccional de Zonificación.

## 20 CONJUNTOS DE VIVIENDA

"20.1 Cuando se proyecto la localización de un conjunto habitacional o grupo de viviendas fuera de los límites de planta urbano dispuestas por Ordenanza vigente, el solicitante deberá previamente formular consulta a la Municipalidad, quien determinará si la ampliación propuesta resulta compatible con el uso actual de la tierra y las naturales tendencias urbanas de localización. De ser viable la localización propuesta o si el conjunto se proyecta construir dentro de los límites urbanos vigentes al momento de formular la solicitud, se formalizará la presentación previa indicada en el artículo

### 20.2. INCORPORADO POR ORD 476.

#### "20.2 VISACION PREVIA

A fin de gestionar la Visación Previa del trámite, el solicitante deberá presentar a la Municipalidad la documentación que se indica a continuación, refrendada por el propietario del terreno (de acuerdo con el registro catastral municipal) y los profesionales que actuaron como proyectistas en cada una de las especialidades intervinientes. **INCORPORADO POR ORD 476.**

"20.3 Los elementos constitutivos de la prestación serán: **INCORPORADO POR ORD 476.**

"20.3.1 Planta de conjunto. Techos. Escala 1:200 ó 1:400 según la dimensión del área. Altimetría del conjunto y del entorno. **INCORPORADO POR ORD 476.**

"20.3.2 Plantas individuales Escala 1:100 Vistas. Cortes. De proyectos tipo. **INCORPORADO POR ORD 476.**

"20.3.3 Proyecto de división de la tierra, ajustado a las normas vigentes, indicando el trazado de vías públicas, espacios libres ó destinados al equipamiento comunitario; y el porcentaje reglamentario a ceder a la Municipalidad, en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes en la materia; y proyecto de prehorizontalidad se correspondiere. **INCORPORADO POR ORD 476.**

"20.3.4 Elementos del equipamiento urbano: **INCORPORADO POR ORD 476.**

- a) Trazado tentativo de red distribuidora de agua potable.
- b) Ecurrimiento pluvial, alcantarillas, zanjeo y obras de enlace.
- c) Trazado tentativo de red cloacal.
- d) Trazado tentativo de pavimento urbano.
- e) Trazado tentativo de energía eléctrica.
- f) Trazado tentativo de alumbrado público.
- g) Veredas públicas.
- h) Forestación de vías y espacios libres.
- i) Previsiones de reas disponibles para servicios y edificios del equipamiento comunitario. Plantas de bombeo, plantas de tratamiento escuelas, guarderías, centro de abastecimientos, etc.
- j) Previsiones para red de gas domiciliario.
- k) Presentar certificados de Técnica y Prestación de servicios para redes domiciliarias y obras de enlace de provisión de agua potable y red cloacal, expedidos por DIPOS.
- l) Presentar certificados de factibilidad y prestación de servicios referentes a red domiciliaria y obras de enlace de energía eléctrica, y alumbrado público por D.P.E.

"20.4 Equipamiento urbano de ejecución obligatorio a cargo del solicitante. **INCORPORADO POR ORD 476.**

"20.4.1. El solicitante asumirá el compromiso de ejecución obligatoria del equipamiento mínimo que se indica a continuación; **INCORPORADO POR ORD 476.**

- a)Provisión de agua potable y obras de enlace. En caso de no existir factibilidad técnica se hará responsable de la provisión de agua potable de acuerdo a las disposiciones locales vigentes.
- b)Provisión de servicio cloacal y obras de enlace. En caso de no existir factibilidad técnica deberá asegurar la eliminación de líquidos residuales de acuerdo a las presentes normas.
- c)Provisión de Energía eléctrica, obras auxiliares y enlace, con carácter indispensable.
- d)Alumbrado público. Mínimo: un elemento 150 w.; vapor a sodio cada 50 metros.
- e)Ecurrimiento pluvial, alcantarillado, zanjeo y obras de enlace necesarios.
- f)Veredas públicas y cordones de acuerdo a las disposiciones vigentes. Se podrá proponer como alternativa la construcción de cordón cuneta.

