



Dirección de Planeamiento
y Desarrollo Urbano

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN

Aprobado por resolución N°5580 del ex - H. Consejo de Reconstrucción de San Juan
de la fecha 31 de Julio de 1951 Expediente N°40.941/50

FOLLETO III PRESCRIPCIONES EDILICIAS

ÍNDICE

4.0. PRESCRIPCIONES EDILICIAS PARA LA ZONA AFECTADA POR EL SISMO EN LA PROVINCIA DE SAN JUAN.

4.1.0. Observancia de las prescripciones generales del planeamiento general.

4.1.2.0. Formación de nuevos centros urbanos.

4.1.2.1. De las líneas.

4.1.2.2. De los porcentajes para vías públicas.

4.1.2.3. De los porcentajes para plazas y edificios públicos.

4.1.2.4. Del concepto de centro urbano.

4.1.2.5. Obligaciones previas a la venta de lotes.

4.1.2.6. De la línea en lotes nuevos.

4.1.2.7. Obtención de dominios públicos sobre sup. donadas.

4.1.2.8. Toponimia.

4.1.3.0. Extensión de trazados existentes.

4.1.3.1. De los fraccionamientos sucesivos.

4.1.4.0. Subdivisión de la tierra dentro de trazados aprobados.

4.1.5.0. Amanzanamiento y trazado.

4.1.5.1. De las manzanas.

4.1.5.2. De los trazados.

4.1.5.3. Obligación de formar ochavas.

4.1.5.4. Dimensiones de ochavas.

4.1.5.5. Ochavas, curvas y poligonales.

4.1.6.0. Replanteo y amojonamiento.

4.1.6.1. De las formas y tipos de los mojones.

4.1.6.2. Inspección de replanteo.

4.1.7.0. Urbanización.

4.1.7.1. Pavimentos.

4.1.7.2. Arbolado.

4.1.7.3. Riego.

4.1.7.4. Inspección de obras de urbanización.

4.1.8.0. Subdivisión transversal.

4.1.8.1. Límite de aplicabilidad.

4.1.8.2. De las normas a seguir.

4.1.8.3. Subdivisión transversal de predios sobre Avenida Central.

4.2.0. De la zonificación.

4.2.1. De las zonas urbanas.

4.2.1.A. De las zonas intermedias urbanas.

4.2.1.B. De las zonas residenciales.

4.2.2. De las zonas semi rurales.

4.2.3. De las zonas rurales.

5.0. PRESCRIPCIONES EDILICIAS PARTICULARES PARA LA CIUDAD DE SAN JUAN Y ZONAS ADYACENTES

5.1.0. Observancia de las prescripciones particulares.

5.1.1.0. De los distritos según el uso.

5.1.1.1. De los usos permitidos.

5.1.1.2. De los usos permitidos en los distritos residenciales (R).

5.1.1.3. Usos Permitidos en los distritos Industriales (I).

5.1.1.4. Usos permitidos en villas nuevas.

5.1.1.5. Usos permitidos en todos los distritos.

5.1.1.6. Instalaciones de industrias molestas en zonas no permitidas.

5.1.2.0. De los distritos según la altura.

5.1.2.1. Delimitación de los distritos según la altura.

5.1.2.2. De las alturas máximas permitidas.

5.1.2.3. De las alturas mínimas en zonas especiales.

5.1.2.4. Construcciones sobre las máximas alturas permitidas.

5.1.3.0 . De los distritos según el área.

5.1.3.1. De las áreas y ocupación de lotes.

5.1.3.2. Áreas y ocupación en distritos residenciales.

5.1.3.3. Subdivisión sobre avenidas sub arteriales.

5.1.3.4. Área y ocupación en los distritos industriales.

5.1.4.0. De los distritos según el material.

5.1.4.1. Estructuras de madera.

5.2.0. De las zonas anexas a la ciudad.

5.2.1.0. De las zonas semi rurales

5.2.1.1. De los usos y alturas en las zonas semi rurales.

5.2.1.2. De las áreas en las zonas semi rurales.

5.2.2.0 De las zonas rurales

5.2.2.1. De los usos y alturas en las zonas rurales

5.2.2.2. De las áreas en las zonas rurales.

5.3.0. De la edificación.

5.3.1.0. De la línea municipal.

5.3.1.1. Alineación

5.3.1.2. Obras dentro del predio.

(Resol. Modificatoria)

5.3.2.0. Del nivel

5.3.2.1. Nivel mínimo de las obras.

5.3.2.2. Control del Nivel

5.3.3.0. De las fachadas

5.3.3.1. Arquitectura de las fachadas.

5.3.3.2. Tratamiento arquitectónico de las partes vistas.

5.3.3.3. Tratamiento arquitectónico de los muros divisorios.

5.3.3.4. Limitación de las salientes en las fachadas. –Salientes en
pisos bajos.

5.3.3.5. Salientes de balcón.

5.3.3.6. Salientes de cornisas.

- 5.3.3.7. Salientes de aleros y marquesinas.
- 5.3.3.8. Cuerpos salientes cerrados.
- 5.3.4.0. Capacidad de ocupación de edificio.
 - 5.3.4.1. Factor de ocupación.
 - 5.3.4.2. Edificios con ocupación mixta.
- 5.3.5.0. De las circulaciones y medios de salida.
 - 5.3.5.1. Trayectoria.
 - 5.3.5.2. Situación de la salida en planta baja.
 - 5.3.5.3. Situación de la salida en los pisos altos, sótanos y subsuelos.
 - 5.3.5.4. Condiciones generales de las salidas exigidas.
 - 5.3.5.5. Señalización de los medios exigidos de salida.
 - 5.3.5.6. Salida en edificio con ocupaciones diversas.
 - 5.3.5.7. Cambios de destinos.
 - 5.3.5.8. Anchos de las puertas.
 - 5.3.5.9. Características de las puertas.
 - 5.3.5.10. Ancho de las comunicaciones.
 - 5.3.5.11. Pasaje entre las escaleras y la vía pública
 - 5.3.5.12. Escaleras exigidas de salida.
 - 5.3.5.13. Pasamanos.
 - 5.3.5.14. Escaleras mecánicas.
 - 5.3.5.15. Rampas
 - 5.3.5.16. Puertas Giratorias.
 - 5.3.5.17. Salidas en lugares de espectáculos.
 - 5.3.5.18. Corredores y pasillos en salas de espectáculos.

- 5.3.5.19. Condiciones especiales de circulación y evacuación en salas de espectáculos públicos.
- 5.3.5.20. Distancia entre filas de asientos.
- 5.3.5.21. Tipos de asientos.
- 5.3.5.22. Salidas requeridas para otros locales de reunión.
- 5.3.5.23. Salidas inadecuadas en edificios existentes.
- 5.3.6.0. De las obras que afecten a linderos
 - 5.3.6.1. Vistas a predios linderos.
 - 5.3.6.2. Intercepción de vistas.
 - 5.3.6.3. Almacenamientos de mercaderías.
- 5.3.7.0. Medidas especiales de seguridad contra incendio
 - 5.3.7.1. Normas sobre distribución y materiales.
 - 5.3.7.2. Dispositivos mecánicos contra incendios.
- 5.3.8.0. De las reformas de edificios
 - 5.3.8.1. Condiciones a cumplir.
- 5.3.9.0. De la conservación de edificios
 - 5.3.9.1. Denuncia de linderos.
 - 5.3.9.2. Obligación de propietarios.
 - 5.3.9.3. Inscripciones en las fachadas.
 - 5.3.9.4. Inspección de edificios de madera.
 - 5.3.9.5. Oposición del propietario.
 - 5.3.9.6. Uso de los muros existentes.
 - 5.3.9.7. Recalce y sobre elevación.
 - 5.3.9.8. Edificios en mal estado.
 - 5.3.9.9. Duración del apuntalamiento.
 - 5.3.9.10. Edificios linderos afectados.

5.3.9.11. Facultades de la Autoridad Competente en caso de peligro de derrumbe.

5.3.9.12. Pericia en caso de disconformidad del propietario.

5.3.9.13. Incumpliendo del propietario.

5.3.10.0. De los techos

5.3.10.1. Generalidades.

5.3.10.2. Acceso a techos intransitables.

5.3.10.3. Desagües de techos, azotes y terrazas.

5.3.11.0. Edificación existente

5.3.11.1. Condiciones para conservar edificios.

5.3.11.2. Consolidación de edificios existentes.

5.4.0. De los locales y ventilación.

5.4.1.0. De la denominación de los locales

5.4.2.0. De la ventilación de los locales.

5.4.2.1. De la superficie de los patios.

5.4.2.2. Ventilación de sótanos y depósitos.

5.4.2.3. Iluminación y ventilación natural para locales para negocio y trabajo.

5.4.2.4. Mancomunidad de patios.

5.4.2.5. Iluminación y ventilación de locales.

5.4.2.6. Ventilación de tubos.

5.4.2.7. Ventilación por claraboyas.

5.4.2.8. Ventilación artificial.

5.4.3.0. De las dimensiones de los locales.

5.4.3.1. Dimensiones en planta.

5.4.3.2. Altura de los locales.

5.4.4.0. De los entrepisos.

5.4.4.1. Condiciones generales.

5.4.5.0. De los locales con destinos especiales.

5.4.5.1. Locales destinados a servicios de sanidad.

5.4.5.2. Locales para medidores de luz.

5.4.5.3. Locales para incineradores, calderas y otros aparatos térmicos.

5.4.5.4. Locales destinados a secaderos de ropa.

5.4.5.5. Locales para la conservación de productos alimenticios.

5.4.5.6. Locales para inflamables.

5.4.5.7. Locales para depósito de hidrocarburo.

5.4.5.8. Locales para depósito de combustible sólido.

5.4.6.0. De la subdivisión de los locales.

5.4.6.1. Prohibición de subdividir.

5.4.6.2. Mamparas de subdivisión.

5.5.0. De las instalaciones complementarias.

5.5.1.0. Servicios de salubridad

5.5.1.1. Servicios mínimos.

5.5.1.2. Servicios mínimos en edificios públicos y comerciales

5.5.1.3. Instalaciones en radios que carecen de redes de aguas corrientes y cloacas.

5.5.1.4. Tanques de bombeo y de reservas de agua.

5.5.1.5. Reserva mínima de agua.

5.5.1.6. Desagües.

5.5.1.7. Pozos de captación de agua.

5.5.1.8. Pozos negros.

5.5.1.9. Disposiciones de O.S.N. como complemento de este código.

5.5.2.0. Ascensores

5.5.2.1. Cuarto de máquina.

5.5.2.2. Casilla de poleas.

5.5.2.3. Apoyo de maquinarias sobre muros.

5.5.2.4. Fondo de la caja del ascensor.

5.5.2.5. Cielorraso de la caja del ascensor.

5.5.2.6. Otras disposiciones sobre ascensores.

5.5.3.0. Evacuación de humos y gases

5.5.3.1. Chimeneas en general.

5.5.3.2. Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor.

5.5.3.3. Aislación de chimeneas, hogares, conductos calientes próximos a material combustible.

5.5.3.4. Altura de una chimenea sobre los techos.

5.5.3.5. Interceptor de hollín.

5.5.3.6. Conductor para aire acondicionado.

5.5.4.0. Pararrayos

5.5.4.1. Necesidad de su instalación.

5.5.4.2. Altura de la punta del pararrayo.

5.5.5.0. Dispositivos para mudanzas.

**5.5.6.0. Instalaciones que afecten a muros divisorios de unidades locativas
Independientes.**

5.5.6.1. Instalaciones que produzcan vibraciones y ruidos.

5.5.6.2. Instalaciones térmicas.

5.5.6.3. Instalaciones que produzcan humedad.

5.6.0. De la ejecución de las obras.

5.6.1.0 De las vallas provisionarias y letreros frente de las obras.

5.6.1.1. Vallas provisionarias.

5.6.1.2. Construcción.

5.6.1.3. Dimensiones.

5.6.1.4. Ocupación de la vía pública, mayor que la fijada.

5.6.1.5. Retiro.

5.6.1.6. Nombre de los letreros.

5.6.1.7. Letreros con leyendas en desacuerdo.

5.6.2.0. De los terraplenamientos y excavaciones

5.6.2.1. Terraplenamientos.

5.6.2.2. Desmontes.

5.6.2.3. Excavación que afecta a un predio o a la vía pública.

5.6.2.4. Excavación que afecta a estructuras adyacentes.

5.6.2.5. Excavación que produzca daño o peligro.

5.6.2.6. Protección contra accidente.

5.6.2.7. Depósito de tierra.

5.6.3.0. De las demoliciones

5.6.3.1. Generalidades

5.6.3.2. Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas.

5.6.3.3. Dispositivos de seguridad.

5.6.3.4. Limpieza de la vía pública.

5.6.3.5. Peligro para el tránsito.

5.6.3.6. Medidas adicionales de protección.

5.6.3.7. Mampara protectora.

5.6.3.8. Obras de defensa.

5.6.3.9. Estructuras deficientes.

5.6.3.10. Retiro de materiales y limpieza.

5.6.3.11. Puntales de seguridad.

5.6.3.12. Lienzos o cortinas contra el polvo.

5.6.3.13. Vidrieras.

5.6.3.14. Derribos de paredes, estructuras y chimeneas.

5.6.3.15. Caída y acumulación de escombros.

5.6.3.16. Riego obligatorio.

5.6.3.17. Molienda de ladrillo.

5.6.3.18. Relleno de zanjas y sótanos.

5.6.3.19. Conservación de muros divisorios.

5.6.3.20. Demoliciones paralizadas.

5.6.3.21. Limpieza del terreno, cerca y acera.

5.6.4.0. De los contrapisos y solados

5.6.4.1. Obligación de ejecutar contrapisos sobre el terreno.

5.6.4.2. Limpieza debajo de los contrapisos.

5.6.4.3. Espesor de los contrapisos.

5.6.4.4. Contrapisos debajo de solados de madera.

5.6.4.5. Contrapisos de solados especiales.

5.6.4.6. Contrapisos en edificios totalmente de madera y con estructura de madera.

5.6.4.7. Excepción a la ejecución de contrapisos y solados.

5.6.5.0. De la terminación de las obras.

5.6.5.1. Limpieza de las obras construidas.

5.6.5.2. Obligación para con los predios linderos a una obra.

5.6.6.0. De los andamios

5.6.6.1. Generalidades sobre andamios.

5.6.6.2. Tipos de andamios.

5.6.6.3. Andamios sobre la vía pública

5.6.6.4. Protección a las personas.

5.6.6.5. Protección de patios, claraboyas y aberturas.

5.6.6.6. Peligros sobre techos.

5.6.6.7. Acceso a andamios.

5.6.6.8. Torres para grúas, guinches y montacargas.

5.6.6.9. Andamios en obras paralizadas.

5.7.0. De los toldos.

5.8.0. De los anuncios

5.8.1. Letreros de propaganda

5.8.1.1. Anclaje en las estructuras

5.8.1.2. Letreros aplicados a las fachadas

5.8.1.3. Anuncios sobre techos

5.8.1.4. Anuncios en el interior de los predios.

5.8.1.5. Aplicación de chapas de nomenclatura y señalización.

5.9.0. De las cercas y las aceras

5.9.1.0. Generalidades.

5.9.1.1. Tipos de mosaicos de vereda.

5.9.1.2. Tipos de acera donde no exista rasante de calzada.

5.9.1.3. Constancia en certificado final.

5.9.1.4. Pendientes.

5.9.1.5. Colocación de contrapisos y material de asiento.

5.9.1.6. Entalles de cordones.

5.9.1.7. Veredas.

6.0. De la observancia de las prescripciones edilicias.

6.1.0. Obligaciones y penalidades.

Generalidades

Sección I

Capítulo I

Capítulo II

Capítulo III

Sección II

Capítulo I

Capítulo II

Capítulo III

Capítulo IV

Capítulo V

Sección III

Sección IV

Capítulo I

Capítulo II

Capítulo III

Sección V

Capítulo I

Capítulo II

Capítulo III

Capítulo IV

Resolución N°1923

4.0. PRESCRIPCIONES EDILICIAS GENERALES PARA EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA ZONA AFECTADA POR EL SISMO EN LA PROVINCIA DE SAN JUAN

Sin perjuicio de las normas de carácter particular que como complemento de éstas se adoptan para cada uno de los centros urbanos de la provincia, deberán observarse en todos ellos las prescripciones de carácter general que siguen a continuación:

4.1.0. Del planeamiento en general

4.1.2.0. Formación de nuevos centros urbanos

4.1.2.1. De las líneas.

En todo anteproyecto se tendrán en cuenta las líneas de edificación fijadas por Autoridad Competente, debiendo tener todos los lotes las medidas mínimas exigidas por artículos y zonificaciones pertinentes.

4.1.2.2. De los porcentajes para vías públicas.

En los anteproyectos de fraccionamiento de cualquier índole, el profesional tendrá en cuenta las siguientes normas a seguir para el trazado de las vías públicas. Deberá proveer por lo menos el 18% de la superficie total del fraccionamiento para la formación de avenidas y calles, debiendo incorporar a esta superficie las de ochavas. A la superficie arriba mencionada puede incorporarse las correspondientes a ensanches de calles existentes.

- a) La superficie total que representen las vías públicas según lo especificado; posteriormente deberán ser cedidas a título gratuito por el fraccionamiento.

4.1.2.3. De los porcentajes para plazas y edificios públicos.

En todo fraccionamiento que se considere como formación de un nuevo centro urbano, para la importancia del mismo, deberá el profesional proyectista prever y el propietario

ceder libre de todo cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 2º las siguientes superficies, además del 18% de las destinadas a calles según el artículo pertinente:

- a) No menos del 4% de la superficie total para la formación de plazas y parques. Las plazas en general deberán tener una superficie similar a la manzana tipo del fraccionamiento, salvo indicación en contrario de la Autoridad Competente.
- b) No menos del 6% para la instalación de los edificios públicos de cualquier índole (escuelas, hospitales, municipalidades, comisarías, mercados, Juzgados de Paz, Registro Civil o cualquier otro edificio que se considere necesario en la zona).

La Autoridad Competente se reserva el derecho de fijar la ubicación de las fracciones de tierra precedentemente enumeradas, en caso de estimar no conveniente lo propuesto por el interesado.

4.1.2.4. Del concepto de centro urbano.

Defínase como nuevo centro (nuevo centro de población) a los fines de aplicación del Art. anterior todo fraccionamiento que contenga por lo menos una cantidad suficiente de manzanas que debido a su importancia pueda considerarse como tal, y que no tenga ninguna conexión con fraccionamiento preexistente.

4.1.2.5. Obligaciones previas a la venta de lotes.

Todo fraccionamiento nuevo que tenga donación de calles, plazas y espacios verdes y cualquier reserva, previa a la venta de los lotes deberá ser replanteado y urbanizado de acuerdo a lo establecido en artículos posteriores.

A tal fin el profesional firmante, solicitará en División Catastro, por Mesade Entradas las inspecciones pertinentes.

4.1.2.6. De la línea en lotes nuevos.

No se otorgará línea, a los lotes producto de fraccionamiento que no hayan cumplido con los requisitos establecidos en el artículo anterior.

4.1.2.7. Obtención de dominios públicos sobre sup. donadas.

La aceptación formal del Honorable Concejo de las fracciones a donar, será título comprobatorio del dominio público obtenido como consecuencia del loteo o fraccionamiento. De ello cada Municipalidad dará cuenta al Registro General, por la vía que lo considere conveniente.

4.1.2.8. Toponimia.

a) El propietario de inmuebles a fraccionarse conservará el nombre o nombres existentes en la zona y en caso de que no lo hubiere propondrá los que sean necesarios para el loteo a verificar, nombres que serán castizos y referirse a los motivos de la zona, personas dignas de recordarse a juicio de Autoridad Competente o a la historia del país.

b) La Autoridad competente no aceptará aquellos nombres propuestos por el loteador si no los considera convenientes y dará denominaciones definitivas.

c) Las calles a abrirse en los loteos serán numeradas de Norte a Sur y de Este a Oeste con numeración corrida.

Las calles que corresponda a prolongaciones de existentes le corresponderán el mismo nombre que su originaria.

4.1.3.0. Extensión de trazados existentes.

En estos casos y con carácter general deberán observarse los requisitos antes citados con exclusión de los expresados en el Art. 4.1.2.3.; Sin embargo, la Autoridad competente, podrá en caso especiales exigir se cumpla total o parcialmente, según la mayor o menor amplitud de la subdivisión y de acuerdo con las necesidades que pueda ésta crear a los servicios públicos y sociales de la población.

Asimismo, será facultativo de la Autoridad Competente negar aprobación a las propuestas de subdivisión de tierra en los siguientes casos:

- a) Cuando ellas puedan crear problemas de orden público, social y/o económico.
- b) Cuando la Topografía o Geología del terreno no aconsejen que sea poblado.
- c) Cuando afecten planes reguladores aprobados por la Autoridad Competente.

4.1.3.1. De los fraccionamientos sucesivos.

En caso de que varios fraccionamientos sucesivos que por su importancia no puedan considerarse como nuevos centros urbanos, considerados individualmente, pero que en conjunto adquieren la importancia de tal categoría; la Autoridad competente se reserva el derecho de exigir la formación de plazas o espacios verdes a los últimos fraccionamientos presentados a aprobación, si no se le hubiese exigido a los presentados anteriormente.

4.1.4.0. Subdivisión de la tierra dentro de trazados aprobados.

Deberá ser ejecutado en un todo de acuerdo a las disposiciones en vigor a las que se fijan en el presente Código.

4.1.5.0. Amanzanamiento y trazado.

4.1.5.1. De las manzanas.

- a) Las manzanas estarán formadas por un conjunto de lotes urbanos o suburbanos y en general su forma será rectangular, excepcionalmente radial a un centro de atracción.
- b) La longitud de la manzana no podrá exceder 150 mtrs. ni ser menor de 60 mtrs.

En cuanto a la superficie el 80% como mínimo de las manzanas del nuevo parcelamiento deberá exceder los 10.000 metros cuadrados.

- c) Cuando se trate de una ampliación de fraccionamiento existente, se harán concordar en lo posible las medidas de las manzanas fijadas en el artículo anterior a los hechos existentes.

4.1.5.2. De los trazados.

La orientación a dar a las nuevas calles que se originen en los fraccionamientos, se ajustará a las siguientes normas:

- a) Cuando se adopte como tipo de trazado el de dameros calles rectas que se cortan perpendicularmente entre sí, se adoptará la preferenciade orientación a medio rumbo de la meridiana del lugar.
- b) Cuando la superficie a fraccionar sea contigua o próxima a una división existente, deberá respetarse la orientación del primitivo trazado.
- c) Cuando se subdivida una fracción comprendida por dos núcleos existentes, se procurará coordinarlos por intermedio del nuevo trazado.
- d) En los trazados de ciudad-jardín, barrio parque, trazados radiales o curvilíneos, etc. donde predomina el concepto estético, serán las oficinas técnicas, quienes resolverán, en definitiva.
- e) Las calles podrán tener un ancho de 15, 18, 20 y 30 mtrs. de acuerdo con las necesidades urbanísticas del conjunto y la función vial asignada dentro del

trazado y siempre según las instrucciones que impartirá la Autoridad Competente.

En casos especiales se admitirá la apertura de senderos para peatones con un ancho mínimo de tres metros. Estos senderos constituirán un acceso complementario a un lote o a un grupo de ellos; los cuales deben tener otro acceso con frente a calle.

- f) En caso de que un fraccionamiento de cualquier índole este afectado por la traza de una ruta nacional o provincial, el ancho de la misma será la que fija Vialidad Provincial o la Administración Nacional de Vialidad.
- g) Las calles que incidan sobre rutas anteriormente enunciadas deberán acceder a ellas a distancias no menores de 150 metros entre sí.
- h) En los ángulos formados por los cordones de las aceras, deberán trazarse curvas de tres metros de radio como mínimo.
- i) La Resolución N.º 1415 solo tendrá aplicación en todo lo que se refiere al trazado de calles existentes, no aceptándose en ningún caso como reducción de ancho para proyecto de loteos.
- j) Las calles existentes en la ciudad de San Juan conservarán sus anchos actuales o proyectados mientras permanezca en las zonas R1 – R2 – R3 y R4.
- k) “CUL-DE-SAC” Los llamados “Cul-de-sac” no serán permitidos, sino excepcionalmente. Se deberán adoptar el criterio de la restricción al uso del dominio de las fajas “non aedificandi” de los dos o tres lotes últimos de una calle proyectada, sin salida o con posibilidad de ser prolongada.

4.1.5.3. Obligación de formar ochavas.

OCHAVAS: Las ochavas hacen parte de la vía pública. Se preverán ochavas en todo fraccionamiento que se presente a la aprobación debiendo incorporarse su superficie a las calles que corren de norte a sur. En las zonas R1 – R2 – R3 – R4 - R2D – R3D – 11 ó 12, en todo solar que no se fraccione pero que su propietario solicite construir o reconstruir cederá la superficie correspondiente a la ochava a título gratuito debiendo manifestar su conformidad por escrito al presentar la solicitud correspondiente.

4.1.5.4. Dimensiones de ochavas.

Toda ochava se trazará por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en la esquina cuyos lados iguales tendrán la medida que resulte de considerar el tercer lado de 6 metros y el ángulo que corresponda al vértice de la manzana.

En la esquina cuyo ángulo sea superior a 135° podrá suprimirse la ochava.

La Autoridad Competente podrá determinar por razones de composición arquitectónica la supresión de la ochava en una encrucijada de plazas importantes con el objeto de contribuir a realzar el marco arquitectónico de las mismas.

4.1.5.5. Ochavas, curvas y poligonales.

Se podrán proyectar ochavas curvas o poligonales siempre que éstas no rebasen las líneas oficiales. Estas trazadas serán sometidas a la aprobación de la Autoridad Competente, la que estudiará el proyecto considerando la estética de la composición arquitectónica.

Las otras ochavas de la misma encrucijada no estarán obligadas a mantener el trazado aprobado según ese artículo.

4.1.6.0. Replanteo y amojonamiento.

4.1.6.1. De las formas y tipos de los mojones.

Todo fraccionamiento o loteo al ser replanteado deberá ser amojonado en los vértices de las manzanas y estaqueados sus lotes.

Los mojones que se ubicarán en los vértices de las manzanas, se colocarán teniendo en cuenta las líneas de ensanche cuando lo hubiere. Serán de hormigón de 0,075 por 0,075 con un hierro central de ϕ 12 y 0,70 de longitud. Se consolidarán con hormigón ciclópeo y sobresaldrán del nivel del terreno 0,10 m.

Las estacas de los lotes serán de madera, o preferiblemente de hierro.

4.1.6.2. Inspección de replanteo.

La operación de replanteo será inspeccionada por Autoridad Competente y a tal fin el profesional o propietario solicitará la correspondiente inspección.

No se podrá otorgar posesión sin cumplir este requisito.

4.1.7.0. Urbanización

4.1.7.1. Pavimentos.

En todo loteo o fraccionamiento según la categoría o zona en que se encuentre, antes de su venta deberá darse cumplimiento a lo dispuesto a continuación.

A ese fin se fijan las siguientes normas:

Categorías mínimas de pavimento para las distintas zonas.

- 1º) Abovedamiento y consolidación del terreno natural (zona semirural y semirural intermedia).
- 2º) Enripiado consolidado con agregado de ligante arcilloso en zona R4.
- 3º) Enripiado consolidado similar al anterior con riego asfáltico en zona R3.
- 4º) Enripiado con carpeta asfáltica de doble tratamiento en zona R2.

Todos estos trabajos deberán ajustarse a rasantes estudiadas, y aprobadas por la Autoridad Competente.

4.1.7.2. Arbolado.

Se procederá al arbolado de las calles y espacios verdes del fraccionamiento aprobado colocando las plantas a una distancia de 6 a 8 metros y respetando perfiles tipos estudiados por Autoridad Competente. Se plantarán variedades de plantas aptas para su fin y a satisfacción de la entidad debiendo hacerse las cunetas correspondientes para su riego. El cuidado de estas plantas, correrá por cuenta del propietario del loteo mientras no venda y hasta término de seis meses después de vendida la totalidad de los lotes que declare poner en venta.

4.1.7.3. Riego

- a) Todo inmueble que proyecte fraccionarse deberá tener derecho de agua de riego, siempre que no se encuentre en zona de influencia del servicio de agua de Obras Sanitarias de la Nación.

En caso contrario el propietario se deberá comprometer a proveer sin disensión del servicio de agua corriente según lo establecido en el Art. 4.1.3.2. Inc. a) o bien consignarlo en la propaganda y planos de venta. A tal fin deberá acompañar a la solicitud de aprobación un Certificado de la Dirección de Hidráulica de que posee agua de carácter permanente.

- b) En las zonas R4, S.R. intermedia, S.R. y Rural el fraccionador hará los estudios de riego del arbolado de las calles, debiendo incluirse en las obras de urbanización los pasantes y sifones necesarios a tal fin.
- c) En las zonas S.R. y R. además del riego del arbolado el fraccionante deberá estudiar y prever en cada manzana una cabecera de riego con las correspondientes obras de arte, a fin de poder regar todos los lotes de la misma. Correrá por su cuenta la construcción de las acequias de riego.
- d) Deberá dejarse 15 metros de espacios libres a partir del eje de los canales maestros y en cada uno de sus lados y 5 metros en forma similar, en caso de canales secundarios. Esta superficie se computará como espacios verdes.

4.1.7.4. Inspección de obras de urbanización.

Todo fraccionamiento antes de ponerse en venta, debe solicitar de la Autoridad Competente el conforme de las obras de urbanización, en consecuencia, pedirían con suficiente antelación la inspección correspondiente.

4.1.8.0. Subdivisión transversal.

4.1.8.1. Límite de aplicabilidad.

Se permitirá la subdivisión transversal de tierras con un pasaje de acceso, de predios ubicados dentro del perímetro delimitado por la Avenida España, 9 de Julio, Dr. Guillermo Rawson y 25 de Mayo, de la ciudad de San Juan; pudiendo la Autoridad Competente estudiar en particular otros casos similares, fuera de ese radio, siempre que por su ubicación y precio de la tierra así lo justifique.

4.1.8.2. De las normas a seguir.

Este tipo de subdivisión deberá ajustarse a las siguientes prescripciones edilicias:

- a) Podrán subdividirse los lotes existentes con frente a las calles actuales mediante la previsión de un pasaje descubierto de acceso con salida a las calles existentes.
- b) En caso de lotes con frente a dos o más calles el pasaje deberá quedar interrumpido en un lote de tal manera que no haya comunicación completa entre las calles existentes.

- c) Cuando el predio tenga frente a una sola calle, el pasaje deberá terminar en el límite anterior del último lote.
- d) Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes con frente al pasaje serán: 11 mts de frente, 14 mtrs de fondo y 200 m² de superficie no permitiéndose la formación de lotes que por sus dimensiones configuren una futura subdivisión.
- e) Los lotes que van frente a la calle o calles existentes deberán cumplirlas medidas mínimas que exige el Código de Edificación de acuerdo ala zona en que se halle ubicado el predio a subdividir, con un fondo máximo de 25 mtrs de largo.
- f) El pasaje deberá ubicarse al centro de la propiedad a fin de obtenerlotes a ambos lados del mismo. ÚNICAMENTE podrá ubicarse a un costado siempre que el propietario lindero por ese lado prevea en su futura edificación una apertura con frente al pasaje, observando el retiro obligatorio del frente o subdividiendo su propiedad con frente al pasaje, conforme a las exigencias de la presente reglamentación. En todo caso se exigirá por escrito la conformidad del propietario lindero.
- g) En caso de que el propietario del predio lindero no diera su conformidad a lo prescrito en inciso anterior, el pasaje deberá dotarse en un ancho mínimo de 6 mtrs debiendo tratarse arquitectónicamente el muro divisorio en la forma que la Autoridad Competente propondrá en cada caso.
- h) La edificación que se levante en los lotes resultantes con frente al pasaje deberá observarse un retiro de 2,50 mtrs de cualquiera de unode los ejes divisorios del predio.
- i) Será obligatorio el tratamiento arquitectónico de dos o tres caras del edificio que se levante en los lotes resultantes, según se ubique adosado a la pared divisoria o bien con retiro a ambos costados.
- j) Solo se permitirá adosar dos viviendas a la línea divisoria de dos lotes cuando ambas tengan el mismo estilo arquitectónico y compongan un conjunto armónico.
- k) Además del retiro prescrito en el inciso h), deberá observarse un retiro de frente “non aedificandi”, que variará entre 1,50 mtrs comomínimo en el lote del fondo del pasillo y 3 mtrs como máximo en el lote ubicado frente a la calle existente.

- l) Este tipo de subdivisión podrá efectuarse únicamente dos por cada cuadra y en la misma acera, siempre que el segundo sea el lindero con el que se aprueba en el primer término.
- ll) El pasaje tendrá carácter público y la sesión de superficie como así también la correspondiente a ensanche de calle o calles existentes sobre las o la que se ubicará la propiedad a lotear deberá hacerselibre de cargos o gastos a favor de la Municipalidad de la Capital antes de la venta de los lotes siempre que la suma de estas superficies no exceda el 18 % que fija la reglamentación de loteos en vigencia.
- m) El pasaje deberá cubrirse con mosaico tipo vereda o lajas dispuestas de tal manera que quede reservado una franja de terreno de 0,50 mtrs a ambos costados, destinados a espacios verdes.
- n) Si el propietario vende total o parcialmente los lotes resultantes deberá imponer en la escritura como condición de venta la obligación del adquiriente en edificar dentro de un plazo mínimo de un año a contar de la fecha de la escritura, caso contrario deberá efectuar el cierre del lote conforme a lo que prescribe el inciso precedente.
- ñ) En la línea que corresponda, según el plano de subdivisión deberá levantarse del cerco en mampostería de ladrillos de 1 metro de altura como máximo o en su defecto un cerco vivo de 1,80 mtrs como máximo.
- o) En el proyecto definitivo de subdivisión deberá marcarse en línea de trazos los retiros de frente “non aedificandi” prescripto en el inciso k) de la presente reglamentación. También deberá consignarse en la tela definitiva, con la firma del propietario, si los lotes interiores gozaran de los servicios públicos de agua corriente, cloacas y luz eléctrica u otros compromisos que eventualmente estableciera el vendedor con los compradores, que pueda significar un factor de valorización de la tierra que se emplee en la otra propaganda oral o escrita. Deberá hacerse contar además la existencia de servicios públicos de transporte más inmediatos con que cuenta la propiedad a subdividirse.

4.1.8.3. Subdivisión transversal de predios sobre Avenida Central.

- a) Los predios ubicados con frente a las calles Mitre y Rivadavia y que a la vez tengan sobre Avenida Central, podrán ser subdivididos transversalmente con sus actuales dimensiones y aunque no cumplan el fondo y superficies mínimas que exige el presente Código para esa zona.

- b) Las subdivisiones transversales para predios con frente reducido, inferior al mínimo exigido serán sometidos en cada caso a resolución especial de la Autoridad Competente.

4.2.0. De la zonificación.

A los efectos de determinar los usos, alturas, áreas edificables, materiales y loteos en el territorio de la provincia, ésta se considera dividida en zonas de diferentes características

- Zonas Urbanas R1
- Zonas Intermedias urbanas R2
- Zonas Residenciales R3
- Zonas Residenciales especiales R4
- Zonas Semi Rurales intermedias S.R.I.
- Zonas Semi Rurales S.R.
- Zonas Rurales ZR.

La ubicación y extensión de cada una de estas zonas está fijada de acuerdo con las características del plano regional adjunto.

Para establecer límites de zona, se aplicará el mismo criterio para ambas aceras, cuando no esté determinada la profundidad y él responderá a la zona de menor asignación. La profundidad variará con la de la propiedad que se subdivide.

4.2.1. De las zonas urbanas.

Las zonas urbanas se dividirán en diferentes distritos según:

- El uso
- La altura
- El área
- El material de la edificación

La Autoridad Competente fijará en cada caso la extensión y ubicación de cada uno de los distritos.

4.2.1.A. De las zonas intermedias urbanas.

En las zonas intermedias urbanas se cumplirán normas especiales referentes a:

- El uso
- La altura
- El área de edificación y loteo
- El material de la edificación

4.2.1.B. De las zonas residenciales.

Para las zonas residenciales, se considerará necesario el cumplimiento de normas especiales referentes a:

- El uso
- La altura
- El área de edificación y loteo
- El material de la edificación

4.2.2. De las zonas semi rurales.

Para las zonas semi rurales se considerará necesario el cumplimiento de normas especiales referentes a:

- El uso
- La altura
- El área de edificación y loteo
- El material de la edificación

4.2.3 De las zonas rurales.

Para las zonas rurales se considera necesario el cumplimiento de normas especiales referentes a:

- El uso
- La altura
- El área de edificación y loteo

5.0. PRESCRIPCIONES EDILICIAS PARTICULARES PARA LA CIUDAD DE SAN JUAN Y ZONAS ADYACENTES

5.1.0. Observancia de las prescripciones particulares

Como complemento de lo establecido en las Prescripciones Generales en vigor en la Provincia, se establecen a continuación las normas a regir para la Edificación en la Ciudad de San Juan.

5.1.1.0. De los distritos según el uso.

1º) Distritos residenciales o de viviendas (R).

2º) Distritos industriales (I)

En cada distrito se permitirán ciertos usos característicos y otros complementarios

5.1.1.1. De los usos permitidos.

5.1.1.2. De los usos permitidos en los distritos residenciales (R).

1) En el distrito R1, se permitirán los siguientes usos:

Característicos

- a) Vivienda: Vivienda privada y estudios consultorio o laboratorio profesional anexo; vivienda colectiva; hoteles casas de comida

Complementarios

- a) Cultura: Edificios de enseñanza; museos; bibliotecas; salas de conferencias.

- b) Sanidad: Dispensarios
- c) Beneficencia: Refugios nocturnos, salas cunas.
- d) Culto: Templo, convento
- e) Recreación: Clubes sociales; salas de fiestas; salas espectáculos públicos.
- f) Abastecimiento y Artesanado: Negocios minoristas de abastecimientos; mercados minoristas, establecimientos de artesanados hasta de 5 obreros, (menos herrería de cualquier clase, carpinterías y otros establecimientos que requieran almacenamiento de materiales combustibles o produzcan ruidos no compatibles con los usos característicos o complementarios del distrito), elaboración, arreglo, limpieza, transformación de mercaderías y/o enseres para cubrir necesidades locales, garajes, estaciones de servicio para automotores sin taller.

2) En el Distrito R2 especial:

Característicos

- a) Vivienda: Vivienda privada y estudio, consultorio o laboratorio profesional anexo; vivienda colectiva; hoteles casade pensión: casas de comida

Complementarios

- a) Cultura: Edificios de enseñanza; museos; bibliotecas; salas de conferencias.
- b) Sanidad: Dispensarios, establecimientos hospitalarios.
- c) Beneficencia: Refugios nocturnos, casa-cunas, hogares e internados, comedores escolares.
- d) Culto: Templos, conventos.
- e) Recreación: Clubes sociales, salones de fiestas, clubes y locales para actividades deportivas, salas de espectáculos públicos.
- f) Abastecimiento y Artesanado: Negocios minoristas y mayoristas de abastecimientos; mercados minoristas; establecimiento de artesanados hasta 10 obreros, (menos herrerías de cualquier clase; carpinterías y otros establecimientos que requieran almacenamiento de materiales combustibles o produzcan ruidos no compatibles con los usos característicos o complementarios del distrito), elaboración, arreglo, limpieza, transformación de

mercaderías y/o enseres para cubrir necesidades locales, garajes, estaciones de servicios para automotores, talleres para compostura de automóviles con paredes medianeras debidamente aisladas a juicio de la Autoridad Competente.

3) En el distrito R2 General: Se permitirán los siguientes Usos:

Característicos:

- a) Vivienda
- b) Sanidad
- c) Beneficencia, Similares al R2
- d) Culto, Especial
- e) Recreación
- f) Abastecimiento y Artesanado: Negocios minoristas y mayoristas de Abastecimientos; mercados mayoristas y minoristas; establecimientos de artesanados hasta 15 obreros, garaje, manufacturas; industrias del vestido; fabricas (que no siendo insalubres y no estando precisamente determinadas, autorice la Autoridad Competente), bodegas únicamente las existentes, tambos y caballerizas hasta 8 animales).

4) En el Distrito R2 Departamental

Se permitirán los mismos usos que en el Distrito R2 General.

5) En el Distrito R3

Se permitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda
- b) Cultura
- c) Beneficencia
- d) Culto, Similares al R2
- e) Recreación, Especial
- f) Abastecimiento y Artesanado: Negocios minoristas y mayoristas de abastecimientos; mercados mayoristas y minoristas; establecimiento de artesanados hasta 25 obreros, garaje, manufacturas; fábricas e industrias que

la Autoridad competente concedan y no sean molestas o insalubres, bodegas (las existentes y cuando cuentan con ramal interno ferroviario; se podrán conceder consolidaciones, reparaciones y ampliaciones de carácter permanente, siempre que no medien impedimentos urbanísticos que puedan afectar al interés público), tambos, caballerizas hasta 8 animales.

6) En el Distrito R3 Departamental

Se permitirán los mismos usos que en el Distrito R3

7) En el Distrito R4

Se permitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda
- b) Cultura
- c) Beneficencia
- d) Culto, Similar al R3
- e) Recreación
- f) Abastecimiento y Artesanado: Negocios minoristas y mayoristas de abastecimientos; mercados mayoristas y minoristas; establecimiento de artesanados de hasta 15 obreros, garaje, manufacturas; fabricas e industrias que la Autoridad Competente conceda y no sean molestas e insalubres; la instalación de bodegas será considerada en particular, tambos y caballerizas.

5.1.1.3. Usos Permitidos en los distritos Industriales (I)

1) En el Distrito I-1: se permitirán los siguientes usos:

Característicos:

- a) Industrias Peligrosas, Industrias Nocivas

Complementarios:

- a) Se permitirán subdivisiones para viviendas obreras; pero sujetas en su aprobación a lo que resuelva la Autoridad Competente.

Cada pedido de ubicación de Industrias será motivo de su consideración, en particular, a fin de que la Autoridad Competente establezca si debe ser considerada como Industria Nociva.

2) En el Distrito I 2: Se permitirán los siguientes usos:

Característicos:

- a) Las industrias no comprendidas en el I1, depósitos, corralones, talleres, garajes, establos.

Complementarios:

- a) Vivienda Individual.
- b) Negocios minoristas de cualquier clase. En las zonas no determinadas como industriales, podrá instalarse manufacturas, fabricas, talleres, o depósitos siempre que dichos establecimientos correspondan, por genero al Distrito I2 y la Autoridad Competente apruebe su ubicación.

5.1.1.4. Usos permitidos en villas nuevas.

Todas las villas nuevas a los fines de su uso se considerarán como residenciales, no pudiendo instalarse industrias ni artesanados de más de 10 obreros cualquiera sea el lugar donde se encuentre. Los casos particulares serán resueltos por la Autoridad Competente.

5.1.1.5. Usos permitidos en todos los distritos.

Aparte de los respectivamente enumerados en los artículos precedentes se permitirán en todos los distritos los siguientes usos:

- Estaciones de Transporte
- Playas de Estacionamiento
- Estaciones de Servicio
- Locales necesarios a los servicios públicos
- Salas de primeros auxilios

5.1.1.6. Instalaciones de industrias molestas en zonas no permitidas.

La Autoridad Competente podrá autorizar, analizando en cada caso, la instalación de industrias molestas en las distintas zonas donde tales industrias no sean permitidas, siempre que sean subsidiarias de una industria principal permitida en la zona y sujeta a las siguientes condiciones:

- a) La industria subsidiaria deberá funcionar en locales anexos a la industria principal.
- b) Toda la producción de la industria subsidiaria será absorbida por la industria principal.
- c) En caso de cesar las actividades de la industria principal, automáticamente queda cancelada la autorización de la industria subsidiaria.