"20.5. PRESENTACION DEFINITIVA:

A fin de obtener la aprobación definitiva de parte de la Municipalidad deberá presentar la siguiente documentación debidamente refrendada por propietarios y profesionales técnicos de cada especialidad con referencia al proyecto, la conducción técnica y la ejecución de cada uno de los rubros.

"20.5.1.Plantas, cortes y vistas de conjunto. Escala 1.200 ó 1.400.

**INCORPORADO POR ORD 476.**

"

20.5.2.Plantas, cortes y vistas individuales, estructura, provisión de agua fría y caliente, desagües cloacales y pluviales, planta de techo, integrados en expedientes individuales para cada unidad o bloque. Escala 1:100. **INCORPORADO POR ORD 476.**

"20.5.3.Proyecto de división de la tierra, indicando vías públicas, espacios libres y a ceder a la Municipalidad. **INCORPORADO POR ORD 476.**

20.5.4.Plano de prehorizontalidad si correspondiere.

**INCORPORADO POR ORD 476.**

20.5.5.Acta de donación de vías públicas, espacios libres ó áreas a ceder a la Municipalidad.

**INCORPORADO POR ORD 476.**

20.5.6.Legajos técnicos completos de los siguientes elementos del equipamiento urbano correspondiente al conjunto y de las obras de enlace necesarios para su vinculación con el entorno.

**INCORPORADO POR ORD 476.**

a)Pavimento urbano. De no construirse pavimento, cordón cuneta "cordón de mampostería reglamentario.

b)Distribución de agua potable, aprobado previamente por DIPOS.

c)Red cloacal, aprobado previamente por DIPOS.

d)Distribución de energía eléctrica , aprobado por la D.P.E.

e)Alumbrado público, aprobado por la D.P.E.

f)Forestación y veredas públicas.

g)Compromisos firmados por el solicitante de que ejecutar los tramos de infraestructura indicados como ejecución obligatoria en el artículo 20.4. Si la ejecución de algunos rubros estuvieren a cargo del ente público prestatario u otro organismo, el compromiso deberá ser refrendado por funcionario responsable de éste.

20.5.7.Finalizada la obra se presentará para su aprobación definitiva el plano de mensura correspondiente. **INCORPORADO POR ORD 476.**

20.5.8. Si parcial o totalmente el predio fuere sometido a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal se hará también la correspondiente gestión. **INCORPORADO POR ORD 476.**

20.5.9. La solicitante deberá igualmente gestionar el Certificado Final de Obra y Habilitación. No se extender tal certificado si las viviendas no se encuentren totalmente terminadas y en perfectas condiciones de habilitación y con servicios totalmente instalados. **INCORPORADO POR ORD 476."**

## 20.6. DISPOSICIONES GENERALES

"20.6.1 El Departamento Ejecutivo queda facultado para fijar los criterios de interpretación de las presentes normas en caso de presentarse dudas con respecto a su aplicación y para resolver o determinar la solución de cuestiones no contempladas previo dictamen de los organismos técnicos correspondiente. **INCORPORADO POR ORD 476.**

20.6.2. El Departamento Ejecutivo podrá refrendar convenios con las entidades solicitantes, referentes a la participación de la Municipalidad en la ejecución total o parcial de tareas, con sujeción a las ordenanzas vigentes. **INCORPORADO POR ORD 476.**

## 21. DESAGUES INDUSTRIALES INCORPORADO POR ORD. 813

**21.1.** Todos los inmuebles destinados total o parcialmente a usos industriales (fábricas, talleres, etc.), a usos comerciales (hoteles, restaurantes, estaciones de servicio, etc.) o a usos especiales (hospitales, escuelas, clubes, etc.) que deban producir eliminación de líquidos residuales propios de sus procesos, deberán ajustar las condiciones de vuelco de manera que satisfagan las disposiciones de la Resolución N° 1089 de la Dirección Provincial de Obras Sanitarias.

**21.2.** La Municipalidad de Firmat, podrá exigir para la habilitación de un edificio destinado a cualquiera de los usos indicados en el inciso precedente, la presentación de la AUTORIZACION CONDICIONAL DE VOLCAMIENTO expedido por la citada Dirección Provincia.