El incumplimiento de cualquiera de los incisos a) o b) significará la cancelación de la autorización otorgada.

Además de lo prescrito deberá observarse, respecto del uso, las disposiciones vigentes en el Código de Edificación, vinculadas a las industrias molestas.

5.1.2.0. De los distritos según la altura

5.1.2.1. Delimitación de los distritos según la altura.

Los distritos según la altura se fijan en correspondencia con la delimitación que se establece para los distritos según el uso, de acuerdo al siguiente detalle:

Distritos según el uso	Distritos según la altura
R1	H5
R2 Especial	H4 (y hasta H5 en casos especiales)
R2 General	H3
R2 Departamental	H3
R3	H2
R Departamental	H2
R4	H1
I1 a I2	H3 (y hasta H4 en casos especiales)

5.1.2.2. De las alturas máximas permitidas.

Las alturas máximas permitidas son las siguientes:

H1	9 metros
H2	12 metros
H3	15 metros
H4	18 metros
H5	28 metros

La altura de 28 mtrs. Será permitida siempre que la fachada sea retiradaa partir de los 18 mtrs. y dentro de un plano de 45° respecto de la horizontal trazada a los 18 mtrs de altura con relación al nivel de lavereda.

La altura de 18 mtrs será admitida en los Distritos R-3, I-I e I-2, cuando ellote a edificar tenga tal superficie que permita:

- a) Dejar a ambos lados de la edificación un espacio no menos de cinco
- b) (5) mtrs en toda la longitud.
- c) Realizar una edificación con un frente mínimo de 10 mtrs y un fondono menor de 30 mtrs.

En los demás distritos, la altura de 18 mtrs se permitirá en construcciones adosadas, siempre que las paredes perimetrales visibles, se traten arquitectónicamente, según 5.3.3.3.

5.1.2.3. De las alturas mínimas en zonas especiales.

- a) Fijar en 5,00 mtrs la altura mínima exterior de los edificios a construir sobre ambas aceras de la calle Mitre y Rivadavia y calles transversales desde Mitre a Rivadavia y en un trecho de 15 mtrs de Rivadavia al norte y Mitre al sur, en los tramos comprendidos desde Sarmiento al Oeste y de Caseros al Este. Exceptúese de esta franquicia las esquinas que forman las calles Mitre y Rivadavia con las calles Sarmiento y Caseros, en total 14 esquinas, en cuyos solares se deberá observar la altura mínima prescripta en el inciso b) de este artículo, que también regirá para todos los solares que formen esquinas con la Avda. Ignacio de la Roza.
- b) Fijar en 7,50 mtrs la altura mínima exterior para los frentesde edificios a construir sobre ambas caras de la Avda. Ignacio de la Roza desde la Avda. España a la calle Aberastain inclusive.
- c) Fijar en 7,50 mtrs la altura mínima exterior para los frentesde los edificios a construir sobre ambas aceras de las callesRivadavia y Mitre desde la calle

Sarmiento a la calle Caseros inclusive y calles transversales desde Mitre a Rivadavia en un trecho de 15 mtrs al norte de Rivadavia y al sur de Mitre, desde Sarmiento a Caseros.

- d) Todos los edificios que se construyan en el distrito especiala que se refiere los incisos b) y c) deberán tener revestido el frente por lo menos hasta la altura de 3,00 mtrs con materiales decorativos y de consistencia dura, tales como la piedra, granitos y mármoles, cerámicas, metales, o similares debiendo el revestimiento revoltar en los mochetes de puertas, ventanas, vidrieras y cualquier otro vano practicado en el muro de frente.

Los revestimientos de chapas o placas se engramparán sólidamente a los muros con grampas especiales.

- e) Se declara obligatorio el tratamiento arquitectónico de los muros medianeros, en la parte que sobrepase a la altura mínima fijada por el inciso a) o por encima del nivel de otra colindante ya construida aceptándose que ese tratamiento se reduzca a dejar el ladrillo a la vista trabajado por fuera, con junta reunida y demás condiciones complementarias que fijará la Autoridad Competente, según el caso que se trate.
- f) Obligase en las construcciones que se realicen en los predios que dan frente a Plaza Laprida a observar una altura mínima de dos plantas sobre el nivel de vereda y con las alturas interiores establecida en las prescripciones en vigor.

5.1.2.4. Construcciones sobre las máximas alturas permitidas.

Sobre las alturas máximas establecidas solo podrán sobre elevarse:

- 1) Techos inclinados que no sobresalgan de planos que formen con la horizontal, ángulos de 45°.
- 2) Cuerpos que sobrepasen la altura máxima establecida hasta 1/3 de la misma, pero limitados en su superficie a 1/6 de la proyectada horizontal del último piso. Sobre estos cuerpos no podrán realizarse construcciones algunas, excepto techos en las condiciones del inciso 1.
- 3) Construcciones accesorias (tanques, casillas, cajas de escaleras, etc.) resueltas en cuerpos que sin sobrepasar una altura de 3,00 mtrs sobre el coronamiento del edificio queden comprendidos dentro de planos con inclinación de 3,00 mtrs con respecto a la horizontal, trazado desde los muros del frente y contra frente

que limiten la construcción a la altura de dicho coronamiento. En estos cuerpos y en todos los casos, deberán tratarse arquitectónicamente, incorporándolos a la masa de edificio, en una solución de continuidad racional y estética.

5.1.3.0. De los distritos según el área.

5.1.3.1. De las áreas y ocupación de lotes.

5.1.3.2. Áreas y ocupación en distritos residenciales.

- a) En los distritos Residenciales R-1 y R-2, se podrán edificar los lotes existentes manteniendo sus actuales dimensiones, salvo casos especiales a juicio exclusivo de la Autoridad Competente. En caso de subdivisión de fracciones, los lotes deberán tener como mínimo 9,00 mtrs de frente, una superficie mínima de 200 m² y una longitud no menor de 17,00 mtrs.

La longitud de los lotes no podrá ser mayor de 7 veces el ancho.

En lotes de 18 mtrs de frente, como máximo y 16 mtrs como mínimo se permite la subdivisión, con uno de 7 mtrs cuando se destine a comercio.

En la zona R-1 y R-2 especial la parte edificada podrá ocupar el ancho y el largo total del lote cuando éste no exceda de 40,00 mtrs de fondo y deberá dejar como mínimo un fondo libre de toda construcción e instalación a partir de la cota de 5,00 mtrs contados desde el nivel del solado de planta baja, igual al 25% del exceso cuando pase de 40,00 mtrs de fondo con un mínimo de 3,00 mtrs. Exceptuándose de esta obligación los solares destinados a Salas de Espectáculos Públicos, los hoteles cuando posean tres o más pisos sobre el nivel de vereda y los lotes en esquina de vía pública. En la zona R-2 General podrá ocuparse con edificación la totalidad del lote.

- b) En los Distritos residenciales R-3 y R-3 Departamental, se podrá edificar en los lotes existentes con sus actuales dimensiones, salvo casos especiales a juicio exclusivo de la Autoridad Competente, pero en subdivisiones futuras los lotes deberán tener una dimensión mínima de 300 m² y una profundidad no menor de 25,00 mtrs. Podrá ocuparse con edificación como máximo el 60% de superficie del lote. Las Salas de espectáculos públicos podrán ocupar la totalidad del predio con su construcción, igualmente aquellas que son esquinas de vías públicas.

- c) En los Distritos Residenciales R4, se podrán edificar en los lotes existentes con sus actuales dimensiones, salvo casos especiales a juicio exclusivo de la Autoridad Competente, pero en subdivisiones futuras los lotes deberán tener una dimensión mínima de 12 mtrs de frente, 22 mtrs de profundidad, y una superficie de 400,00 m². Encuanto al área de ocupación se seguirán las mismas prescripciones que rigen para la zonificación residencial R-3.

5.1.3.3. Subdivisión sobre avenidas sub arteriales.

Las subdivisiones sobre avenidas sub arteriales fuera del casco urbano, se registrarán con el criterio de las zonas R-4 (12 mtrs y 400,00 m²), en lo referente a dimensiones y el resto de acuerdo a las zonas.

5.1.3.4. Área y ocupación en los distritos industriales.

- a) En el distrito industrial I-1, los lotes tendrán una dimensión mínima de 15 mtrs de frente y 600 m², de superficie de prescripciones vigentes para la zona R-3.

En el fondo y costado del edificio debe existir siempre un espacio libre de toda construcción, instalación y almacenamiento de cualquier índole, no menor de 3,50 mtrs, pero la Autoridad Competente podrá en cada caso, aumentar ese espacio de acuerdo a las características de insalubridad o peligrosidad presuntiva, de la industria que se instale en el edificio proyectado.

- b) En el Distrito Industrial I-2, se permitirán subdivisiones para viviendas obreras de 12 mtrs de frente y 400,00 m², de superficie con las prescripciones vigentes para las zonas R-3.

5.1.4.0. De los distritos según el material.

Se ajustarán a las prescripciones establecidas en el capítulo, Prescripciones de Estabilidad.

5.1.4.1. Estructuras de madera.

En los distintos distritos se permitirán construcciones de cualquier categoría (Art. 3.1.3.) con exclusión de la 5ª categoría (estructuras resistentes de madera) que sólo se permitirán en los distritos R-3, I-1 e I-2; semi- rural intermedia, semi- rural y Rural.

5.2.0. De las zonas anexas a la ciudad.

5.2.1.0. De las zonas semi rurales

5.2.1.1. De los usos y alturas en las zonas semi rurales.

En los sectores semi rurales delimitados en el planeamiento de la Ciudad de San Juan se considera compatible las siguientes disposiciones sobre uso y altura.

- Según el uso: Los admitidos para los distritos urbanos R-3 y R-4.
- Según la altura: H-2

5.2.1.2. De las áreas en las zonas semi rurales.

a) En la zona semi rural intermedia:

Los lotes en esta zona deberán tener como mínimo un ancho de 15 mtrs y una profundidad de 40,00 mtrs y 600 m² de superficie. La edificación deberá ocupar como máximo una superficie del 40% de la total del lote. La línea de edificación se hallará a 5,00 mtrs de la línea municipal, como mínimo deberá además dejarse un fondo libre de toda construcción no menor del 25% de la profundidad del lote y una franja de 3,00 mtrs como mínimo, también libre entre el edificio y uno de los ejes divisorios del predio. La profundidad del lote será medida desde la línea de edificación hasta el límite de contrafrente del lote. Salvo el caso en que las construcciones sean de madera o con estructura de dicho material, la Autoridad Competente podrá acordar permiso para construir con pared divisoria común, siempre que se cumpla con lo prescrito en el capítulo 3.3.0. de las prescripciones de estabilidad y sean levantadas al mismo tiempo.

Cuando los lotes existentes no alcancen a tener las mismas dimensiones establecidas en su ancho y profundidad, se admitirá que puedan edificarse, salvo casos especiales, a juicio exclusivo de la Autoridad competente.

b) En las zonas semi rurales:

Los lotes serán de 20,00 mtrs de frente como mínimo, 40,00 mtrs de fondo y con una superficie no menor de 800,00 m².

El área de ocupación y los retiros deberán ser los mismos que para la zona semi rural intermedia.

5.2.2.0 De las zonas rurales

5.2.2.1. De los usos y alturas en las zonas rurales

A menos que la Autoridad Competente establezca una delimitación especial de distritos, según el uso y altura, para las zonas rurales anexa la ciudad en general, se consideran compatibles las siguientes características:

- a) Según el uso: Los admitidos para los Distritos R-3, R-4 e I-2.
- b) Según la Altura: Cuando el uso corresponda a los admitidos en R-3 y R-4; H-4 cuando corresponda a I-2.

5.2.2.2. De las áreas en las zonas rurales.

Los lotes tendrán como mínimo 30,00 mtrs de frente y 1500,00 m² de superficie, debiendo hallarse ubicados con frente a calles abiertas, las que a su vez estarán comunicadas directamente a caminos y rutas importantes.

Los edificios deberán hallarse como mínimo a 5,00 mtrs de la línea municipal y a 5,00 mtrs de los ejes divisorios del predio. La superficie máxima a cubrir con edificación techadas no podrá exceder el 30% de la superficie del lote.

Cuando los lotes existentes no alcancen a tener las mismas dimensiones establecidas en su ancho y profundidad, se admitirán que puedan edificarse salvo casos especiales, a exclusivo juicio de la Autoridad Competente.

5.3.0. De la edificación

5.3.1.0. De la línea municipal.

5.3.1.1. Alineación

La línea de todo predio será fijada por la Autoridad Competente a requerimiento del propietario.

Solo podrá sobrepasarse esa línea, en elevación o en el subsuelo, con autorización de la Autoridad competente y dentro de las limitaciones y normas impuestas por este código.

Las construcciones o instalaciones autorizadas en el subsuelo, lo serán con carácter precario y sujetos a remoción dentro de un plazo máximo de

60 días a contar de la notificación pertinente, bajo apercibimiento de efectuar ese trabajo de oficio y a cargo del propietario.

5.3.1.2. Obras dentro del predio.

(Resol. Modificatoria)

Cuando una construcción se ejecuta en el interior del predio, por propia voluntad del interesado deberá retirarse a un plano situado como mínimo a 3,00 mtrs de distancia de la línea de edificación.

En los casos de terreno a falsa escuadra se podrá colocarse el edificio normalmente a uno de los muros divisorios del predio, cuando las construcciones arquitectónicas del proyecto así lo exijan. *(Ver Ampliación Art. N.º 1923/53).*

5.3.2.0. Del nivel

5.3.2.1. Nivel mínimo de las obras.

El nivel mínimo de toda construcción será fijado por la Autoridad Competente a requerimiento del propietario.

Todos los pisos de la construcción deberán quedar, una vez terminados, a un nivel mayor que el mínimo establecido, de modo que la evacuación de las aguas pluviales hacia la vía pública se realice con facilidad. A este efecto se establece que los declives nunca serán inferiores al 1%.

En caso de excepción se permitirán pisos a un nivel inferior, a condición de que se provea de los elementos mecánicos aprobados por OSN., certificación que deberá presentar en el momento que solicite la inspección final de las obras.

5.3.2.2. Control del Nivel

Durante la ejecución de las obras es obligación de su ejecutor tener corrido, los niveles en punto singulares del edificio, con señales visibles al nivel 1 metro sobre el mínimo fijado.

5.3.3.0. De las fachadas

5.3.3.1. Arquitectura de las fachadas.

Los proyectos de construcción contendrán los detalles necesarios para juzgar las condiciones arquitectónicas de las fachadas, incluso la indicación de los materiales a emplear y los colores.

Aunque a este respecto no se fijan normas específicas, la Autoridad competente podrá rechazar un proyecto cuando a su juicio responda a formas constructivas arbitrarias, o no esté concebido en las reglas del arte. Se considerarán tales, los proyectos que presenten extraordinariamente formas constructivas distintas a las verdaderamente empleadas, simulando materiales por medio de la imitación.

5.3.3.2. Tratamiento arquitectónico de las partes vistas.

Las partes del edificio que, sin pertenecer a la fachada, fueran visibles desde la vía pública, serán tratadas arquitectónicamente en armonía con las fachadas. Las partes emergentes tales como tanques, torres, chimeneas, ventilaciones, etc., serán también tratadas arquitectónicamente y se resolverán en volúmenes geoméricamente simples.

5.3.3.3. Tratamiento arquitectónico de los muros divisorios.

Cuando los muros divisorios sean visibles desde la vía pública, deberán ofrecer un acabado arquitectónico. A tal fin éstos deberán ser revocados y pintados o tratados con ladrillo visto y junta rehundida, según el motivo de la fachada a la cual pertenezca.

5.3.3.4. Limitación de las salientes en las fachadas. –Salientes en pisos bajos.

Sólo se permitirá en los primeros 3 mtrs de altura de las fachadas principales, sobresalir de la línea municipal:

- a) Umbrales y antepechos: en no más de 0,03 mtrs siempre que seredondeen las aristas.
- b) Vitrinas: en no más de 0,15 mtrs y sólo cuando la Autoridad Competente lo autorice, atendiendo a razones de tránsito.
- c) Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos u otros elementos a una altura superior de 2,00 mtrs y dentro de una línea inclinada 1,2 hasta los 2,70 mtrs siguiendo otra línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima de un metro permitidapara los balcones a la altura de 3,0 mtrs.

No se permitirá sobresalir hojas de puerta, ventanas o celosías.

5.3.3.5. Salientes de balcón.

Los balcones en la fachada principal podrán tener una saliente de la línea municipal de 1 metro como máximo. En las ochavas se permitirán salientes curvas cuya flecha no exceda de 1 metro.

Un antepecho o baranda tendrá una altura no menor de 0,85 mtrs, medido desde el solado del balcón y estará ejecutado de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños y otros elementos resguarden de todo peligro.

En todos los balcones no podrá ejecutarse columnas, muros laterales o pantallas opacas.

El elemento más saliente de los balcones podrá llegar hasta 0,10 mtrs de la línea divisoria.

En las ochavas, las salientes de los balcones serán también de un metro como máximo.

5.3.3.6. Salientes de cornisas

La cornisa principal del coronamiento podrá sobresalir de la línea municipal no más de un metro. Las cornisas podrán perfilarse rebasando las líneas divisorias entre fachadas, siempre que el miembro inferior de estas cornisas se encuentre a no menos de 2 mtrs de alto sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

5.3.3.7. Salientes de aleros y marquesinas.

- a) Un alero o marquesina en piso bajo se mantendrá por encima de los 3 mtrs medidos sobre la acera en la línea municipal, su avance no será mayor que 1,50 mtrs para los aleros, y para las marquesinas la arista exterior distará por lo menos de 1,50 mtrs de la alineación de los troncos de árboles o elementos de instalaciones para el servicio público, no debiendo en ningún caso la saliente exceder los 3,00 mtrs.
- b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente de la línea municipal que no exceda de un metro.
- c) Un alero o marquesina se autorizan a ejecutar dentro de los perfiles establecidos precedentemente siempre que el propietario se comprometa por escrito a reformar el voladizo cuando se instalen elementos para el servicio público.

5.3.3.8. Cuerpos salientes cerrados.

En toda fachada se permitirá que los pisos altos ubicados a una altura no menor de 3 mtrs, medidos desde la acera, avancen hasta un máximo de 0,50 mtrs de la línea municipal formando un saliente cerrado. En caso de ochavas se permitirá que el cuerpo saliente avance hasta un máximo de 1 metro.

El cuerpo saliente deberá apartarse no menos de 1 metro de la divisoria en las fachadas principales.

Para salientes de mayor magnitud, será necesario en cada caso una autorización especial de la Autoridad Competente, quien podrá negarla o concederla, bajo ciertas indicaciones especiales a considerar en el momento oportuno y de acuerdo a las circunstancias especiales de cada proyecto.

5.3.4.0. Capacidad de ocupación de edificio.

5.3.4.1. Factor de ocupación.

El número de ocupantes por superficie de pisos, equivale al número de personas que puede ser acomodado dentro de la “superficie de piso” en la proporción de una persona por cada x metro cuadrado.

El valor de x se establece en el siguiente cuadro:

Uso o Destino	x en m ²
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de baile.	1
b) Edificios Educaciones, Templos.	2
c) Exposiciones, museos, restaurantes, bares y confiterías.	3
d) Salones de billares, cancha de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos, mercados y ferias.	5
e) Edificios de Oficinas, bancos, bibliotecas, archivos, hospitales, sanatorios clínicos, asilos, internados, casas de baño y locales de negocios.	8
f) Viviendas privadas y colectivas	15
g) Edificios Industriales: el número de ocupantes será declarado por el propietario y controlado por la Autoridad Competente, pero no se considerarán valores de x superiores a :	20

El número de los ocupantes de las salas de espectáculos y en general de los edificios con destino especial, no incluidos o no previstos en el cuadro precedente, la determinará la Autoridad Competente en el momento oportuno.

A los efectos de la aplicación de este artículo se entiende por “superficie de piso”, el área total comprendida dentro de las paredes exteriores, menos la superficie ocupada por las circulaciones de uso general del edificio.

5.3.4.2. Edificios con ocupación mixta.

En caso de edificios con ocupación mixta (tales como hoteles que ofrezcan servicio de restaurante, baile, fiesta, banquete, etc. para ser utilizados por personas que no forman la población normal del edificio) que acumulará el número de personas según el factor de ocupación de cada uso o destino.

5.3.5.0. De las circulaciones y medios de salida.

5.3.5.1. Trayectoria.

La línea natural de libre trayectoria de la circulación de un edificio hasta su salida al exterior, debe desarrollarse a través de pasos comunes y no estar interrumpidas por locales de uso o destino diferenciado.

5.3.5.2. Situación de la salida en planta baja.

- a) Locales frente a vía pública: Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo y que tengan una ocupación superior a 300 personas y siempre que algún punto del local diste más de 35,00 mtrs de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, salvo que se disponga de una segunda salida de escape fácilmente accesible hacia el exterior. Para el segundo medio de egreso y para la salida de escape, podrá utilizarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por vestíbulo principal del edificio.
- b) Locales Interiores: Todo local susceptible de una ocupación superior a 200 personas, contará por lo menos con dos puertas situadas a la mayor distancia posible una de la otra y que conduzcan a alguna salida general exigida. La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 30,00 mtrs.