**21.3.** Las instalaciones existentes, deberán ajustarse a estas disposiciones en el término no mayor a 90 días, a contar desde la aplicación de la presente, transcurridos los cuales, la Municipalidad ordenará realizar las verificaciones del caso, o solicitar a los responsables la presentación de la referida autorización, donde conste la óptima calidad del efluente para la utilización del cuerpo receptor.

**21.4.** Con posterioridad a la puesta en funcionamiento, la Municipalidad podrá indicar inspecciones periódicas o solicitarlas a la Dirección. Similar temperamento se adoptará ante el supuesto que se hayan alterado las condiciones originales del efluente.

**21.5.** En todos los casos, las características del efluente deberán ajustarse a lo nombrado por el Reglamento de CONTROL DE VERTIMIENTO DE LIQUIDOS RESIDUALES. De no

verificarse esta condición, se deberá proveer los medios necesarios para realizar el tratamiento.

**21.6.** Los efluentes de tipo industrial derivados de establecimientos indicados en el inciso **21.1.** no deberán conferir en ningún y bajo ninguna excepción, al curso receptor final, características en desacuerdo con los criterios de calidad de agua inadecuadas a los usos previstos para dicho receptor, y cumplirán con las condiciones de vuelco transcritas a continuación.

**21.6.1.** Efluentes que se vuelquen a colectora cloacal:

a - Su PH deberá estar comprendido entre 5.5. y 10.0.

b - Sustancias solubles en frío en éter etílico:

- Sustancias grasas polares: su concentración deberá ser inferior a 100 mg/1n/m.

c - Sulfuros:

- Si las colectoras concurren a planta de tratamiento de líquidos cloacales su cantidad deberá ser inferior a 5 mg/1.
- Si las colectoras descargan al curso receptor final sin tratamiento previo: su cantidad deberá ser inferior a 1 mg/1.

d - Sólidos sedimentables en 10 minutos de naturaleza compacta su cantidad deberá ser inferior a 0.5 ml/1/

e - Sólidos sedimentables en dos horas: su cantidad deberá ser inferior a 10ml/1 y se exigirá su eliminación en los siguientes casos:

- Cuando las características del conducto o por la naturaleza del sedimento puedan causar inconvenientes en aquél.
- Cuando puedan entorpecer el normal funcionamiento de la planta de tratamientos de líquidos cloacales.
- Cuando resulte aconsejable por las características o por el estado higiénico del curso receptor final en que desemboca el conducto.
- Cuando resulte aconsejable por el uso a que se destine el agua del curso receptor final en la inmediaciones de la descarga.

f - Temperatura: deberá ser inferior a 45 grados c.

g - Demanda bioquímica de oxígeno:

- Si la colectora concurre a planta de tratamiento de red cloacal, su valor deberá ser inferior a 250 mg/1m/n.
- Si la colectora descarga a curso receptor final sin tratamiento previo: Cuando la distancia a las instalaciones de toma es menor a 8 km. su valor deberá ser inferior a 50 mg/1.
- Cuando esa distancia sea superior a 8 km. su valor deberá ser inferior a los valores límites determinados por D.I.P.O.S.

h - Demanda química de oxígeno:

- Si la colectora concurre a planta de tratamiento de líquidos cloacales su valor deberá ser inferior a 375 mg/1.
- Si las colectoras descargan a su curso receptor final sin tratamiento previo:
- Cuando la distancia a las instalaciones de toma es mayor de 8 km. su valor deberá ser inferior a los valores límites determinados por D.I.P.O.S.

i - Demanda de cloro: no se exigirá la coloración de los efluentes.

j - Líquidos coloreados o de color ofensivo: no se permitirá su descarga en la colectora.

k - Gases tóxicos, malolientes o sustancias capaces de producirlos, no deben contener.

l - No podrán contener sustancias que puedan producir gases inflamables.

m - No deberá contener sustancias que por sus productos de descomposición o combinación pueda producir obstrucciones, incrustaciones o corrosiones.

n - No deberá contener residuos capaces de ocasionar destrucciones.