5.3.5.3. Situación de la salida en los pisos altos, sótanos y subsuelos.

- a) Número de salidas:

Todo local o conjunto de locales en plantas altas o subsuelos, tendrán por lo menos dos salidas exigidas a disposición de los ocupantes del piso, cuando sea susceptible de una ocupación mayorde 200 personas.

b) Distancia máxima a cada escalera:

Cualquier punto de un piso no situado en (piso bajo) estará dentro de una distancia de 25,00 mtrs de una caja de escalera siguiendo la línea natural de libre trayectoria.

c) Situación de la caja de escalera:

La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve y se interrumpirá en el piso bajo a cuyo nivel comunicará con la vía pública.

d) Características de las salidas:

Cuando una superficie de piso reciba la afluencia de personas de un piso intermedio, tendrá suficientes medios de egresos, para la totalidad de los ocupantes afectados.

Cada unidad locativa tendrá acceso directo a medios generales exigidos de egresos.

5.3.5.4. Condiciones generales de las salidas exigidas.

Ninguna puerta, pasaje, escalera y otro medio de salida exigido, será obstruido o reducido en el ancho exigido.

La amplitud de los medios de salidas exigidos, se entenderá calculada en forma acumulativa, de modo que permita evacuar los distintos locales que desembocan en él.

Un medio exigido de salida no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos; en caso de coexistir deberán acumularse los anchos exigidos.

5.3.5.5. Señalización de los medios exigidos de salida.

Donde los medios de salida generales o públicos no pueden ser fácilmente discernidos por los ocupantes del edificio, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, colocación que en cada piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso o en toda otra situación que así lo exija.

La ubicación, tipo, tamaño, y carácter general de los signos, serán uniformes para todos los casos y edificios y serán aprobados por la Autoridad Competente.

5.3.5.6. Salida en edificio con ocupaciones diversas.

Cuando un edificio o parte de él, incluye a destinos diferentes, tendrán medios dependientes de egresos. En lo demás casos podrá administrarse un medio único de egreso, siempre que haya compatibilidad, a juicio de la Autoridad Competente, entre los usos diferentes.

5.3.5.7. Cambios de destinos.

Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso, se aplicará los requisitos para medios exigidos de egreso para nuevos usos, pudiendo la Autoridad Competente aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito, cuando la estricta aplicación de este código no resulte practicable.

5.3.5.8. Anchos de las puertas.

El ancho acumulado mínimo de puertas correspondientes a toda superficie de piso o local, que den paso de comunicación general o pública, o a otros medios de salida exigida a vía pública, será de 0,90 mtrs para las primeras 50 personas y 0,20 mtrs adicionales para cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas "en medios de egresos en lugares de reuniones sujetos a inspección".

5.3.5.9. Características de las puertas.

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan al ancho de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino sobre el rellano, descanso o plataforma y hacia el exterior.

5.3.5.10. Ancho de las comunicaciones.

El ancho mínimo de los corredores correspondientes a toda superficie de piso o local con salida a una comunicación general y otro medio exigido de salida, será de 1 metro

para las primeras 30 personas, 1,10 mtrs para más de 30 y hasta 50 personas y 0,15 para cada 50 personas de exceso o fracción.

5.3.5.11. Pasaje entre las escaleras y la vía pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una sola escalera exigida, será de igual ancho al exigido para dicha escalera.

Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor de $\frac{2}{3}$ de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni menor del que resulta de aplicar al artículo “ancho de las comunicaciones”.

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones y obstrucciones.

5.3.5.12. Escaleras exigidas de salida.

El ancho de las escaleras exigidas para todo piso de un edificio, será de un metro con diez centímetros (1,10 mtrs) para servir hasta 40 personas. Para mayor número de ocupantes pertenecientes a las superficies de pisos servidos por una escalera, se aumentará ese ancho a razón de 0,10 mtrs por cada veinte ocupantes o fracción.

Cuando una escalera sirva a varios pisos altos, se acumularán las medidas de ancho en cada piso, de acuerdo al número posible de ocupantes de cada piso.

En el sentido de las salidas, el ancho de una escalera no deberá ser disminuido.

Las escaleras secundarias, no exigidas como medio de salida interna y de servicio de casas privadas, podrán tener un ancho mínimo de 0,70 mtrs.

Las escaleras principales deben hallarse ubicadas en lugares bien visibles y fáciles de ubicar por el público.

La relación de la altura a la pedada de escalones será dada por la fórmula:

$$2a + p = 61a + 63 \text{ cm.}$$

La altura de los escalones no será mayor de 0,175 mtrs. ni la pedada menor de 0,26 mtrs. La luz libre entre las pedadas y el cielo raso de la escalera o vigas que la crucen no será menor de 2,10 mtrs.

Cuando la escalera incluya tramos curvos con radios de 0,50 a un (1) metro, los escalones serán compensados debiendo tener en la parte más angosta una pedada mínima de 0,12 mtrs medida perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta

del escalón. En ese caso las medidas mínimas de pedadas y descansos deben ser tomadas en el centro de la escalera.

Ningún tramo de escaleras tendrá más de 20 escalones.

Para acceder a azoteas no transitables con el objeto de efectuar arreglos, limpiezas, etc. en las instalaciones ubicadas sobre el edificio, se permitirá colocar escaleras "a la marinera" constituidas por barrotes metálicos macizos de 0,015 mtrs como mínimo de diámetro y baranda vertical independiente. El ancho mínimo será de 0,40 mtrs a la distancia máxima entre barrotes horizontales, será de 0,30 mtrs.

Además, estarán separados como mínimo del muro 0,17 mtrs.

Las escaleras en las entradas de edificios, puertas entre pasajes, etc., tendrán una altura máxima de 0,175 mtrs y mínima de 0,12 mtrs.

En las entradas a los escalones de negocios podrán remplazarse los escalones por una pendiente en el piso, no mayor del 7%.

5.3.5.13. Pasamanos.

Las escaleras exigidas tendrán, ya sean balaustradas, barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de balaustrada, baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos, no será menor de 0,85 mts.

En las cajas de escaleras el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85 mtrs y 1 metro medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos. Desde la pared se mantendrá un claro mínimo de 0,03 mtrs en todos los puntos para que la mano pueda asir el pasamano y no emergerán más de 0,10 mtrs.

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50 mtrs habrá balaustrada, baranda o pasamano en ambos lados, y estos elementos no distarán entre sí más de 3,00 mtrs. Cuando el ancho de las escaleras rebase esta medida se deberán colocar pasamanos intermedios, los cuales serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

5.3.5.14. Escaleras mecánicas.

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, podrá considerarse que una escalera mecánica forma parte del ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b) Esté encerrada en cajas de escaleras.
- c) Un ancho no inferior a 1,10 mtrs medidos entre pasamanos.
- d) Marcha en sentido de la salida exigida.
- e) Los materiales que entren en la construcción serán incombustibles excepto; las ruedas que puedan ser de material de lenta combustión. El pasamanos puede ser de material flexible incluso caucho. El enchapado de la caja puede ser de madera adherido directamente a la caja, será incombustible reforzado con metal u otro producto no combustible;
- f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento esté colocado dentro de un cierre, dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

5.3.5.15. Rampas

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación y ancho responda a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.

La pendiente máxima de una rampa que reemplaza a una escalera exigida será del 12%.

El solado de una rampa no deberá ser resbaladizo o convertirse en tal por el uso.

5.3.5.16. Puertas Giratorias.

Queda terminantemente prohibida la colocación de puertas giratorias en cualquier clase de construcción.

5.3.5.17. Salidas en lugares de espectáculos.

En lugares de reunión sujetos a inspección, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que a su vez sea un medio exigido de egreso para un edificio con ocupación diversa, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escaleras.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 mtrs. El ancho acumulado de las puertas de salida exigida no será menor que 0,01 mtrs por cada asiento hasta 1000.

Para un número de asientos comprendido entre 1000 y 3000 se aumentará el ancho anterior a razón de 0,05 mtrs cada asiento que exceda de 1000.

Para un número superior a 3000 se aumentará el ancho anterior a razón de 0,003 mtrs cada asiento que exceda de 3000.

5.3.5.18. Corredores y pasillos en salas de espectáculos.

Toda sala de espectáculos tendrá corredores o pasillos que conducirán directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y serán ensanchados progresivamente en dirección a la salida.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,00 mtrs cuando tuvieren asiento de un solo lado y de 1,20 mtrs cuando los tuvieren en ambos costados.

El ensanchamiento progresivo se hará en forma tal que en cualquier punto el ancho del pasillo no sea menor de 0,005 mtrs por asiento situado en su zona de influencia.

Frente al escenario deberá haber un pasillo transversal cuyo ancho mínimo será de 1,20 mtrs.

Los pasillos longitudinales no podrán tener pendientes mayores de 1/26 y deberán estar contruidos con material que no sea resbaladizo ni que se vuelva tal con el uso, salvo que estén provistos de alfombras o material similar aceptados por la Autoridad Competente.

5.3.5.19. Condiciones especiales de circulación y evacuación en salas de espectáculos públicos.

Además de las prescripciones procedentes, deberán cumplirse las siguientes en las salas de espectáculos públicos:

- a) Para las plateas altas se fijará un ancho mínimo de los pasajes longitudinales de salida en el mismo criterio que los de platea baja. En el caso de exigir escalones estos deberán hallarse iluminados convenientemente en sus extremidades por circuitos independientes entre sí, a fin de asegurar su iluminación permanente.

Las escaleras o rampas de evacuación tendrán un mínimo de dos (2) metros que deberá ser ensanchado progresivamente en forma tal, que en cualquier punto el ancho de las escaleras o rampas de evacuación, no sea menor de 0,005 mtrs por asiento situado en su zona de influencia.

La mayor distancia horizontal a que pueda hallarse un espectador de la platea alta al arranque del medio de la salida, medida por la línea de libre trayectoria, no puede pasar de 25,00 mtrs.

- b) En caso de existir más de un piso de plateas altas o palcos, cada uno de ellos debe llenarse, independientemente, las condiciones antedichas.
- c) Las instalaciones de la luz eléctrica deberán ser hechas por circuitos absolutamente independientes para cada uso.

En todos los pasillos, escaleras, medios y lugares de salida debe indicarse clara y precisamente el camino a seguir, en forma de que no exista duda alguna para el que concurra al salón por primera vez. Cuando el salón estuviera a oscuras a causa de la representación que él se realice, las señales deberán hallarse iluminadas.

- d) Con el mismo criterio debe preverse la evacuación en las iglesias, salones de diversiones, salones gremiales, casas de negocio de importancia, en los que se reúna más de trescientas personas y en general en los casos que la Autoridad Competente crea necesario exigir.

5.3.5.20. Distancia entre filas de asientos.

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento y la vertical bajada desde el borde superior del respaldo delantero.

- a) Caso de fila con pasillo lateral: El claro libre no podrá ser menos que 0,50 mtrs. El número máximo de asientos permitidos por fila será de 10.
- b) Casos de fila entre pasillos: Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto a los indicados en el inc. a), conservando las demás características.
- c) Filas curvas: Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor que 90°.

5.3.5.21. Tipos de asientos.

Se admiten tres tipos de asientos, a saber: Los fijos, los móviles que forman cuerpos de varias unidades, y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme.

a) Asientos Fijos

Cuando los asientos sean del tipo fijo, se construirán con armaduras metálicas aseguradas al solado y serán individuales y separados entre sí mediante brazos.

El ancho entre brazos no será inferior a 0,48 mtrs; la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 mtrs.

El asiento tendrá movimiento de rotación que permita rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá una altura mínima de 0,50 mtrs medidos desde el borde trasero del asiento.

Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1/7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor que 0,01 mtrs.

b) Asientos móviles

Cuando los asientos sean del tipo móviles se asegurarán formando cuerpos de tantas unidades como se determina en el inc. a) "Filas de asientos", conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

c) Asientos Suelos

Los asientos del tipo de las unidades sueltas, solo se podrán colocar en balcones o palcos.

Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones generales serán las establecidas para los asientos fijos.

La cantidad de asientos por palco balcón no excederá de la proporción de uno por cada 0,50 m² de área con un máximo de 20 asientos.

5.3.5.22. Salidas requeridas para otros locales de reunión.

Los medios de egreso de salas de bailes o fiestas, salas o galerías de exhibiciones y exposiciones, ferias cabarets, restaurantes, confiterías o salones de banquetes o usos análogos; cuyos locales sean o no en conexiones con clubes, asociaciones, hoteles, etc. cumplirán los siguientes requisitos:

Con capacidad hasta 400 personas, tendrán dos medios de salidas de 1,50 m cada uno, por lo menos, separados.

Para mayor capacidad, el ancho total resultante (3m) será aumentados en la proporción 1/5 cm. por cada persona adicional sobre las 400.

5.3.5.23. Salidas inadecuadas en edificios existentes.

Todo edificio existente con salida inadecuada para la ocupación actual según este código, siempre que no sea la del uso o destino primitivo, deberá ser provisto de los medios de salida que indique la Autoridad Competente, conforme a las prescripciones generales contenidas en este Código.

5.3.6.0. De las obras que afecten a linderos

5.3.6.1. Vistas a predios linderos.

No se permitirán vistas a predios vecinos desde vanos abiertos a patios, situados a menor distancia de 3m de la línea divisoria, aunque los predios sean de un mismo dueño. Esta exigencia regirá para aberturas colocadas en cualquier ángulo respecto de la citada línea, salvo para las ubicadas en los patios de frente que disten hasta 3m de la línea municipal y las ubicadas sobre el fondo.

5.3.6.2. Intercepción de vistas.

Se permitirá la existencia de ventanas, puertas, azoteas, balcones o cualquier obra similar a menor distancia de 3m de eje divisorios entre predios, siempre que se impida la vista al predio vecino mediante elementos fijos opacos, de una altura no inferior a 1,70m medidos sobre el solado.

5.3.6.3. Almacenamientos de mercaderías.

Los locales destinados a industrias, comercialización o manipulación de productos; los corralones de materiales, aserraderos de maderas, las fábricas de cajones de madera, etc. no podrán apilar mercaderías o materiales a una distancia menor de 3,50m de la línea divisoria, salvo casos inevitables a considerar por la Autoridad Competente.

Las estibas no podrán tener más de 5 (cinco) m de longitud, 6 mtrs de altura y 4m de ancho. Entre ellas deberá haber en cualquier lugar y plano una luz libre mínima de 3 mtrs.

En todo local donde se comercie, manipule o trafique materiales inflamables o fácilmente combustibles: papel, tejidos, madera en bruto o elaborada, barnices, etc. deberán

colocarse extinguidores químicos de fuego en la proporción que, para local indicará la Autoridad Competente antes de conceder la habilitación, sin perjuicio de antes de aprobar el plano, se exija la instalación adecuada contra incendios.

5.3.7.0. Medidas especiales de seguridad contra incendio

5.3.7.1. Normas sobre distribución y materiales.

En todos los edificios en que se han previsto pasajes de escape, ellos estarán a cubierto de ignición. Las puertas que accedan a ellos serán de hierro y las escaleras de escape serán incombustibles. En ningún caso se permitirán escalera a caracol o helicoidales.

El recinto donde se ubiquen las instalaciones de calefacción o aire acondicionado en los cines y teatros, deberán ser incombustibles y hallarse incomunicados con la sala, escenarios y depósito de telones, camarines, ropería, etc. Su acceso se hará exclusivamente mediante escaleras incombustibles desde un patio, y sus puertas y ventanas serán de hierro.

Todo cine y teatro está provisto del telón de seguridad levadizo salvocasos especiales a juicio exclusivo de la Autoridad Competente.

No se permitirá construcción alguna de madera o material combustible para camarines o dependencias de teatro.

Los recintos de proyección de cintas cinematográficas, no tendrán más aberturas que la visual del operador, la salida del haz luminoso, la puerta de acceso que será de hierro y abrirá hacia afuera y el vano a conducto de ventilación.

Sus dimensiones mínimas serán de 2 mtrs por 2 mtrs y su construcción incombustible. Deberá hallarse aislado de todo medio de circulación de público.

Los locales destinados a revelación, impresión, secado o depósitos de películas se hallarán absolutamente independientes de cualquier otra parte del edificio y de los linderos y serán construidos con materiales incombustibles, incluso sus puertas y ventanas. Su iluminación será artificial, mediante lámpara incandescente, instalación embutida y las llaves interruptoras se colocarán preferentemente en el exterior del local, y las que indispensablemente deban colocarse en el interior deberán ser blindadas.

5.3.7.2. Dispositivos mecánicos contra incendios.

Es obligación ineludible el ejecutar instalaciones contra incendios en: teatros, cines, salones de diversiones, conferencias o auditorios con capacidad mayor de 300

personas, fabricas con más de 200 m² de superficie cubierta, molinos harineros, fábricas de vinos, licores o destilación de alcoholes (bodegas), fábricas de explosivos e inflamables, garajes con capacidad de más de 10 autos, estudios de radio – difusión, hospitales, circos permanentes, casas de departamentos de más de 700 m² de superficie cubierta y más de 5 plantas edificadas, internados con más de 50 camas, grandes tiendas, grandes almacenes, ventas de explosivos y de inflamables, estudios cinematográficos, fábricas de productos químicos y de todo otro edificio que a juicio de la Autoridad Competente lo requiera a causa de la aglomeración de personas o de la existencia de materiales inflamables o explosivos.

Además de dichos edificios deben estar previstos de extinguidores químicos a razón de 1 cada 200 m² de superficie cubierta o fracción. Para el caso de que el edificio tenga varias plantas, la superficie se considerará separadamente por plantas.

Los extinguidores serán colocados en lugares visibles y se renovarán a medida que su carga pierda valor de extinción.

La Autoridad Competente podrá exigir para los escenarios de teatro y para ciertos locales de industria, la instalación de sprinklers, rociadores, etc.

5.3.8.0. De las reformas de edificios

5.3.8.1. Condiciones a cumplir.

Los edificios existentes se pueden ampliar, reformar, alterar o transformar, mientras no contradigan las prescripciones sobre uso, altura, área y materiales de este Código y a condición de que se cumpla lo siguiente:

- a) Edificios de altura mayor que la permitida por este Código: podrán realizarse obras sin elevar el número de pisos salvo que se trate de casos en que sea posible edificar por encima de la altura de la fachada.
- b) Edificios de altura menor que la permitida por este Código: podrán realizarse obras elevando el número de pisos hasta alcanzar la altura máxima autorizada para la fachada, salvo que se trate de un caso de posibilidad de edificar por encima de dicha altura.
- c) Finca de aprovechamiento menor que el permitido por este Código: podrán realizarse las obras permitidas en los inc. a) y b) siempre que no rebasen el “volumen edificable”.

- d) Finca de aprovechamiento mayor que el permitido por este Código: no se autorizarán obras sin efectuar la demolición del aprovechamiento excedente.
- e) Las obras que se autoricen de acuerdo a los puntos a) al d) inclusive, deberán ajustarse en un todo las prescripciones sobre estabilidad de este Código.

5.3.9.0. De la conservación de edificios

5.3.9.1. Denuncia de linderos.

Las molestias que alegue el propietario de un edificio como provenientes de una finca lindera en el mal estado de conservación, solo serán atendidos en el caso en que corresponde aplicar el presente Código, restablecer la seguridad de higiene del edificio, y las que menciona la Ley como de atribución municipal.

5.3.9.2. Obligación de propietarios.

Todo propietario estará obligado a conservar el edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin de no comprometer la seguridad y salubridad.

El aspecto exterior de un edificio deberá conservarse en buen estado. La Autoridad Competente podrá obligar la renovación del material, revoque o pintura de conformidad con lo establecido en este Código, teniendo a este efecto en cuenta el emplazamiento del edificio y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán mantenidos en buen estado.

5.3.9.3. Inscripciones en las fachadas.

Todo propietario está obligado a conservar en la fachada principal del edificio, la inscripción del nombre y título del profesional autor del proyecto, de acuerdo a las constancias existentes en el permiso de la obra.

También deberá conservar visiblemente la inscripción del año y terminación de la obra y la línea divisoria entre fachadas de fincas linderas.

5.3.9.4. Inspección de edificios de madera.

Un edificio ejecutado con estructura de madera estará sujeto a inspecciones periódicas en las oportunidades que disponga la Autoridad Competente. El propietario y el ocupante están obligados a facilitar dichas inspecciones.

5.3.9.5. Oposición del propietario.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en “Conservación de edificios existentes”, se realizarán los trabajos por administración y a costa del dueño del predio o finca.

5.3.9.6. Uso de los muros existentes.

Los muros existentes cuyo espesor respondiese a las disposiciones vigentes en el momento de su erección, pero que difieren de los requisitos establecidos en este Código, pueden ser usados sin cambio alguno si están en buenas condiciones y siempre que: las tensiones de trabajo estén dentro de los límites admisibles; tengan cimientos reglamentarios, preservados contra la humedad; no tengan desplomo alguno y se ajusten a las prescripciones sobre estabilidad en este Código.

5.3.9.7. Recalce y sobre elevación.

Cuando en un proyecto se prevea el recalce o la sobre elevación de un muro que se conserva, se autorizará su uso siempre que sea suficiente para soportar el nuevo estado de carga y se ajuste a las prescripciones de este Código.

5.3.9.8. Edificios en mal estado.

La Autoridad Competente considerará un edificio en ruinas, cuando sus muros o estructuras estén comprendidos entre los siguientes casos:

- a) Cuando un muro esté vencido o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.
- b) Cuando un muro tuviere cimiento al descubierto o con profundidad insuficiente, en estos casos se ordenará su recalce hasta alcanzar la profundidad y seguridad que corresponda, de acuerdo con las prescripciones de este Código.
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hubieren rebasado los límites admisibles de trabajo. En estos casos se ordenará su refuerzo o demolición, según resulte de las apreciaciones.

5.3.9.9. Duración del apuntalamiento.

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia es considerado de carácter provisional o transitorio. Los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los 30 días de realizarse el apuntalamiento.

No podrá realizarse apuntalamiento alguno, sin dar cuenta inmediata a la Autoridad Competente.

5.3.9.10. Edificios linderos afectados.

En caso de emergencia o cuando por derrumbes o ruina de un edificio se produzca resentimiento en los edificios linderos, se ejecutarán convenientemente los apeos que corresponda.

5.3.9.11. Facultades de la Autoridad Competente en caso de peligro de derrumbe.

La Autoridad Competente podrá ordenar la demolición de todo edificio o parte de él que amenazará desplomarse. Se notificará al propietario de los trabajos que deban realizarse y se le emplazará para su ejecución. Cuando el propietario no estuviera conforme se seguirá lo dispuesto en “Pericias en caso de disconformidad del Propietario”.

Si el edificio fuera gubernamental, se oficiará el trámite ante la Autoridad Competente por la vía legal.

En caso de inminente peligro de ruina de un edificio o parte de él, la Autoridad Competente, con arreglo a lo dispuesto en este Código, queda autorizada a proceder como sigue:

- a) Si la ruina de un edificio fuere inminente y no diese tiempo a cumplirlos trámites que señala este Código, mandará desalojarlo y cerrarlo haciendo los apuntalamientos que crea conveniente y procediendo en caso necesario a la demolición inmediata por cuenta del propietario del edificio.
- b) Si la finca se hallara en litigio o fuese desconocido el propietario, se comunicará al Juez y efectuará de oficio los trabajos necesarios con cargo al propietario de la finca.

En ambos casos se labrará el acta respectiva que firmará el representante de la Autoridad Competente y un agente de la Policía.

5.3.9.12. Pericia en caso de disconformidad del propietario.

El propietario de una finca que la Autoridad Competente ha considerado ruinosas, tiene derecho a exigir una nueva inspección y a nombrar por su parte un profesional perito, para reconocer la finca y dictaminar dentro de los 3 días contados desde la notificación del propietario. Si esta pericia fuese conforme con el dictamen de la Autoridad Competente, el propietario dará inmediato cumplimiento al mismo. Si la pericia fuese contradictoria, las partes nombrarán en el plazo de 24 horas, un perito tercero, y para el caso que no hubiere acuerdo en la designación, la Autoridad Competente, dentro de las 48 horas, procederá en presencia del propietario o de su representante a la insaculación del mencionado perito y un suplente, de entre los profesionales con diploma universitario matriculado. El perito árbitro emitirá su dictamen por escrito en el plazo de 3 días.

Los honorarios del perito que no fuese empleados de la Autoridad Competente correrán por cuenta del propietario.

5.3.9.13. Incumpliendo del propietario.

Si un propietario no ajustare su proceder a lo dispuesto en “Pericia en caso de disconformidad del Propietario”, o no diere cumplimiento dentro de los plazos fijados a la ejecución de los trabajos ordenados por la Autoridad Competente, ésta podrá efectuarlos por administración con cargo al propietario de la finca.

5.3.10.0. De los techos

5.3.10.1. Generalidades.

Un techo o azoteas transitables y de fácil acceso mediante obras fijas, deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1 metro computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán construidas con resguardos de todo peligro. A los efectos de las vistas, se tendrá en cuenta lo establecido en “Vistas a predios linderos”.

5.3.10.2. Acceso a techos intransitables.

Cuando no se prevean medios de acceso a un techo o azoteas intransitables, la Autoridad Competente podrá exigir la colocación de escaleras del tipo marineras, para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azoteas y conductos que de ellos sobresalgan.

5.3.10.3. Desagües de techos, azotes y terrazas.

En un techo azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Los canalones, limahoyas, canaletes y tuberías de bajada, serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que rebasen, sufran pendiente.

Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del muro divisorio no menos de 0,70 mtrs medidos desde el eje de dicho muro hasta elborde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre el canal y el muro con una contra pendiente igual a la del techo.

Las dimensiones de los canalones y conductos, así como cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de OSN.

5.3.11.0. Edificación existente

5.3.11.1. Condiciones para conservar edificios.

Los edificios que no hayan sido destruidos por efecto del sismo del 15 de enero de 1944 y que los propietarios tengan interés en conservar, deban llenar para ello las siguientes condiciones:

- a) Los propietarios de todas las construcciones que se hallen dentro de la línea municipal fijada por este Código y su planificación, deberán proponer dentro de los seis meses y realizar dentro del plazo máximo de un año, los trabajos para colocar dichos edificios en las condiciones exigidas por el presente Código en lo que a estabilidad se refiere. Los plazos comenzarán a correr desde la fecha de vigencia en este Código.
- b) Para los edificios que se hallen ubicados fuera de la línea municipal fijada por este Código y su planificación, la Autoridad Competente establecerá en cada caso de acuerdo a la antigüedad del edificio, su uso, ubicación, etc., el plazo dentro del cual el propietario debe colocar su propiedad dentro de la línea municipal citada.

En caso de que un edificio fuera de la línea municipal requiera reparaciones para colocarlo en las condiciones de estabilidad que establece el Código, el propietario deberá proponer las modificaciones pertinentes dentro de los seis meses y repararlo, colocándose en la nueva línea dentro de un plazo máximo de un año.

- c) En casos justificados por la Autoridad Competente puede extender los beneficios precedentes a los propietarios de los inmuebles ubicados en los demás barrios y centros en que se han dividido la Provincia, para los efectos de este Código. Para la obtención de dichos beneficios es indispensable realizar la tramitación mencionada en el punto a).

Queda terminantemente prohibido reformar o alterar cercas que se hallen fuera de la nueva línea municipal, siendo obligación ineludible reconstruirlas en su debido lugar y observando las prescripciones de este Código.

5.3.11.2. Consolidación de edificios existentes.

Se aprueba y autoriza la consolidación de edificios existentes, aun cuando los trabajos que se propongan no se ajusten estrictamente al articulado de este Código de Edificación, pero que sean los absolutamente necesarios, a juicio de la Autoridad Competente, para otorgar a la vivienda la seguridad necesaria para sus moradores.

En el certificado final que se otorgue en los casos previstos en este artículo se dejará constancia de que los edificios aludidos no reúnen las condiciones totales de asismicidad, previstas en el Código de Edificación vigente.

5.4.0. De los locales y ventilación

5.4.1.0. De la denominación de los locales

Los locales podrán ser “habitables” o “no habitables”.

Son locales habitables los escritorios, oficinas, salas, comedores, dormitorios, estudios, cuartos de vestir, dormitorio de servicio, cocinas- comedor (considerando cocina-comedor todo local destinado a cocina, cuando mida más de 6 m² de superficie), y todo otro local cuya dimensión mínima sea mayor de 2 mtrs y no figure especialmente entre los “no habitables”.

Son locales “no habitables”, baños, retretes, cocinas (cuando midan menos de 6 m² de superficie), despensa, garajes, pasillos, cajas de escaleras, lavaderos y aquellos que a juicio de la Autoridad Competente tuvieren ese carácter en razón de su destino previsible.

5.4.2.0. De la ventilación de los locales.

5.4.2.1. De la superficie de los patios

Los locales “habitables” deberán ventilar directamente a patios abiertos cuya superficie no será nunca menor de 10 m², y su dimensión mínima de 2,50 mtrs en los distritos R1 y R2; y de 12 m² de superficie y dimensión mínima de 3 mtrs en los demás distritos. En los distritos residenciales R3 y R4 la dimensión mínima de 3 mtrs, puede ser reducida a 2,50 mtrs cuando este patio de ventilación se haga en forma de retiro lateral no edificable, sobre uno de los costados y a todo lo largo del predio.

Estas dimensiones se mantendrán mientras los muros propios del edificio no excedan de 10 mtrs de altura medida desde el nivel del solado. Excediendo esa medida exigirá un aumento del lado mínimo de 0,20 mtrs por cada metro o fracción de exceso, no pudiendo reducirse las dimensiones del otro lado.

Los locales “no habitables” podrán ventilar a patios auxiliares cuya superficie no será nunca menor de 5 m² y su dimensión mínima de 1,50 mtrs.

Se permitirá la ventilación de locales habitables a patios reglamentarios, a través de galerías, cuando estas tengan un ancho máximo no mayor de su altura.

No se permitirá la ventilación de “ático” en los locales denominados “habitables”.

Los patios que afecten la forma de polígonos irregulares, cualquier sea su destino deben dimensionarse de tal manera que circunscriban un círculo de diámetro no menor al lado mínimo fijado según la categoría, aumentado en un 15 %.

No será permitido disminuir el lado mínimo de patios en construcciones o solados como ser: escaleras, galerías, aleros y balcones. Estos solamente se podrán ejecutar por fuera del plano límite de fondo y con una saliente no mayor que el estipulado en este mismo Código parabalcones.

5.4.2.2. Ventilación de sótanos y depósitos.

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por destino no requieran otra forma de ventilación, deberán ventilar permanentemente por conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 50 m² de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,015 m² y lado no inferior a 0,10 mtrs. Estos conductos podrán rematar según convenga al proyectista, en un patio de primera o segunda categoría, o bien en la azotea. Además, llevará una o más tomas de aire que puedan estar situadas bajo vidriera o con una superficie mínima de 0,50 m² cada 150

m² de superficie de local. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegura los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano por su uso o destino requiera ventilación especial, podrá colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, aparatos de regulación sólidos y fácilmente manejables.

5.4.2.3. Iluminación y ventilación natural para locales para negocio y trabajo.

El área neta de iluminación, lateral y central, no será menor que 1/12 de la superficie total del local, debiendo ser en lo posible, uniformemente distribuidos, a cuyo efecto cualquier punto del local distará como máximo en el horizontal, 12 mtrs de la proyección de la iluminación.

La iluminación se podrá complementar con un piso de vidrio, para la ventilación se deberá abrir, por mecanismo sólido fácilmente accesible y en forma graduable, por lo menos 1/5 del área mínima requerida para la iluminación.

5.4.2.4. Mancomunidad de patios.

- Dimensión de los patios mancomunados:

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados. El conjunto de los patios deberá satisfacer las prescripciones de "patios de iluminación y ventilación" y además cada patio cumplirá con lo siguiente:

- a) La cerca común de los patios tendrá una longitud no menor de 2,50 mtrs y una altura no mayor de 3 mtrs.
- b) En la dirección perpendicular de la acera común, cada patio tendrá por lo menos un ancho de 2,00 mtrs.

- Servidumbre para mancomunar patios:

La mancomunidad de patios, perteneciente a distintos predios, solo se consolidará cuando se haya cumplido, antes de ser aprobados los documentos, el siguiente requisito:

Establecer el derecho real de servidumbre mientras sea necesaria la mancomunidad, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la

Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño.

- Prohibición de reducir patios:

No podrá ser dividida ninguna finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Código o en las disposiciones vigentes en el momento de la edificación, salvo que se establezca una mancomunidad de patios según lo prescrito en “Servidumbre para mancomunar patios”.

Tampoco se permitirá cubrir los patios con claraboyas o techos vidriados, aunque sean corredizos. Únicamente se tolerará la colocación de toldos corredizos de lona.

5.4.2.5. Iluminación y ventilación de locales.

La iluminación y ventilación de los locales habitables deberá realizarse por dos vanos como mínimo (incluida la puerta de acceso), uno de ellos dando al exterior y ubicados en distintos parámetros. Además, la suma de las superficies libre de esos vanos deberá ser como mínimo de 1/12 de la superficie del local y nunca menos de 2 m² y por lo menos 1/5 de la superficie total de los vanos deberá estar dotada de medios adecuados de ventilación (banderolas o persianas fijadas o móviles).

5.4.2.6. Ventilación de tubos.

Los retretes cuya superficie no exceda de 3,50 m² podrán ventilar por tubos de una sección mínima de 600 cm².

5.4.2.7. Ventilación por claraboyas.

Los locales no habitables (incluyendo las cocinas) podrán ventilar por claraboyas, las que deberán tener un área mínima de 0,25 m² y una superficie de ventilación no menor de 0,16 m² la que será regulable por medio de fácil maniobra.

5.4.2.8. Ventilación artificial.

La existencia en un edificio de sistemas mecánicos de ventilación o clima artificial, no autoriza en absoluto a disminuir las superficies mínimas de patios y aberturas de ventilación.

5.4.3.0. De las dimensiones de los locales

5.4.3.1. Dimensiones en planta.

En los casos en que la vivienda tenga un solo local habitable, este notendrá menos de 16 m² de superficie ni ningún lado menor de 3,50 mtrs. En los casos de haber más de un local habitable, el área mínima de unode los locales habitables será de 12 m² y el lado mínimo de 3 mtrs.

Las demás habitaciones podrán tener una superficie mínima de 5 m² y un lado máximo de 2 mtrs. Todas estas medidas deben considerarse con exclusión de roperos empotrados, nichos, vanos, alcobas, etc.

Las cocinas tendrán como mínimo 5 m² de superficie y 1,50 mtrs de lado. Los baños completos tendrán una superficie mínima de 3 m² y una dimensión mínima 1,50 mtrs. Cuando se haya bañadera se permitirá una superficie mínima de 1,40 m² y lado mínimo de 0,90 mtrs.

En un retrete que solo contenga inodoro y lavatorio se permitirá un área mínima de 1,20 m² y si solo lleva inodoro la dimensión mínima del local será de 0,80 mtrs.

5.4.3.2. Altura de los locales.

Fijase en 2,40 mts la altura mínima de los locales habitables, tanto en planta baja como en planta alta, con la condición de que el volumen delos ambientes no será inferior a 16 m³ que se establece asimismo como mínimo por cada ocupante de los ambientes habitables.

Quedan exceptuados del volumen mínimo, los ambientes habitables de ocupación transitoria tales como: vestíbulo, pequeños locales que sirvan para el tránsito interno de las viviendas, etc. Quedan exceptuados asimismo los no habitables. Se impone como condición indispensable lade proveer al techo de las viviendas de una aislación conveniente al calor, a juicio de la autoridad Competente.

Los locales no habitables también tendrán una altura mínima de 2,40 metros.

Los locales destinados a comercio tendrán una altura mínima de 3,50 metros. La altura fijada para estos locales es la luz entre cielo raso y solado. Los sótanos y locales en subsuelo tendrán una altura mínima de 2,40 mts.

5.4.4.0. De los entrepisos

5.4.4.1. Condiciones generales.

Cuando sobre un salón de negocio se edifique un entrepiso con el cual se comunique formando un solo ambiente, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima será de 2,20 mtrs entre solado y cielo raso libre de vigas, ménsulas, etc. La parte principal del negocio por debajo del entrepiso tendrá también una altura de 2,20 mtrs de solado a cielo raso libre de vigas, ménsulas, etc.
- b) Si se constituyera baranda o parapeto para protección del borde del entrepiso, deberá tener un metro de altura máximo. Se permitirá también cerrar íntegramente el espacio, utilizando rejas de cualquier clase que deje libre como mínimo el 80% de la superficie total.
- c) Si el local del entrepiso ventila exclusivamente por el ambiente del local principal, la dimensión entre el muro y el borde no podrá ser mayor que 1,5 veces la altura del entrepiso, pero si tiene ventilación auxiliar a un patio reglamentario, se permitirá que la dimensión aludida sea hasta tres veces la altura.
- d) El espacio libre de entresuelo medido horizontalmente en cualquier dirección no será inferior a la altura de la parte ubicada debajo de él ni a la tercera parte de la menor distancia entre muros del local principal.

5.4.5.0. De los locales con destinos especiales

5.4.5.1. Locales destinados a servicios de sanidad.

La Autoridad Competente podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requiera.

El local destinado al servicio de sanidad de primeros auxilios será independientemente de los otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10 m² con lado no menor de 3,00 mtrs.

La altura máxima será de 2,50 mtrs. Ventilará a patio de cualquier categoría o bien por el techo mediante claraboyas a la atmósfera por medio una abertura que no será inferior a 0,50 m².

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80 mtrs medidos sobre el solado; el resto de los parámetros, así como el cielo raso, serán terminados con revoque fino, por lo menos. El solado será de mosaico granítico o material similar con una rejilla de desagüe.

5.4.5.2. Locales para medidores de luz.

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería; el local que se destine tendrá fácil acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado, además cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) No comunicará con otros locales que tenga instalaciones inflamables.
- b) La fila inferior de medidores no distará menos de 0,60 mtrs del solado y la superior no más de 2,50 mtrs.
- c) Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 0,80 mtrs de ancho libre para la circulación.

5.4.5.3. Locales para incineradores, calderas y otros aparatos térmicos.

Los locales destinados para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener una ventilación permanente al exterior, mediante vanos o conductos cuyas áreas y secciones transversales no sean inferiores a 0,20 m² y una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de las salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, las ventilaciones deberán asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.
- b) Tener una superficie lo suficientemente amplia como para permitir un espacio o paso alrededor de cada aparato de no menos de 0,50 mtrs.
- c) Tener una altura que permita un espacio de 1 metro sobre los aparatos sobre los cuales sea necesario realizar inspecciones o trabajos. En cualquier caso, la altura mínima del local será de 2,40 mtrs.
- d) Tener fácil y cómodo acceso.
- e) No tener comunicación con locales en que se depositen o haya instalaciones inflamables.

5.4.5.4. Locales destinados a secaderos de ropa.

Estos locales, cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán contruidos totalmente con material incombustible y revestimiento impermeable en todos sus planos interiores excepto el cielo raso y serán fáciles de lavar y desinfectar.

Cuando la instalación de secar esté al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensa de modo que no ofrezca peligro.

Estos locales tendrán una ventilación adecuada a su importancia, a juicio de la Autoridad Competente.

5.4.5.5. Locales para la conservación de productos alimenticios.

Estos locales ventilarán a patios reglamentarios o por ventilación forzada por medio de extractores eléctricos. Las paredes estarán revestidas con material incombustible hasta el 1.80 m de altura. El piso será de mosaico u otro material impermeable con rejilla de desagüe. El resto de la mampostería y cielorraso serán revocados y pintados.

5.4.5.6. Locales para inflamables.

Los depósitos de combustible líquidos serán subterráneos. Tendrán un recubrimiento mínimo de 1 m de altura o aislamiento equivalente a juicio de la Autoridad Competente y no podrán distar menos de 1 m de muros divisorios. Habrá una válvula de fácil acceso en caso de emergencia, en la tubería de consumo.

5.4.5.7. Locales para depósito de hidrocarburo.

Los depósitos de combustibles líquidos o hidrocarburos, podrán construirse en hierro u hormigón armado. Deberán tener indicador de nivel, tubo de ventilación a la atmósfera con boca provista de rejilla de seguridad de malla fina, tubo de carga y aspiración y puerta de registro a cierre hermético.

5.4.5.8. Locales para depósito de combustible sólido.

Los depósitos de combustibles sólidos podrán construirse en hierro, hormigón o albañilería.

5.4.6.0. De la subdivisión de los locales.

5.4.6.1. Prohibición de subdividir.

Ningún local puede subdividirse en una o más partes asiladas, construido con tabiques, mamparas u otros dispositivos fijos, sin que cada uno de los mismos cumpla por completo las disposiciones de este Código, como si fueran independientes.

5.4.6.2. Mamparas de subdivisión.

Podrán admitirse la subdivisión con mamparas de material combustible, siempre que su altura no pase de 2,00 mtrs. medidos sobre el solado.

5.5.0. De las instalaciones complementarias.

5.5.1.0. Servicios de salubridad

5.5.1.1. Servicios mínimos.

Todo predio edificado contará con los siguientes servicios mínimos de salubridad:

- a) Un retrete construido en mampostería u hormigón con solado impermeable, paramentos con revestimiento impermeable, y dotado de inodoro común, a la turca o pedestal.
- b) Pileta de cocina.
- c) Ducha y desagüe de piso.

5.5.1.2. Servicios mínimos en edificios públicos y comerciales

En todo local o edificio del rubro que construya una salida locativa independiente se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El número total de personas se estimará según lo establecido en "Factor de Ocupación", siempre que no exista declaración expresa del Propietario.
- b) La proporción entre hombres y mujeres se estimará de 2 a 1.
- c) El número de servicios será:

Servicios para hombres:

- Hasta 10 hombres -1 inodoro
- Para 11 hasta 20 hombres - 1 inodoro, 1 orinal.

- Para 21 hasta 50 hombres - 1 inodoro, 2 orinales.
- Para más de 50 cada 100 adicionales - 1 inodoro, 1 orinal.
- Cada 15 hasta 60 hombres - 1 lavatorio o canilla.
- Para cada 30 sobre 60 hasta 210 en Total 1 lavatorio o canilla.
- Para cada 40 sobre 210 hombres - 1 lavatorio o canilla.

Servicio para mujeres:

- Hasta 5 mujeres - 1 inodoro
- Para 6 hasta 40 mujeres - 2 inodoros
- Para más de 40 hasta 200 por cada 30 o fracción - 1 inodoro
- Para más de 200 por cada 40 adicionales o fracción - 1 inodoro

Y en la misma proporción que para los hombres se fijará el número de lavatorios o canillas.

Cuando el total del número de personas de ambos sexos exceda de 5, se establecerán servicios separados.

Los inodoros serán palanganas a la turca en una relación de 2/3 del total. En los servicios para mujeres, serán a pedestal. Los inodoros a pedestal tendrán asiento en herradura, levantables automáticamente.

- d) Los locales para servicios de salubridad se establecerán debidamente independizados de los lugares donde se trabaje o permanezca y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior.
- e) En los templos el número de servicios será de 2 (dos) como mínimo, uno para cada sexo, hasta 250 personas; por cada 200 personas más se aumentará un servicio.

5.5.1.3. Instalaciones en radios que carecen de redes de aguas corrientes y cloacas.

Las fincas ubicadas en los radios no servidos por las redes de aguacorrente y cloacas de O.S.N. deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de salubridad,

constituidas en la misma forma que exige esa Institución para los radios servidos, pero con desagüe provisional a pozo negro.

Los pozos de captación de agua, pozos negros y fosas sépticas se ajustarán de conformidad a las prescripciones del O.S.N.

Queda prohibido lanzar a la vía pública como a los terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y/o aguas servidas.