ñ - No se admitirán residuos provenientes del tratamiento de líquidos residuales.

o - No debe contener sustancias tóxicas y/o que interfieran los procesos de depuración en las plantas de tratamientos de líquidos cloacales o en la autodepuración del curso receptor final, sustancias capaces de producir olor o sabor en las plantas de potabilización de agua o que interfieran el tratamiento de aguas para consumo humano, a excepción de las específicamente indicadas y con las limitaciones requeridas por D.I.P.O.S.

**21.6.2. Efluentes que vuelquen a conducto pluvial cerrado:**

Los efluentes que se vuelquen a conducto pluvial cerrado o a sus afluentes, deberán cumplir con las siguientes condiciones de vuelco:

- a** - El PH deberá estar comprendido entre 5.5. y 10.0.
  - b** - Sustancias solubles en frío en éter etílico:
- Aceites minerales, su concentración deberá ser inferior a 10 mg/l.
- c** - Sulfuros: su cantidad deberá ser inferior a 1 mg/l.
  - d** - No debe contener sólidos sedimentables en 10 minutos de naturaleza compacta.
  - e** - Sólidos sedimentable en dos horas: su cantidad deberá ser inferior a 1m1/1 y se exigirá su eliminación en los siguientes casos:
    - Cuando por las características del conducto o por naturaleza del sedimento puedan causar inconvenientes en aquél.
    - Cuando resulte aconsejable por las características físicas o por el estado higiénico del curso receptor final en las inmediaciones de la descarga.
  - f** - Su temperatura deberá ser inferior a 45 grados C.
  - g** - Demanda bioquímica de oxígeno:
    - Cuando la distancia a las instalaciones de toma sea menor de 8 km., su valor será inferior a 50 mg/l.
    - Cuando tal distancia resulte superior se respetarán los valores indicados por D.I.P.O.S.
  - h** - Demanda química de oxígeno:
    - Cuando las distancias a las instalaciones de toma, sea inferior a 8 Km. su valor será inferior a 75/mg/lm/n.
    - Cuando esa distancia sea superior a 8 km. se adoptarán los valores indicados por D.I.P.O.S.
  - i** - Demanda de cloro: si por la naturaleza o por el origen de los líquidos residuales se considere necesario, se podrá exigir la cloración del efluente hasta satisfacer su demanda de cloro.
  - j** - No se permitirá la descarga de líquidos intensamente coloreados o de olor ofensivo.
  - k** - No debe contener gases tóxicos, malolientes o sustancias capaces de producirlos.
  - l** - No debe contener sustancias que puedan producir gases inflamables.
  - m** - No debe contener residuos capaces de producir obstrucciones.
  - n** - No debe contener sustancias que por sus productos de descomposición o combinación puedan producir obstrucciones, incrustaciones o corrosiones.
  - ñ** - No han de contener residuos provenientes del tratamiento de líquidos residuales.
  - o** - No contendrán sustancias tóxicas o que interfieran los procesos de autodepuración del curso receptor final, o capaces de producir olor o sabor en plantas de potabilización de agua para consumo humano, con la excepción de aquellas expresamente indicadas dentro de los valores límites autorizados por D.I.P.O.S.

**21.6.3.** Efluentes que vuelquen a conductos pluviales abiertos o cursos de aguas superficiales, con excepción de cuencas cerradas, deberán cumplir con los siguientes límites de volcamiento:

- a** - El PH deberá estar comprendido entre 5.5. y 10.0.
- b** - Sustancias solubles en frío en éter etílico:
  - Sustancias grasas polares: su concentración deberá ser inferior a 100 mg/l.
  - Aceites minerales: su concentración deberá ser inferior a 10 mg/l.
- c** - Sulfuros: su contenido será inferior a 1 mg/l.
- d** - Sólidos sedimentables en diez minutos de naturaleza compacta, su cantidad deberá ser inferior 0.5 mg/l.
- e** - Materia en suspensión total: de acuerdo a las especificaciones de D.I.P.O.S.
- f** - Su temperatura deberá ser inferior a 45 grados C.
- g** - Demanda bioquímica de oxígeno.
  - Cuando la distancia a las instalaciones de toma sea inferior a 8 km., su valor será inferior a 50 mg/1n/m.
  - Cuando esa distancia sea superior , se adoptarán los valores indicados por D.I.P.O.S.
- h** - Demanda química de oxígeno:
  - Cuando la distancia a las instalaciones de la toma, sea inferior a 8 km. su valor no superará los 75 mg/l.
  - Cuando esa distancia sea mayor, se adoptarán los valores indicados por D.I.P.O.S.
- i** - Demanda de cloro: si por naturaleza o por el origen de los líquidos residuales se considera necesario, se podrá exigir la cloración del efluente hasta satisfacer su demanda de cloro.
- j** - No se permitirá la descarga de efluentes intensamente coloreados o de olor ofensivo.
- k** - No debe contener gases tóxicos, malolientes o sustancias capaces de producirlos.
- l** - No debe contener sustancias que puedan producir gases inflamables.
- m** - No debe contener residuos capaces de producir obstrucciones.
- n** - No debe contener sustancias que por producto de su descomposición o combinación, puedan producir obstrucciones, incrustaciones o corrosiones.
- ñ** - No debe contener residuos provenientes del tratamiento de los líquidos residuales.
- o** - No debe contener sustancias tóxica, que interfieran los procesos de autodepuración del curso receptor final, o capaces de producir olor o sabor en plantas de potabilización de agua o que interfieran su tratamiento cuando son destinados al consumo humano, excepción hecha de aquellas que indique con las limitaciones de valores requeridas por D.I.P.O.S.

**21.6.4.** No se admitirá la descarga de efluentes a pozo absorbente ni a pozos excavados o perforados conectados a cualquier acuífero libre de confinado, ni a campos de drenaje sin la previa autorización por excepción singular de la D.I.P.O.S.

**21.6.5.** El responsable deberá presentar en estos casos la documentación técnica debidamente aprobada por la Dirección citada donde consten las condiciones de los estudios, diseño, construcción, mantenimiento y métodos de controlar, así como las condiciones de vuelco acordadas para la autorización de su uso.

**21.6.6.** Los efluentes que se vuelquen a pozos negros o a campos de drenaje no conectados a acuífero alguno ( libre ni confinado) deberá cumplir las siguientes condiciones de vuelco:

- a - Su PH deberá estar comprendido entre 5.5. y 10.0.
- b - Sustancias solubles en frío en éter etílico:
  - Sustancias grasas polares. Su concentración será inferior a 100 mg/l.
  - Aceites minerales no debe contener.
- c - Sulfuros: su cantidad deberá ser inferior a 1 mg/l.
- d - Sólidos sedimentables en diez minutos de naturaleza compacta: su cantidad deberá ser inferior a 0.5. ml/l.
- e - Sólidos sedimentables en dos horas: su cantidad no podrá superar 1 ml/l.
- f - Temperatura: no se exigirá su corrección.
- g - Demanda bioquímica de oxígeno, su valor será inferior a 200 mg/l n/m.
- h - Demanda química de oxígeno, su valor deberá ser inferior a 350 mg/l.
- i - No se permitirá la descarga de efluentes intensamente coloreados o de olor ofensivo.
- j - No deberá contener gases tóxicos, malolientes o sustancias capaces de producirlos.
- k - No deberá contener sustancias que puedan producir gases inflamables,
- l - No deberá contener residuos provenientes del tratamiento de líquidos residuales.
- m - No deberá contener en concentraciones superiores a las admisibles para agua de bebida sustancias tóxicas, o que por infiltración puedan interferir los procesos de autodepuración de acuíferos o capaces de producir olor o sabor en agua para consumo humano o con los agregados químicos en el tratamiento de potabilización o que interfieran dicho tratamiento.
- n - Sustancias no contempladas que por infiltración puedan afectar el acuífero o las capas impermeables subterráneas: no debe contener.

**21.6.7.** Los responsables, a requerimiento municipal, deberán presentar la correspondiente AUTORIZACION CONDICIONAL DE VOLCAMIENTO, emitida por la Dirección Provincial, ajustándose a las condiciones que oportunamente indique esa autoridad de competencia también en casos en que el efluente descargue en cuenca elemental cerrada, o en cursos de agua como canales, cañadas, bajos, cunetas o cualquier otro de régimen no permanente,

**21.7.** Toda modificación producida a las normas vigentes de parte de organismo competente será de aplicación inmediata en jurisdicción municipal.