5.5.1.4. Tanques de bombeo y de reservas de agua.

a) Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio, se instalará separado no menos de 0,50 mtrs libres de un muro divisorio, y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada, a juicio de la Autoridad Competente, cuando esté adosado a cualquier otro muro.

b) Tanque de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio debiendo mantenerse a una distancia mínima de 0,60 mtrs del eje entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60 mtrs del techo.

c) Estructura de los tanques:

Cuando un tanque de bombeo o de reserva de agua se vincule íntimamente a la estructura de un edificio o dependa de esta para su sostén, se cumplirá lo siguiente:

- 1) Previo a la aprobación de un permiso de obra, se presentará una copia del plano general del proyecto y el plano del detalle del tanque, visado por O.S.N., quien hará las observaciones en un formulario. Estos planos y el formulario estarán libres de gravámenes y se incorporarán al expediente.
- 2) La exigencia establecida en 1) se requerirá nuevamente en los casos de rechazo del proyecto o por modificación que implique la necesidad de tanques diferentes.

d) Generalidades:

Los tanques de bombeo o de reserva de agua tendrán fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar los tanques debajo del espejo de agua. El acceso podrá hacerse por escaleras marineras, metálicas o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, los tanques contarán con la plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo, firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza o revisiones sin riesgo ni peligro.

e) Tanques de agua destinada para beber:

Los tanques que deban contener agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrán construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material conforme a las reglas de O.S.N.

Los paramentos interiores de los tanques garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni colores.

El tanque será completamente cerrado, tendrá boca de acceso y cierre hermético y de inspección y estará provisto de tubo de expansión abiertos a la atmósfera.

f) Tanques de agua no destinada a la alimentación:

Los tanques destinados a contener agua que no se use para beber ni fabricar sustancias ni productos para la alimentación humana, cumplirán las exigencias establecidas en el inc. d) excepto el cierre hermético con la boca de acceso, la tapa superior de inspección y el tubo de expansión.

5.5.1.5. Reserva mínima de agua.

Aparte de las exigencias del reglamento que O.S.N. tiene vigente para las obras domiciliarias, establécese como obligatorio para toda vivienda ubicada en el radio servicio con agua corriente, incluso las de plantas bajas, instalación a un nivel superior del techo de la casa de un tanque reglamentario de reserva de agua potable con capacidad mínima de 100 litros por cada local "habitabile" de la vivienda y volumen total mínimo de 500 litros, del cual se servirá ordinariamente toda la instalación sanitaria de la vivienda excepto las piletas de cocina de planta baja, que tendrán exclusivamente agua directa de la red distribuidora".

5.5.1.6. Desagües.

Cualquier edificio o terreno circundante, será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas a la vía pública o redes de O.S.N.

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

Los provenientes de voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando el perímetro fuera de paramento, tenga libre escurrimiento, no menos de la mitad de su desarrollo.

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

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado del patio o en el suelo, estarán distanciados no menos de 0,80 mtrs del eje divisorio entre predios linderos salvo que se use conductos aceptados por O.S.N.

5.5.1.7. Pozos de captación de agua.

Los pozos de captación de agua distarán no menos de 2,00 mtrs del eje divisorio entre predios linderos y tendrán una bóveda o cierre asentado en suelo firme que podrá ejecutarse en albañilería de 0,30 mts de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.

Los pozos destinados a la extracción de agua para beber o fabricar substancias alimenticias, deberán alcanzar por lo menos a la primera napa semi surgente y se ajustarán a las disposiciones de O.S.N. El agua se extraerá con bomba.

Estos pozos solo podrán construirse en radio sin servicio de agua corriente, cuando O.S.N. lo permita.

5.5.1.8. Pozos negros.

Los pozos negros se distarán no menos de 2,00 mtrs de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal. Además, distarán no menos de 20,00 mtrs de cualquier pozo de captación de agua propia o de predios vecinos.

La profundidad del pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a primera napa semi surgente.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,20 mtrs de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 mtrs de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo, terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 mtrs del paramento.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,102 mtrs de interior como mínimo.

Los pozos negros solo podrán construirse en los radios no servidos por las redes cloacales, y con expresa autorización de la Autoridad Competente. Se llevará una estadística rigurosa de los pozos negros que se autoricen.

5.5.1.9. Disposiciones de O.S.N. como complemento de este código.

En todos los aspectos no regulados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de O.S.N.

5.5.2.0. Ascensores

5.5.2.1. Cuarto de máquina.

El local destinado a la instalación de la maquinaria del ascensor, dispositivo de control, convertidores y demás elementos, serán construidos totalmente con material incombustible y deberá mantenerse siempre seco y ventilado. La altura mínima de paso será de 2,00 mtrs y el área de la planta tan amplia que permita un espacio no menor de 0,50 mtrs de paso alrededor de la máquina.

El acceso al cuarto de la máquina se efectuará por medios permanentes y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del edificio.

5.5.2.2. Casilla de poleas.

La altura mínima será de 1,80 mtrs. Su área permitirá examinar sin dificultades los mecanismos y no será inferior a la que corresponda a su respectiva caja, espacio o conducto del ascensor.

5.5.2.3. Apoyo de maquinarias sobre muros.

No podrá apoyarse directamente en los muros divisorios o separativos entre viviendas, aunque estas sean de un mismo dueño, la estructura que soporte la maquinaria del ascensor y las poleas de los cables de suspensión de la cabina y contrapeso.

Se tendrá en cuenta además lo dispuesto en “instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos”.

5.5.2.4. Fondo de la caja del ascensor.

El fondo de la caja deberá soportar el impacto producido por la cabina con su máxima carga, en una caída total del recorrido, a una velocidad superior en un 30% de la normal y teniendo en cuenta el choque por intermedio de los paragolpes.

Se preverá que el contrapeso llegue a tierra firme en caso de rotura de los cables de suspensión. Cuando se interpongan elementos resistentes propios del edificio, estos elementos deberán soportar el impacto considerado del mismo modo que para la cabina.

El fondo permitirá el tránsito de operarios en forma segura y no podrá tener más aberturas que las indispensables para el contrapeso, cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad u otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

5.5.2.5. Cielorraso de la caja del ascensor.

El cielo raso de la caja del ascensor no podrá tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad u otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

5.5.2.6. Otras disposiciones sobre ascensores.

El conducto dentro del cual debe funcionar un ascensor tendrá como planta una superficie no inferior a 1 m² y en la que el lado mínimo no bajará de 0,70 mtrs. La altura del vano de la puerta será no menor de 1,90 mtrs y el ancho variará de acuerdo a la capacidad del ascensor entre 0,60 mtrs a 1,40 mtrs.

Según sea el sistema de suspensión de ascensor, los sobrecorridos se calcularán de la siguiente manera:

a) Sistema de suspensión a polea

El sobrecorrido óptimo no podrá ser inferior a lo que resulte de aplicar la fórmula:

$$S=0,3 \cdot V/100,$$

En la que S es el sobrecorrido en metros y V es la velocidad del ascensor en metros por minuto, pero de cualquier manera el S mínimo será de 0.60m

El sobrecorrido inferior no podrá ser inferior al 50% del que resulte para el superior.

b) Sistemas de suspensión a tambor

Se aceptarán los valores señalados para el caso:

a) Reforzados en un 30%.

En ambos casos, debe entenderse por sobrecorrido superior a la distancia comprendida entre la parte más elevada de la suspensión de la cabina o contrapeso y los dispositivos aplicados para la parada más alta y toda proyección debajo del nivel general del cielo raso; y por sobrecorrido inferior, la distancia comprendida entre la parte más baja del batidor de la cabina o contrapeso y los dispositivos aplicados para la parada más baja y el tope del paragolpes supuesto totalmente comprimido.

El lado mínimo de un rellano mediante el cual se accede a un ascensor, será de 1,20 mtrs y el mismo ancho tendrán los pasajes que conduzcan a él.

Para el caso de un ascensor que preste servicio a una sola vivienda ambas dimensiones pueden reducirse a 1 metro.

Los vanos estarán protegidos por defensas metálicas, que solamente podrán ser abiertas desde y hacia el exterior de la caja.

5.5.3.0. Evacuación de humos y gases

5.5.3.1. Chimeneas en general.

Las chimeneas se construirán de modo que no ocasionen molestias al edificio ni a los predios vecinos.

Las chimeneas deberán ser ejecutadas exclusivamente con chapa de hierro y hormigón armado.

Cada conducto o cañón de chimenea será independiente para cada hogar u horno; solo se permitirá unir a un mismo conducto, los fogones, asaderas y hornos de cocina, siempre que se interpongan los registros correspondientes a cada ramal.

Todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior, de una abertura para la limpieza, equipada con puerta metálica de ajuste hermético. La boca del remate no podrá ser revocada, ni tendrá otro material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación de la Autoridad Competente. Las chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura tendrán remate con dispositivos interceptores de chispas, aprobados.

5.5.3.2. Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor.

Las chimeneas o fuentes productoras de calor se clasificarán como de:

- a) Baja Temperatura.
- b) Media Temperatura
- c) Alta Temperatura.

En todos los casos, la clasificación se hará tomando en cuenta la temperatura en los puntos de salida del horno o fuente de entrada en la chimenea.

a) Baja temperatura

Son de “baja temperatura” las chimeneas que conduzcan productos de la combustión con una temperatura inferior a 330° C. Se considerarán incluidos en este inciso, los dispositivos productores de calor que requieran de chimeneas de baja temperatura.

b) Media temperatura

Son de “media temperatura” las chimeneas que conduzcan productos de la combustión con una temperatura comprendida entre 330° C y 660° C. Se considerarán incluidos en este inciso los dispositivos productores del calor que requieren chimeneas de media temperatura.

c) Alta temperatura

Son de “alta temperatura” las chimeneas que conduzcan productos de la combustión con una temperatura superior a 660°

C. Se considerarán incluidos en este inciso los dispositivos productores de calor que requieran chimeneas de alta temperatura.

Para cada caso y uso se propondrán revestimientos internos u obras accesorias que corresponda.

5.5.3.3. Aislación de chimeneas, hogares, conductos calientes próximos a material combustible.

a) Aislación incombustible alrededor de chimeneas:

Los espacios entre las chimeneas y las vigas o viguetas de madera que estuvieran próximas, deberán ser sólidamente

rellenados con material incombustible y aisladores de calor. Estos espacios no deben ser menores de 0,15 mtrs.

b) Aislación incombustible frente a hogares:

Frente a un hogar el solado de material incombustible hasta una distancia de 0,50 mtrs en todo su perímetro.

c) Aislación incombustible de conductos calientes:

Los conductos de aire caliente o vapor, serán de metal u otromaterial autorizado, resistente al fuego. Estos conductos cuando están a menor distancia que 0,75 mtrs de cualquier material combustible, serán cubiertos con aisladores térmicos incombustibles en toda la extensión que afecte a ese material combustible.

5.5.3.4. Altura de una chimenea sobre los techos.

Una chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacúe a la atmósfera, sin causar molestias a la vecindad, a juicio de la Autoridad Competente.

La altura mínima a que debe colocarse la boca de una chimenea será:

- a) Por sobre una azotea transitable: 2 mtrs
- b) Por sobre una azotea no transitable o techo inclinado hasta un 25%: 0,60 mtrs
- c) Por sobre un techo inclinado más de 25%: 0,60 mtrs arriba de las faldas y no menos de 0,60 mtrs más alto que cualquier cumbrera distante menos de 3,00 mtrs de la boca.

Ninguna chimenea situada a menos de 4,00 mtrs de una abertura tendrá su boca a un nivel inferior a la medida Z del dintel de la abertura afectada; la medida Z se

calculará aplicando la fórmula $Z = 4,60 - a$, donde a – distancia de la boca a la abertura. (Para: $a = 2,00$ mtrs, $Z = 2,60$ mtrs).

Una chimenea no podrá rematar a menor distancia que 2,00 mtrs del eje entre predios cuando el muro divisorio está construido a mayor altura que la del techo correspondiente a la chimenea afectada. En caso de rematarse a menos de 2,00 mtrs del eje divisorio, la boca de salida deberá ser elevada hasta una cota igual a la del coronamiento del muro separativo más de 1,50 mtrs menos la distancia de la boca de ese eje.

Cuando un muro divisorio cuyo eje está situado a no más de 2,00 mtrs de una chimenea existente sea sobreelevado, el propietario de la obra nueva deberá prolongar dicha chimenea hasta ponerla en las condiciones exigidas por este artículo.

La altura de los remates de chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura, estará por lo menos a 6,00 mtrs por encima del punto más elevado de todo techo situado dentro de un radio de 15,00 mtrs. El propietario de la chimenea deberá cumplir esta disposición aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma fuese sobreelevado un techo comprendido dentro del radio mencionado.

5.5.3.5. Interceptor de hollín.

a) Obligación de instalar interceptor:

Toda chimenea nueva o existente, que evacúe humo con exceso de hollín según las prescripciones de este Código, deberá ser provista de dispositivos interceptores de hollín. Este dispositivo deberá merecer la autorización de la Autoridad Competente, tanto por el sistema utilizado como por el material que deberá ser resistente a la acción reductora de los gases evacuados.

El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza.

b) Eficacia del interceptor:

La cantidad máxima de hollín contenido en los gases de combustión permitida a descargar a la atmósfera, a través de un interceptor, no podrá exceder de 1000grs por 70 m³ de gases de combustión evacuados.

5.5.3.6. Conductor para aire acondicionado.

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con el aire acondicionado deberá construirse con material incombustible. El conducto, donde sea necesario, deberá forrarse exteriormente con material que tenga función de aislante térmico. Cuando el conducto así forrado deba instalarse en sala de maquinarias o calderas se cubrirá con tejido metálico reforzado.

Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado, no podrán colocarse cañerías de instalaciones como ser: cloacas, agua, gas, electricidad, respiraderos

5.5.4.0. Pararrayos

5.5.4.1. Necesidad de su instalación.

En cada caso, la Autoridad Competente indicará la necesidad de la colocación de pararrayos, en construcciones que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

5.5.4.2. Altura de la punta del pararrayo.

La punta de la barra del pararrayos estará ubicada por lo menos a un (1) metro por sobre las partes más elevadas de edificios, torres, tanques, chimeneas, antenas y mástiles aislados.

En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20,00 mts entre sí a menos que la Autoridad Competente no fije una medida determinada.

5.5.5.0. Dispositivos para mudanzas

Los aparejos, ménsulas, guinchos u otros dispositivos destinados para realizar mudanzas, deberán preverse en todo proyecto al interior de los edificios y deberán figurar en los planos.

5.5.6.0. Instalaciones que afecten a muros divisorios de unidades locativas

Independientes.

5.5.6.1. Instalaciones que produzcan vibraciones y ruidos.

Queda prohibido instalar aplicadas a muros separativos de unidades locativas o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefacto, guías de ascensor o montacargas, tuberías que conecten bombas o impulsión de fluido.
- b) Canchas para juego de pelota, bochas y otras actividades que puedan producir choques y golpes.

5.5.6.2. Instalaciones térmicas.

Los fogones, hogares, hornos, fraguas o instalaciones de calor o frío, se distanciarán convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

La Autoridad Competente podrá aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a la aislación de la fuente de calor o frío mediante el uso de materiales o procedimientos constructivos adecuados.

5.5.6.3. Instalaciones que produzcan humedad.

- a) Canteros y jardines:

No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación de ese muro.

- b) Desagües:

Los desagües no podrán colocarse sobre muros divisorios, pudiendo estar próximo a ellos siempre que no le trasmitan humedad.

5.6.0. De la ejecución de las obras.

5.6.1.0 De las vallas provisorias y letreros frente de las obras.

5.6.1.1. Vallas provisionales.

Obligación:

Es obligación la colocación en la acera de una valla provisional en toda la extensión del frente, en cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo en la vía pública.

Esta valla no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente del permiso para las obras y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

5.6.1.2. Construcción.

Las vallas provisionales se construirán de tablas en perfecto estado y que impidan en absoluto la caída de material al exterior. Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

Cuando por circunstancias especiales, verificado por la inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que éstas o los materiales que la compongan se escurran sobre la acera. Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.

5.6.1.3. Dimensiones.

El alto máximo de la valla será de 2,00 mtrs. En aceras cuyo ancho no exceda de 1,50 mtrs podrá colocarse a una distancia no mayor de 0,75 mtrs de la línea municipal y de no más de la mitad del ancho de la acera cuando ésta no exceda de 1,50 mtrs. En cualquier caso, deberá dejarse un paso libre de 1,00 metro de ancho entre la valla y el filo del cordón del pavimento de la calzada o entre la valla y los árboles de la acera.

5.6.1.4. Ocupación de la vía pública, mayor que la fijada.

En casos excepcionales, a solicitud del interesado, la Autoridad Competente podrá autorizar la ocupación de una superficie de la vía pública mayor que la establecida en este Código.

5.6.1.5. Retiro.

Una valla provisional será trasladada a la línea municipal a la brevedad posible. La Autoridad Competente fijará el término que estrictamente debe permanecer una valla fuera de la línea municipal. Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional responsable.

En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, hasta la confección del definitivo, aquel se reconstruirá de inmediato.

5.6.1.6. Nombre de los letreros.

Al frente de las obras es obligatorio la colocación de un letrero en el que deberán inscribirse: los nombres, títulos, matrícula y dirección de los profesionales que intervengan en las construcciones y que hayan firmado en el expediente de permiso y, además, el número, letra y año de este expediente.

Podrá inscribirse también, sin carácter de obligatorio: la denominación del edificio, el nombre del propietario, el de los Profesionales matriculados que no figuran en el expediente de permiso, sean autores del proyecto o sean Asesores del Propietario. En caso de figurar los nombres de los contratistas y proveedores, éstos deberán colocarse en el mismo letrero exigido, en partes destinadas expreso; pero solo podrán inscribirse los nombres de los contratistas de estructuras e instalaciones que hayan cumplido con la obligación de acreditar un representante Técnico de acuerdo a las exigencias de este Código, siendo imprescindible que el nombre del representante sea conjuntamente inscripto con el de la empresa en el letrero.

5.6.1.7. Letreros con leyendas en desacuerdo.

En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna o que se abroguen títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que a juicio de la Autoridad Competente se preste a confusión.

En todos los casos y sin perjuicio de aplicar las penas que correspondan, se intimará la inmediata corrección de la leyenda que se halle en desacuerdo con lo prescripto en este Código, bajo apercibimiento de efectuarla por administración y a costa del Profesional responsable.

5.6.2.0. De los terraplenamientos y excavaciones

5.6.2.1. Terraplenamientos.

Predios con suelo bajo el nivel oficial:

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública, deberá ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se deberá efectuar dentro de los seis meses de terminado el pavimento, salvo que se provea de equipo de bombeo electromecánico aprobado por O.S.N. La Autoridad

Competente emplazará al propietario para el cumplimiento de esta obligación y pasado el plazo, la municipalidad podrá ejecutar a costa del propietario los trabajos requeridos.

5.6.2.2. Desmontes.

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la Autoridad Competente, la cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado, cuando por razones técnicas lo estime necesario.

El suelo del desmonte se determinará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

5.6.2.3. Excavación que afecta a un predio o a la vía pública.

Cuando se realice una excavación, debe preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que las tierras del predio lindero de la vía pública, caigan en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

5.6.2.4. Excavación que afecta a estructuras adyacentes.

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura propia o lindera, cuya seguridad puede ser afectada por una excavación.

5.6.2.5. Excavación que produzca daño o peligro.

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan.

Cuando la excavación ocasione daños o peligro de cualquier naturaleza se tomarán las precauciones o se realizarán obras que la Autoridad Competente estime necesario.

5.6.2.6. Protección contra accidente.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio de la Autoridad Competente, en lados no adyacentes a la vía pública. Además, proveerán los medios convenientes de salida en las excavaciones.

5.6.2.7. Depósito de tierra.

En ningún caso, ni con pretexto alguno, se depositarán tierras en la vía pública.

5.6.3.0. De las demoliciones

5.6.3.1. Generalidades

Chapas, marcas, soportes aplicados en obras a demoler.

- a) Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:
 - 1) Conservarlas en buen estado colocándolas en lugares bien visibles mientras dure la demolición.
 - 2) Asegurarlas definitivamente a las obras en caso de edificación inmediata.
 - 3) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.
- b) Si la demolición afectara marcas de nivelaciones, soportes de alumbrado, teléfono, etc. deberá darse aviso con anticipación no menos de quince días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha del aviso.

5.6.3.2. Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas.

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio sin antes haberse tomado las providencias necesarias para asegurar el exterminio de ratas lo cual será constatado por la Autoridad Competente. La certificación correspondiente deberá agregarse al expediente de permiso.

5.6.3.3. Dispositivos de seguridad.

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, cloacas, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicio público en la forma prescrita en “Chapas”, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler.

5.6.3.4. Limpieza de la vía pública.

Si la producción de polvo proveniente de una demolición llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuere necesario.

5.6.3.5. Peligro para el tránsito.

En caso de que una demolición ofrezca peligro se usará de todos los recursos técnicos aconsejables. Cuando el peligro fuera para el tránsito se avisará de inmediato a la Autoridad Competente, se colocarán señales visibles de precaución, y, además, a cada costado de la obra, personal que avisen del peligro a los transeúntes.

5.6.3.6. Medidas adicionales de protección.

La Autoridad Competente podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión que las circunstancias del caso demanden como, por ejemplo: cobertizos sobre aceras, puentes para pasajes de peatones, etc.

5.6.3.7. Mampara protectora.

Antes de demoler un muro divisorio, se colocarán paralelos a éste y en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro, las mamparas serán de maderas machimbradas y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrán realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Autoridad Competente. En los patios se colocará un vallado de al menos 2,50 mtrs. El propietario o el ocupante del predio lindero deberá facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallado hasta 0,80 mtrs de distancia del paramento del muro divisorio.

5.6.3.8. Obras de defensa.

El responsable de una demolición deberá tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Autoridad Competente, asegure la estabilidad de toda obra adyacente. Deberá extremarse la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas, cerámicas, pizarras, vidrio u otro material análogo, desagüe de techos, conductos deshollinadores, etc.

5.6.3.9. Estructuras deficientes.

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sindemora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la Autoridad Competente, inspeccionar dentro del término de tres días la finca lindera y disponer lo que corresponda con arreglos a las prescripciones de este Código.

5.6.3.10. Retiro de materiales y limpieza.

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que hubieren caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

5.6.3.11. Puntales de seguridad.

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 mtrs en el suelo.

El pie del puntal se colocará de modo que, a juicio de la Autoridad Competente, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 mtrs del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La Autoridad Competente podrá autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

5.6.3.12. Lienzos o cortinas contra el polvo.

Toda parte del edificio que deba ser demolida, será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido de las obras. La Autoridad Competente podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

5.6.3.13. Vidrieras.

Antes de iniciarse una demolición, deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demolerse.

5.6.3.14. Derribos de paredes, estructuras y chimeneas.

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno.

La demolición se hará parte por parte y si éstas fueran estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o eventuales trepidaciones o temblores de tierra.

Toda cornisa o cualquier clase de saledizo será atado o apuntalado antes de removerse.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrá removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

La Autoridad Competente podrá eximir de estas precauciones en caso que no se afecte la seguridad de las personas y fincas vecinas.

5.6.3.15. Caída y acumulación de escombros.

Los escombros provenientes de una demolición solo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 mtrs. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entrepisos los materiales de derribo.

5.6.3.16. Riego obligatorio.

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

5.6.3.17. Molienda de ladrillo.

En los mismos lugares de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvos con materiales provenientes de los derribos.

Cuando la instalación se pueda ubicar a distancias no menores de 25mtrs. de la línea municipal y de la línea divisoria entre predios, la Autoridad Competente podrá autorizar la molienda a solicitud del interesado. En estos casos la instalación no deberá causar molestias a la vecindad a cuyo efecto se observará lo dispuesto en “Lienzos o cortinas contra el polvo” y “Riego obligatorio”.

5.6.3.18. Relleno de zanjas y sótanos.

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de terraplenamientos. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libre de basura, sustancias orgánicas, debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0,30 mtrs de espesor.

5.6.3.19. Conservación de muros divisorios.

Cada hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado. Finalizado este trabajo el paramento será totalmente blanqueado.

5.6.3.20. Demoliciones paralizadas.

Cuando se paralice una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie.

Los puntales de seguridad se sustituirán por otros de albañilería de modo que garanticen la estabilidad de los edificios.

5.6.3.21. Limpieza del terreno, cerca y acera.

Terminada o paralizada una demolición se limpiará totalmente el terreno retirando los escombros. En estos casos, cuando no se tramite un permiso de nueva obra se deberá, de inmediato, rellenar las zanjas, sótanos o pozos negros y construir las cercas y aceras según se ha prescrito precedentemente.

5.6.4.0. De los contrapisos y solados

5.6.4.1. Obligación de ejecutar contrapisos sobre el terreno.

Los solados de todo nuevo edificio que se erija, como también en los existentes donde se modifiquen, construyan o refaccionen patios, zaguanes, vestíbulos, cocinas lavaderos, cuartos de baño, retretes, pasajes y locales habitables, deberán ejecutarse encima de un contrapiso asentado sobre terreno.

5.6.4.2. Limpieza debajo de los contrapisos.

Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o bien cargada de materiales orgánicos, basuras o desperdicios; además se cegarán hormigueros y cuevas de roedores. Los pozos negros que se hallaren se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de la O.S.N.

5.6.4.3. Espesor de los contrapisos.

El contrapiso exigido en "Obligación de ejecutar contrapisos en terrenos" se realizará en hormigón con un espesor de 0,08 mtrs después de apisonado.

Cuando el solado de mosaicos cuyas dimensiones de baldosas no sean inferiores a 0,15 mtrs de lado, el hormigón podrá substituirse por cascotes de ladrillos, piedra partida o escoria limpia bien apisonado y regados con agua de cal.

5.6.4.4. Contrapisos debajo de solados de madera.

- a) Solados destacados del contrapiso: Un solado de madera se ejecutará distanciado del contrapiso, por lo menos 0,20 mtrs. La superficie de éste, como así mismo la de los muros comprendidos entre contrapisos y solados, se revocará con una mezcla hidrófuga. La superficie de la mezcla será bien alisada. La mezcla hidrófuga aplicada en los muros se rebasará en el nivel de la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento, para impedir el acceso de la humedad.

El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicará con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes opuestas.

Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí. Los conductos de ventilación de estos espacios deben ser interiormente aislados, en las bocas de ventilación se colocarán rejillas e interiormente tejidos metálicos inoxidables con malla de 0,001 mtrs. de lado como máximo.

- b) Solados aplicados al contrapiso: El solado de madera aplicado directamente sobre el revoque del contrapiso prescripto en el inciso a) se ejecutará con piezas afirmadas con material adherente, aprobado para uso por la Autoridad Competente. El espesor mínimo de estas piezas será de 0,023 mtrs para maderas blandas y 0,018 mtrs para maderas duras y semi duras.

5.6.4.5. Contrapisos de solados especiales.

Un solado que no sea de mosaico de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas o de madera y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra, se podrá asentar directamente sobre este contrapiso siempre que se interponga una aislación hidrófuga eficaz a juicio de la Autoridad Competente.

5.6.4.6. Contrapisos en edificios totalmente de madera y con estructura de madera.

Todo edificio ejecutado totalmente de madera o con estructura de madera, según lo prescrito en este Código cuyo espacio debajo del piso esté cerrado por un muro perimetral y siempre que el edificio no se apoye sobre lozas de hormigón armado, bovedillas con vigas de acero, tendrán sobre el terreno un contrapiso según lo establecido en “Espesor del Contrapiso”.

5.6.4.7. Excepción a la ejecución de contrapisos y solados.

La Autoridad Competente podrá eximir de la obligación de ejecutar contrapisos o solados en los locales que por su destino requieran suelo de tierra. No obstante, el contrapiso y solado deberán construirse cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

5.6.5.0. De la terminación de las obras

5.6.5.1. Limpieza de las obras construidas.

Previo a la ocupación o al pedido de habilitación de una finca, cuando corresponda, se retiran los andamios, escombros y residuos después de lo cual es obligatoria la limpieza de los locales para permitir el uso natural de la finca.

5.6.5.2. Obligación para con los predios linderos a una obra.

Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra, cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales, deberán ser restablecidos en sus condiciones iniciales, efectuándose la limpieza correspondiente. No se extenderá el certificado de Inspección Final de la obra, sin que se haya cumplido esta obligación.

5.6.6.0. De los andamios

5.6.6.1. Generalidades sobre andamios.

El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos a los cuales estará expuesto; la carga no sobrepasará la quinta parte de la rotura.

Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes de andamios metálicos no deberán estar abiertos, deformados ni afectados por la corrosión.

Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

En cualquier caso, el andamiaje deberá ser hecho en forma que pueda soportar los efectos de un sismo, sin desmoronarse total o parcialmente. Al finalizar la tarea del día debe quedar libre de materiales de construcción o herramientas.

5.6.6.2. Tipos de andamios.

Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos. Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones, se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos, u otros andamios suspendidos autorizados por este Código.

5.6.6.3. Andamios sobre la vía pública

Los andamios sobre la vía pública se colocarán dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de iluminación u otros servicios públicos, deberá darse aviso con anticipación no menor de 15 días a quien corresponda para que las entidades interesadas, intervengan con mejor proceder. La fecha de aviso se comprobará de modo fehaciente, las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en situación anterior sobre los muros.

En las aceras de ancho igual o inferior a 1,50 mtrs una vez ejecutada la estructura o el muro de fachada hasta el contrapiso sobre el piso bajo y en la línea municipal, se retirará la parte del andamio conjuntamente con la valla provisoria, dejando un alto libre no menor de 2,50 mtrs sobre el solado de la acera. En casos especiales la Autoridad

Competente podrá autorizar otros dispositivos, siempre que ofrezcan seguridad y comodidad al tránsito.

El andamio será quitado 24 horas después de concluidas las obras o en el plazo de 15 días después de paralizado, salvo que esa paralización sea dispuesta por mal tiempo u otras circunstancias de fuerza mayor (Sentencia Judicial). Si por cualquier causa se paraliza una obra por más de dos meses, se quitará el andamio y valla provisoria o cualquier obstáculo que impida el tránsito público.

5.6.6.4. Protección a las personas.

Se proveerán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones eléctricas, maquinarias, instalaciones térmicas o mecánicas en funcionamiento, que, a juicio de la Autoridad Competente, pudiera significar un peligro.

Las puntas salientes, astillas, ataduras con alambres, etc. en ningún caso ofrecerán peligro a las personas. Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente en casos necesarios, a juicios de la Autoridad Competente.

5.6.6.5. Protección de patios, claraboyas y aberturas.

Los patios y claraboyas, tanto pertenecientes a fincas linderas como propias, en caso de refacciones o ampliaciones se resguardarán en previsión de la caída de los materiales.

Toda abertura aplicada en entresijos o muros y que ofrezcan algún peligro, será protegida para evitar la caída de personas o materiales.

5.6.6.6. Peligros sobre techos.

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento o caída, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta, o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para evitar la caída de personas o materiales.

5.6.6.7. Acceso a andamios.

Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que permanezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán baranda o pasamanos de seguridad.

5.6.6.8. Torres para grúas, guinches y montacargas.

Torres para grúas, guinches y montacargas, usados para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armados íntegramente, sin desviaciones ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de las torres se unirán con empernaduras prohibiéndose la unión con clavos o ataduras de alambre. Una escalera resistente y bien asegurada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre.

A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se le construirá una plataforma sólida de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas. Los amarres no deberán afirmarse en partes inseguras. Las torres en vía de ejecución estarán provistas de arrostramientos temporarios en número suficiente y bien asegurado.

Cuando sea imprescindible pasar con arrostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio de la Autoridad Competente, para que permita el tránsito de peatones y vehículos.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída del material produzca molestias a linderos.

5.6.6.9. Andamios en obras paralizadas.

Cuando una obra estuviera paralizada más de tres meses, antes de reanudar los trabajos, deberá solicitar la autorización correspondiente para el uso del andamio.

5.7.0. De los toldos

Los toldos deben colocarse de forma que de ellos y sus brazos se hallen no menos de 2,30 mtrs sobre el nivel de la vereda, pudiendo llegar, las telas suspendidas, hasta 2,10 mtrs de la vereda.

Los toldos se plegarán hacia la fachada o debajo de pequeños voladizos, debiendo éstos y los guarda toldos armonizar con la composición del frente. Los colores de los toldos serán uniformes en toda la cuadra debiendo adaptarse el color del primer toldo que se instale y siempre que él fuera aprobado por la Autoridad Competente.

La extensión de los toldos y colocación de los soportes verticales, si los hubiere, está supeditada a la ubicación de los árboles en la acera, no permitiéndose que esas instalaciones puedan dañarlos ni afectarlos en su libre desarrollo.

Los soportes verticales extremos, no pueden colocarse a menos de 0,60 mtrs de la prolongación de los ejes medianeros, si ellos son normales a la línea de edificación y en caso de no serlo deben hallarse como mínimo a 0,60 metros de la normal a la línea de edificación trazada desde la intersección de ésta, con el eje divisorio que los predice.

El tendido de alambres de soporte de las telas se hará mediante dispositivos que no dejen a la vista tensores, grampas o agarraderas antiestéticos.

Los soportes verticales y los largueros que los vinculan serán de sección circular, fijándose éstos últimos a los primeros mediante soldaduras, piezas inerciales, roscadas u otros dispositivos que no sean antiestéticos. Deberá cuidarse de que los toldos, ya sean que estén extendidos o recogidos, no dificulten la visibilidad de la numeración de los edificios.

La Autoridad Competente, previo aviso, puede disponer el retiro de los soportes y del toldo, cuando razones fundadas que se substanciarán en un expediente con vista al interesado previa a la resolución, así lo exijan.

5.8.0. De los anuncios

5.8.1. Letreros de propaganda

5.8.1.1. Anclaje en las estructuras

Todos los letreros de anuncios deben hallarse perfectamente anclados en la estructura resistente, y deben ser tenidos en cuenta en el cálculo respectivo y si por sus dimensiones fuera necesario mantenerlos en una estructura especial, ésta debe calcularse para soportar la acción sísmica transmitida por el letrero. El coeficiente sísmico a emplearse para calcularla fuerza sísmica que transmita el letrero será: $C = 1$

Los anuncios no deben exceder la línea municipal en más de 1.50m

5.8.1.2. Letreros aplicados a las fachadas

Será permitido instalar anuncios en las fachadas siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

Los anuncios impresos o pintados, solo podrán colocarse en carteleras de dimensiones y materiales aprobados por la Autoridad Competente, y aplicados en paredes donde el propietario y le estética lo permitan.

En todos los casos debe tenerse presente lo expresado en 5.8.1.1.

5.8.1.3. Anuncios sobre techos

En casos especiales la Autoridad Competente podrá acordar permisos para colocar anuncios sobre los techos de los edificios; para ello es indispensable tener presente lo prescrito en 3.1 al referirse a “Construcciones emergentes del plano del techo”. Esta clase de letreros deberán ser construidos con materiales incombustibles y ubicarse a no menos de 0,60 mtrs de los ejes divisorios entre predios.

5.8.1.4. Anuncios en el interior de los predios.

Se permitirán anuncios en el interior de los predios siempre que estén soportados sobre una estructura calculada con los coeficientes sísmicos

C. El efecto sísmico transmitido por el anuncio es calculado con $C = 1$.

Tales letreros, por lo demás, deberán ser estéticamente concebidos y armonizar con el medio ambiente en que se ubiquen.

5.8.1.5. Aplicación de chapas de nomenclatura y señalización.

La Autoridad Competente podrá hacer aplicar sobre las fachadas, las chapas de nomenclatura de calles, de señales, tableros oficiales o de interés público.

5.9.0. De las cercas y las aceras

5.9.1.0. Generalidades.

Es obligatorio para todo propietario de terreno baldío o en cual se depositen materiales de cualquier índole o se ejecuten o existan construcciones que, a juicio de la Autoridad Competente sean antiestéticas, construir una cerca en la línea municipal para separar su propiedad de la vía pública. Tales cercas tendrán 2 mtrs de altura y serán construidas según sea el objetivo y ubicación con los materiales que proponga el propietario y acepte la Autoridad Competente, quien podrá exigir asimismo se le dé a la cerca, por el frente, una terminación arquitectónica adecuada.

Podrá relevarse de la obligación de construir cercas a aquellos propietarios de casas construidas dentro de la línea municipal cuando entre ésta y la edificación exista jardín cuidadosamente atendido o se extienda la vereda hasta la línea y edificación.

Para los casos de terrenos baldíos es asimismo obligación de todo propietario mantenerlo en perfecto estado de higiene, libre de basura, materias orgánicas, etc.

En todos los contratos de locación de obras particulares, o en la contratación de obras públicas se incluirá la contratación de la vereda o sendero según corresponda.

Es obligación de los propietarios, ya sean de terrenos, baldíos o edificados, construirlos en todo su ancho utilizando como solados materiales duros, no resbaladizos aun en condiciones climáticas desfavorables y no deslumbrantes bajo la acción de los rayos solares.

5.9.1.1. Tipos de mosaicos de vereda.

Los tipos y color de los mosaicos de vereda serán los llamados de vainilla, o pan único de 0,20 mtrs por 0,20 mtrs y de color amarillo.

Cuando la manzana sea totalmente cubierta por un solo edificio, o cuando éste alcance el frente de una cuadra, podrá proponerse otro tipo eficiente de mosaico o de pavimento, el cual debe ser previamente aprobado por la Dirección Técnica, exigiéndose la continuación de las calles laterales en la profundidad del edificio.

5.9.1.2. Tipos de acera donde no exista rasante de calzada.

Donde no esté proyectada la rasante de calzada o no existan puntosacotados de referencia, se construirá un sendero de hormigón simple concubierto alisado de mortero de 0,80 mtrs de ancho mínimo (arena yPórtland).

El resto será tratado como franja verde sembrando césped.

5.9.1.3. Constancia en certificado final.

En los certificados finales que corresponda a las obras previstas en el párrafo anterior, se consignará la obligación del propietario de construir las veredas reglamentarias cuando la Autoridad Competente lo disponga siempre de acuerdo a la cota de calzada que en cada calle se fije oportunamente.

5.9.1.4. Pendientes.

Las veredas a construirse en el casco urbano respetarán la pendiente natural en el sentido longitudinal y en el transversal la de 2%. En ningún caso se aceptará la existencia de saltos bruscos y la inspección general de obras particulares no otorgará el certificado final cuando ello haya sido respetado.

Cuando existan pavimentos sin cordón o estén proyectadas las razantes se considerará como referencia una cota de 0,02 mtrs más alto que el nivel del centro de calzada o de razante.

5.9.1.5. Colocación de contrapisos y material de asiento.

El solado, salvo casos especial a considerar por Autoridad Competente, se colocará de modo que sus juntas sean perpendiculares al cordón del pavimento, y donde este no lo hubiere, a la línea municipal, sobre un contrapiso de hormigón pobre de 0,08 mtrs de espesor el cual se elevará a 0,12 mtrs cuando se trate de los accesos de vehículos. La colocación se hará siempre, con morteros a base de cal y las juntas se rellenarán con material adecuado debiendo presentar, una vez colocados una superficie lisa, que no dificulte el tránsito o pueda provocar accidentes.

En caso de que por ella deban ascender vehículos de mucho peso, la Autoridad Competente puede exigir solados especiales.

5.9.1.6. Entalles de cordones.

Para los entalles en los cordones del pavimento que sean necesarios a fin de construir estos accesos deberán solicitarse permiso a la Autoridad Competente. Entallado el cordón deberá tener una altura mínima de 0,04 mtrs sobre la cuneta del pavimento, debiendo salvarse la diferencia del nivel hasta empalmar con la vereda en una longitud de 0,40 mtrs.

Los árboles que impidan estos accesos podrán ser trasladados o eliminados con el consentimiento previo de la Autoridad Competente debiendo no obstante demostrarse que no existe para el caso otra solución constructiva.

5.9.1.7. Veredas.

Las veredas tendrán el ancho que determine para cada zona la Autoridad Competente, quien debe ser consultada antes de su ejecución.

Es a cargo del propietario la conservación de la vereda y del nicho en que ubique los árboles de la calle.

La construcción de las veredas se hará con la mayor celeridad, para obstaculizar lo menos posible el tránsito de los peatones.

Se permitirá preparar las mezclas en la calzada junto al cordón y terminando los trabajos, de inmediato se limpiará la vereda y la calzada.

Para proteger a las veredas, solo se permite utilizar tablonces y alfajías de madera quedando terminantemente prohibido el empleo de vallas de alambre o cuerdas.

Cuando se pavimente una calle, si los niveles de la calzada se alterasen o la vereda variara en su ancho la Autoridad Competente puede exigir del propietario de la vereda que se la rehaga o en cierto caso la arregle hasta dejarla a su juicio en buenas condiciones.

6.0. De la observancia de las prescripciones edilicias

6.1.0. Obligaciones y penalidades.

Todas las obligaciones mencionadas en este Código deberán ser cumplidas por los propietarios a simple requerimiento de la Autoridad.

Competente, quien, en caso de incumplimiento a lo ordenado, y/o a los plazos fijados, ejecutarán los trabajos respectivos de oficio y por cuenta de los propietarios, con auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario y sin perjuicio de aplicar a los remisos las multas a que hubiere lugar.

GENERALIDADES

SECCION I

CAPITULO I

- 1.1.0. Todo pedido de aprobación de fraccionamiento de una propiedad será efectuado por un profesional inscrito en el Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, quien lo encuadrará en las prescripciones contenidas en la presente reglamentación, con las lógicas excepciones que impongan, la forma y medidas de la propiedad, así como la posible ubicación de las calles proyectadas.
- 1.1.1. El profesional someterá a consideración del Consejo de Reconstrucción un anteproyecto, el cual, el Departamento General Técnico (División Catastro, Planeamiento y Urbanización) efectuará las observaciones que estime adecuadas.

Una vez subsanadas éstas o en caso de que no las hubiere, o también cuando el profesional, por causas que manifestará, no pudiera respetarlas en su totalidad o en parte, se elevará el anteproyecto a consideración del Consejo de Reconstrucción.

Cuando se trate de un loteo que configure un futuro nuevo núcleo poblado, conjuntamente con el anteproyecto, se acompañará un compromiso del propietario, referente a dotar a todos los lotes de los servicios públicos de agua corriente y luz eléctrica, o en caso contrario, un comprobante de la Repartición Pública correspondiente, de que ésta los suministrará.

- 1.1.2. Una vez autorizado el anteproyecto, se notificará al profesional a fin de que presente el proyecto definitivo, reservándose el expediente en la División Catastro, Planeamiento y Urbanización hasta tal oportunidad.
- 1.1.3.0. El proyecto definitivo deberá ser ejecutado en base a una mensura

aprobada, una copia de la cual se acompañará, y respetando el anteproyecto aprobado, especialmente en las medidas mínimas establecida para los lotes, en cada zona, por el Código de la Edificación.