**21.8.** El Área Técnica Municipal quedará facultada para dar traslado al organismo de la especialidad a todo expediente que a su criterio resulte necesario con el objeto de requerir su dictamen o la intervención directa en el caso.

De ser recomendable, dará intervención, asimismo, a la Dirección Provincial de Saneamiento Ambiental.

### **ORDENANZA Nº 0500**

**ARTICULO 1º:** Facultase al DEPARTAMENTO EJECUTIVO reglamentar la colocación de **EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADOS** en las fachadas de los edificios que limitan con las aceras publicas.-

**ARTICULO 2º:** Los equipos tendrán que colocarse a una altura no menor de 2,30 mts con respecto a la acera publica.-

**ARTICULO 3º:** EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO solicitara a los propietarios que no están encuadrados en el artículo 2º de la presente Ordenanza, a un cambio de ubicación otorgándole un tiempo prudencial para su cumplimiento.-

**ARTICULO 4º:** Anéxese esta ordenanza especial al código de edificación Ordenanza 183/76.-

**ARTICULO 5º:** Dése al D.M a sus efectos, comuníquese, registrase, publíquese y en su momento archívese.-

-

---

**SALA DE SESIONES: 19-04-88**

Promulgada mediante Decreto Nº 238/88 del 06 de Julio de 1988.-  
EXPEDIENTE Nº 421-C-89

### **ORDENANZA Nº 540/89**

Sr. Intendente Municipal

**Dn. Natalio Alfano**

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

**VISTO:**

Que se está generando en los frentistas colocar cestos metálicos como plataformas adosados con abrazaderas a los tallos de los árboles ubicados en sus aceras con el objeto de poner bolsas con residuos para luego ser retiradas por personal de limpieza municipal; y

**CONSIDERANDO:**

Que esa modalidad es un tanto deplorable por el desprecio irritante que reciben ciertas especies arbóreas;

Que en la mayoría de los casos esos tallos se ven afectados en su desarrollo normal dado al cinturón que se les coloca ya sea de zuncho, alambre o clavo que los oprime despiadadamente;

Que a veces salta a la vista el estrangulamiento que les ocasiona con el tiempo;

Que son colocados inadvertidamente sin guardar observancia alguna en la ocupación del espacio público;

Que obviamente para preservar la integridad del árbol debería desterrarse esa modalidad y sustituirla por otra más convincente;

Que lo más acertado para mayores y mejores comodidades sería aconsejable que los vecinos levantasen una plataforma con base firme de caño metálico en la línea del arbolado a cierta distancia del mismo, como otro tanto de cordón en la acera y guardando una prudente altura;

Que ese cambio de modalidad liberaría al tallo de su deformación, el árbol seguiría en su crecimiento con normal desarrollo significando, por lo tanto, mayor homogeneidad en el ordenamiento estático y edilicio de la ciudad;

Que ante tales argumentos propiciamos la vigencia de Ordenanza que encuadre la construcción y ubicación de cestos en las aceras de la ciudad a fin de depositar en ellos, momentáneamente, bolsas con residuos para su posterior retiro por personal municipal;

Por ello, el HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT, ha sancionado en su reunión de sesión Ordinaria, la siguiente:

## **ORDENANZA**

**ARTICULO 1º:** Prohíbese el adosamiento de cestos metálicos u otro material para guardar bolsas de residuos en el tallo de árboles.

**ARTICULO 2º:** En su lugar sugiere colocar en las aceras una plataforma de estructura resistente como sostén a 0,50 cm. del tallo, 0,50 cm. del cordón y 1,30 mts. de altura y en la misma línea de dirección del arbolado.

**ARTICULO 3º:** Convéngase un plazo de 180 (ciento ochenta) días a los frentistas para que se hallen incursos en el artículo 1º, para que se ajusten al artículo 2º.

**ARTICULO 4º:** Insértese esta Ordenanza en el Código de Edificación.

**ARTICULO 5º:** Dése al D.M. a sus efectos, comuníquese, regístrese, publíquese y en su momento, archívese.

-----  
**SALA DE SESIONES: 04 de abril de 1989.**

Promulgada mediante Decreto Municipal N° 320/89 del 26 de abril de 1989.-