- 1.1.3.1. El Proyecto definitivo deberá consignar:
- a) Todos los lados, ángulos y superficies de los lotes.
 - b) Longitudes de Manzanas.
 - c) Planillas de superficies de manzanas y calles en la que se incluirá las superficies de las ochavas.
 - d) Ejes de las calles, con los ángulos en los cruces y las longitudes de los tramos.
 - e) Los ensanches de las calles existentes, consignados en una sola fracción, como superficie a donar.
 - f) En los lotes en curva, este se materializará en tramos rectos, consignando la longitud de ellos y los ángulos que forman.
 - g) Separación con línea de trazo con los distintos títulos que integran la propiedad loteada.
 - h) Vinculación de, por lo menos, dos vértices perimetrales de la propiedad que no estén destinados a desaparecer por la materialización de la nueva línea, a objeto que puedan considerarse definitivos, y en caso de no existir éstos, a mojones que se colocarán.
- 1.1.3.2. Una vez revisados y aprobados el cálculo, replanteo, urbanización (incluyéndose en ésta las instalaciones destinadas a la provisión de aguacorrente y luz eléctrica y su correspondiente donación a las Reparticiones Públicas correspondientes), el expediente será girado a la Sección Tasaciones donde se efectuará la tasación de las superficies a donar. Posteriormente el Consejo aprobará el proyecto y la tasación mencionada, autorizando a la escrituración de las superficies a donar.
- 1.1.3.3. Después de haber sido aprobado el plano del loteo, el propietario presentará el "Plano de Riego" y el certificado expedido por el Departamento de Hidráulica en el que conste la aprobación de las obras proyectadas por este último.

Recién una vez cumplido este último trámite el Consejo otorgará al propietario un certificado autorizándolo a proceder a la venta de los lotes.

El no cumplimiento de este último, hará pasible al propietario a la aplicación de una multa que oscilará entre \$ 5.000 a \$ 50.000 y que será fijada por el Consejo.

Este, igualmente, podrá sancionar al escribano que autorice escrituras sin haberse cumplido todos los requisitos mencionados e incluso propiciar la suspensión de todo remate que se efectúe en fraccionamientos en los que no se haya cumplido debidamente con todas las prescripciones establecidas.

1.1.4.0. Los fraccionamientos de tierra se clasificarán en:

- a) **FRACCIONAMIENTOS URBANOS:** Destinados a formar nuevos centros de población o ampliación o modificación de los ya existentes.
- b) **FRACCIONAMIENTOS RURAL**
- c) **FRACCIONAMIENTO SIMPLE**

1.1.5.0. No se podrá autorizar ningún fraccionamiento en el que queden lotes o fracciones sin frente a calle (existente proyectada), excepto aquellos destinados a anexarse a la propiedad vecina.

CAPITULO II

1.2.1.0. FRACCIONAMIENTOS URBANOS: Comprende nuevos centros de población, es decir:

- a) Todo fraccionamiento que, por su desvinculación con otros ya existentes, magnitud y ubicación, contempla en su planificación las necesidades de vida propia de centro poblado.
- b) Ampliación de centros de población, de barrios, anexos a otros ya existentes y a los cuales lo ligan relaciones de dependencia funcional.

1.2.2.0. FRACCIONAMIENTO RURAL: Todo fraccionamiento de tierra en parcelas destinadas a la implementación de explotaciones independientes, ya

sean agrícolas, ganaderas, hortícolas, granjeras, etc., y cuyo trazado exija destinar el uso público, una parte de su superficie.

1.2.3.0. FRACCIONAMIENTO SIMPLE: Se entenderá por tal a aquellas extensiones, cuyo funcionamiento no exija destinar al uso público, superficie alguna, excepción hecha de los ensanches previstos para las calles existentes.

CAPITULO III

- 1.3.1.0. FRACCIONAMIENTOS URBANOS: En los casos de fraccionamientos urbanos el profesional presentará:
- 1.3.1.1. Anteproyecto del funcionamiento, con croquis de ubicación en escala de 1:10.000, con cuatro copias heliográficas. En el dorso de una de ellas el Departamento General Técnico (División Catastro, Planeamiento y Urbanización) le hará las observaciones pertinentes e incluso la autorización del mismo, cuando corresponda.
- 1.3.1.2. Informe del estudio realizado con la confección del anteproyecto, conteniendo: topografía de la zona, explotación a la que estaba destinado el inmueble, medios de comunicación y transporte, servicios públicos, construcciones que se pretende no destruir, indicación clara de los medios y fuente con la que se efectuará la provisión de agua corriente y energía eléctrica, criterio técnico que justifique el fraccionamiento, trazado y ubicación de las reservas fiscales, nombre que se propone dar al fraccionamiento y cualquier otro dato que considere de interés, como estudio de riego, de arbolado, etc.
- 1.3.1.3. Plano de altimetría de la tierra afectada, para poder estudiar las rasantes de calles, y las posibilidades de riego y desagüe del terreno. La altimetría se vinculará a los perfiles longitudinales de calles, canales y desagües de los cuales se servirá el fraccionamiento.
- 1.3.1.4. Acta de "Donación de superficie para utilidad pública", en formulario previsto por la entidad y acta o nota de líneas nuevas.
- 1.3.1.5. Perfil longitudinal del eje de calzada de calles proyectadas, referido a puntos fijos, de nivelación y perfil transversal de las calles.
- 1.3.1.6. Certificado del Registro General de la Propiedad en el que se informe

sobre nombre del o de los propietarios y sobre inhibiciones que tuvieren gravámenes que afectaran a la propiedad.

- 1.3.1.7. Certificado de la Dirección de Rentas de la Provincia con el avalúo de la o las propiedades subdivididas.
- 1.3.1.8. Certificados de las reparticiones correspondientes que indiquen que si ellas proveerán los servicios públicos de agua corriente y luz eléctrica a los lotes.
- 1.3.1.9. En caso de que los certificados mencionados en el artículo anterior fueren negativos, el propietario presentará compromiso legalizado, donde indique el modo como va a proveer por su cuenta los servicios públicos aludidos.
- 1.3.2.0. **FRACCIONAMIENTOS RURALES:**
En caso de fraccionamientos rurales, se presentará la documentación siguiente:
 - 1.3.2.1. Anteproyecto con croquis de ubicación en escala 1: 10.000 o menor, con cuatro copias heliográficas y en el dorso de una de las cuales, la Entidad hará las observaciones correspondientes.
 - 1.3.2.2. Informe del estudio realizado y de las características generales de la zona, conteniendo: Topografía, cultivos y explotaciones existentes, clase y naturaleza de las tierras, destino que se piensa dar a las fracciones proyectadas, vías de comunicación y transporte, posibilidad racional del riego que se ha tenido en cuenta y cuyo proyecto será ejecutado por el Departamento de Hidráulica para lo cual se remitirá una copia; nombre que se propone para designar el fraccionamiento.
 - 1.3.2.3. Acta de “Donación de superficie para Utilidad Pública”, en formulario previsto por la Entidad y acta o actas de líneas nuevas.
 - 1.3.2.4. Planos de altimetría de la tierra afectada, para poder estudiar las rasantes de calles y las posibilidades de riego y desagüe. La altimetría se vinculará a los perfiles longitudinales de calles, caminos, canales y desagües de los cuales se servirá el fraccionamiento.
 - 1.3.2.5. Certificado del Registro General de la Propiedad en el que se informe sobre el nombre del o de los propietarios y sobre inhibiciones que tuvieren y gravámenes que afectaran a la propiedad.

- 1.3.2.6. Certificado de la Dirección General de Rentas de la Provincia, con el avalúo de la o las propiedades subdivididas.

SECCION II

CAPITULO I

2.1.0. FORMACION DE NUEVOS CENTROS DE POBLACION

- 2.1.1. En todo anteproyecto se tendrán en cuenta: Las nuevas líneas de edificación fijadas, debiendo proyectarse todos los lotes con las medidas mínimas exigidas por el Código de Edificación, con las lógicas excepciones que la ubicación obligada de las calles proyectadas y las medidas y forma del terreno, determinen.
- 2.1.2.0. En los proyectos de fraccionamiento de cualquier índole, el profesional tendrá en cuenta las siguientes normas a seguir, para el trazado de las vías públicas.
- 2.1.2.1. Deberá prever, no menos del 18 % de la superficie total del fraccionamiento, para la formación de calles, incluyendo en esta superficie, la de las ochavas y la de los ensanches de las calles existentes. Estas superficies deberán ser cedidas a título gratuito por el propietario, a favor de la Municipalidad que corresponda.
- 2.1.3.0. En todo fraccionamiento, que sea considerado como un nuevo centro urbano, el proyectista deberá proveer y el propietario ceder libre de todo cargo, las siguientes superficies, además de la mencionada en el artículo anterior, referidas también al total de la superficie de la o las propiedades fraccionadas-
- 2.1.3.1. No menos del 4 %, para la formación de plazas, parques y/o espacios verdes.
- 2.1.3.2. No menos del 6% para la ubicación de los edificios públicos.
- 2.1.4.0. El Consejo de Reconstrucción se reserva el derecho de fijar la ubicación de las fracciones de tierras anteriormente mencionadas en caso de estimar no conveniente la propuesta por el interesado.

2.1.6.0. TOPONIMIA

- 2.1.6.1. El propietario del inmueble a fraccionarse, conservará el o los

nombres existentes en la zona, y si no los hubiere, propondrá los que sean necesarios, que deberán ser castizados y deberán referirse a los motivos de la zona, a personas dignas de recordarse, a juicio de la Autoridad Competente o a la historia del país.

2.1.6.2. El Consejo no aceptará aquellos nombres que considere inconvenientes y dará denominación definitiva.

2.1.6.3. Las calles a abrirse serán numeradas de norte a sur y de este a oeste, con numeración corrida a fin de que la Autoridad Competente pueda, cuando lo considere conveniente, fijarles el nombre definitivo.

Las calles que correspondan a prolongaciones de otras ya existentes, conservarán el nombre de éstas.

CAPITULO II

AMPLIACION O MODIFICACION DE CENTROS DE POBLACION EXISTENTES

2.2.0. En estos casos deberán conservarse los requisitos ya citados, con excepción de los indicados en el 2.1.3.2. Sin embargo, el Consejo podrá exigir que también se cumpla total o parcialmente, según la amplitud del fraccionamiento y de acuerdo con las necesidades que éste pueda crear los servicios públicos y sociales de la zona.

El Consejo podrá negar autorización para la subdivisión de tierras en los siguientes casos, debidamente justificados.

2.2.0.1. Cuando ella pueda crear problemas de orden público, social y/o económicos.

2.2.0.2. Cuando la topografía o geología del terreno, aconsejen que el mismo no sea poblado.

2.2.0.3. Cuando afecte a planes reguladores o planeamientos y zonificación existente.

2.2.1. Cuando, habiéndose efectuado varios fraccionamientos sucesivos que, por su importancia, considerados individual o parcialmente, no puedan considerarse como nuevos centros urbanos, pero que en conjunto se les pueda incluir en tal categoría, el Consejo podrá exigir a la formación de plazas o espacios verdes a los últimos

fraccionamientos presentados a aprobación, si no se les hubiere exigido a los ya aprobados anteriormente.

CAPITULO III

SUBDIVISION DE LA TIERRAN EN TRAZADOS URBANOS

2.3.0. Deberán ser ejecutados en un todo de acuerdo a las disposiciones en vigor y a las que se fijan en la presente reglamentación. AMANZANAMIENTOS Y TRAZADOS

2.3.0.1. Las manzanas estarán formadas por un conjunto de lotes urbanos o suburbanos y en general su forma será regular, excepcionalmente radial a un centro de atracción.

2.3.0.2. La longitud de las manzanas no podrá exceder de 150 mtrs ni ser menor de 60 mtrs. Como norma general, las medidas de las manzanas no podrán sobrepasar la relación 3: 1.

2.3.0.3. Cuando se trata de una ampliación de fraccionamiento existente, se harán concordar en lo posible las medidas de manzanas fijadas en el art. anterior a los hechos existentes.

2.3.1.0. TRAZADOS

La orientación a dar a las nuevas calles que se orientes los fraccionamientos se ajustará a las siguientes normas:

2.3.1.1. Cuando se adopte como tipo de trazado el de damero, calles rectas que se cortan perpendicularmente entre sí, se adoptará de preferencia la orientación a medio rumbo de la meridiana del lugar.

2.3.1.2. Cuando la superficie a fraccionar sea contigua o próxima a una división existente, deberá respetarse la orientación del primitivo trazado.

2.3.1.3. Cuando se subdivida una fracción comprendida entre dos núcleos existentes, se procurará coordinarlos por intermedio del nuevo trazado.

2.3.1.4. En los trazados de ciudad, jardín, barrios, parques, trazados radiales o curvilíneos, etc., donde predomina el concepto estético, serán las

- oficinas técnicas quienes resolverán, en definitiva.
- 2.3.1.5. Las calles podrán tener un ancho de 15, 18, 20 y 30 mtrs de acuerdo con las necesidades urbanísticas del conjunto y la función vial asignada dentro del trazado y siempre según las instrucciones que impartirá la Autoridad Competente.
- 2.3.1.6. En casos especiales se admitirá la apertura de senderos para peatones con un ancho mínimo de 3 mtrs; estos senderos constituirán un acceso complementario a un lote o a un grupo de ellos; los cuales deben tener otro acceso con frente a calles de tránsito de vehículo.
- 2.3.1.7. En caso de que un fraccionamiento de cualquier índole esté afectado por la traza de una ruta nacional o provincial, el ancho de las mismas será el que fije Vialidad Provincial o la Administración Nacional de Vialidad.
- 2.3.1.8. Cuando se trate de una ruta nacional y considerando que la Administración Nacional de Vialidad no permite ocupar el terreno de la "Zona de Camino", con vereda, deberá preverse un ensanche a ambos lados, de por lo menos dos metros destinados especialmente para vereda.
- 2.3.1.9. Cuando se efectúe un fraccionamiento, con frente a una ruta nacional, deberá dejarse una calle de servicio, de 12 mtrs de ancho paralela a la ruta e inmediatamente vecina a ella a fin de que los distintos lotes no tengan acceso directo a la ruta.
- 2.3.1.10. Las calles que incidan sobre las rutas anteriormente enunciadas deberán acceder a ellas a distancias no menores de 150 mtrs entre sí.
- 2.3.1.11. Se tratará en lo posible, que las calles a abrir no crucen las rutas o avenidas consideradas de tránsito ligero, y que los accesos en uno y otro sentido, con respecto a las mismas, se encuentren desplazados entre sí por lo menos 30 mtrs.
- 2.3.1.12. En los ángulos formados por los cordones (cuando deban ejecutarse) de las calzadas deberán trazarse curvas de 3 mtrs de radio como mínimo.
- 2.3.1.13. Será obligatorio dejar calles marginales de 12 mtrs de ancho paralelas a las vías férreas.

2.3.1.14. Las calles que se abran, que sean continuación de las ya existentes, conservarán el ancho y dirección de éstas, mientras que se encuentren en zonas R1, R2 o R3.

2.3.1.15. CUL DE SAC

Los llamados “cul de sac”, no serán permitidos sino excepcionalmente. Se deberá adoptar el criterio de las restricciones al uso del dominio de las fajas consideradas “non edificandi” de los dos o tres lotes últimos de una calle proyectada, sin salida y con posibilidad de ser prolongada.

2.3.1.16. OCHAVAS

Las ochavas forman parte de la vía pública. Su superficie deberá incorporarse a las calles que corren de norte a sur, dentro de lo posible.

De todos modos, en la planilla de superficies se indicará en cuál de ellas han sido incluidas la de las ochavas.

Toda ochava se trazará como un triángulo isósceles con vértice en la esquina, cuyos lados iguales tendrán las medidas que resulten de considerar el tercer lado de 6 mtrs.

2.3.1.17. En la esquina cuyo ángulo sea superior a 135° podrá suprimirse las ochavas.

Por el contrario, en aquella esquina, cuyo ángulo sea inferior a 50° , deberá preverse una ochava cuyo lado desigual, sea menor de 6 mtrs y de un valor tal que permita la completa visibilidad para el cruce, valor que será fijado por el Consejo.

2.3.1.18. El Consejo podrá determinar, por razones de composición arquitectónica, la supresión de la ochava en una encrucijada de plaza o caso similar.

2.3.1.19. Podrán proyectarse ochavas en las que el lado desigual sea reemplazado por una poligonal. Esta seguirá el desarrollo de una curva circular y no podrá sobresalir del que hubiera sido el lado desigual, en el caso corriente.

CAPITULO IV

FRACCIONAMIENTOS RURALES

- 2.4.0. Todo fraccionamiento rural debe tender a efectuarse con trazados regulares, pero con arreglo a las necesidades y topografía de la zona.
- 2.4.1. Las calles a proyectarse en un fraccionamiento rural, tendrán un ancho mínimo de 20 mtrs.
- 2.4.2. En aquellos fraccionamientos que son motivados por particiones en sucesorios, divisiones de condominios, etc., en los que la división es un recurso de distribución de bienes, en lo que se contemple el mayor rendimiento que se traduce en valorización de la tierra y en los que, por lo general existen mejoras como parrales, viñas, construcciones, cultivos intensivos, etc., serán objeto de especial estudio, a fin de respetar dichas mejoras, pero en ningún caso a éstas se subordinarán los principios de un trazado racional en forma, medida y superficie.

Necesariamente cada fracción deberá tener al menos uno de sus límites a calle pública o proyectada. No se permitirá la constitución de servidumbre de paso demarcadas en planos ni callejones comuneros.

- 2.4.3. Como norma general, no se permitirá la constitución de servidumbre de paso ni callejones comuneros.

Solo se las aceptará cuando se trate de subdivisiones por particiones hereditarias o de divisiones con dominio, o cuando la Entidad considere inconveniente la apertura de una calle.

CAPITULO V

SUBDIVISION TRANSVERSAL

- 2.5.0. Se permitirá la subdivisión transversal de tierra con un pasaje de acceso peatonal en predios ubicados dentro del perímetro delimitado por las Av.9

de Julio, Dr. Guillermo Rawson, España y 25 de Mayo de la ciudad de San Juan, pudiendo el Consejo de Reconstrucción estudiar en particular otros casos similares, fuera de ese radio, siempre que por su ubicación y precio de la tierra así se justifique.

2.5.1.0. Este tipo de subdivisión deberá ajustarse a las siguientes prescripciones edilicias.

2.5.1.1. Podrán subdividirse los lotes existentes con frente a calles actuales mediante la previsión de un pasaje descubierto de acceso de un ancho mínimo de 6 mtrs con salida a la calle existente.

2.5.1.2. En casos de lotes con frente a dos o más calles, el pasaje deberá quedar interrumpido en un lote de tal manera que no haya comunicación completa entre las calles existentes.

2.5.1.3. Cuando el predio tenga frente a una sola calle, el pasaje deberá terminaren el límite anterior del último lote.

2.5.1.4. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes con frente al pasaje, serán: 11 mtrs de frente, 14 mtrs de fondo y 200 m² de superficie, no permitiéndose la formación de lotes que por sus dimensiones configuren una futura subdivisión.

2.5.1.5. Los lotes que dan frente a la calle o calles existentes deberán cumplir las medidas mínimas que exige el Código de Edificación de acuerdo a la zona que se halla ubicado el predio a subdividirse, con un fondo máximo de 25 mtrs de largo.

2.5.1.6. El pasaje deberá ubicarse al centro de la propiedad a fin de obtener lotes de ambos lados del mismo. Únicamente podrá ubicarse a un costado siempre que el propietario lindero por ese costado prevea en su futura edificación una abertura con frente al pasaje, observando el retiro obligatorio de frente o subdividiendo su propiedad con frente al pasaje, conforme a las exigencias de la presente reglamentación. En todo caso se exigirá por escrito la conformidad del propietario lindero.

5.2.1.7. En este caso el propietario del fondo a lotear, podrá dotar al pasaje de un ancho de 4 mtrs, los 2 mtrs restantes se obligará a donarlos, el propietario del fondo lindero, cuando materialice la nueva edificación o subdivida a su vez la propiedad, con frente al pasaje.

- 2.5.1.8. En caso de que el propietario del predio lindero no diera su conformidad al prescrito en el inciso anterior, el pasaje deberá dotarse del ancho total de 6 mtrs debiendo tratarse arquitectónicamente el muro divisorio, en la forma que el Consejo (Departamento General Técnico) propondrá en cada caso.
- 2.5.1.9. Deberá observarse un retiro de frente “non edificandi” que variará entre 1,50 como mínimo, en el lote del fondo del pasillo, y 3 mtrs como máximo en el lote ubicado de frente a la calle existente, retiro que se marcará en el plano, con línea de trazos.
- 2.5.1.10. De este tipo de subdivisión podrá efectuarse solamente dos por cada cuadra y en cada acera, siempre que ambos sean linderos.
- 2.5.1.11. El pasaje tendrá carácter público y la sesión de su superficie como así también la correspondiente a ensanche de la calle existente sobre la que ubica la propiedad a subdividir, deberá hacerse libre de cargos y gastos en favor de la Municipalidad correspondiente, antes de efectuarse la venta de los lotes, y siempre que las sumas de las superficies mencionadas no excedan del 18 % del total de la propiedad a fraccionar. Si ocurriera esto último, deberá abonarse al propietario, en concepto de expropiación, la fracción destinada a ensanche de la calle existente.
- 2.5.1.12. El pasaje podrá cubrirse con mosaico tipo vereda o con lajas, dispuestas de tal manera que quede reservada una franja de terreno de 0,50 mtrs de ambos costados, destinada a espacios verdes. El nivel de piso terminado del pasaje deberá ser de 0,10 mtrs menor que el de las construcciones a ejecutarse en los lotes proyectados. Deberá presentarse perfiles del pasaje.
- 2.5.1.13. La cubierta del pasaje deberá ejecutarse previamente a la obtención del “Certificado Final” de las construcciones a efectuarse en cada uno de los lotes y en correspondencia con el frente de los mismos.

Transcurrido tres años desde la fecha de aprobación del fraccionamiento, si no se ha ejecutado en su totalidad la cubierta del pasaje, deberá efectuarla el propietario del terreno dividido.

- 2.5.1.14. Si el propietario del terreno dividido, vende total o parcialmente los lotes, deberá imponer en las escrituras, como condición de venta, la

obligación del adquiriente de edificar dentro de un plazo máximo de un año, a contar de la fecha de la escritura y que en caso contrario deberá efectuar el cierre del lote de acuerdo a lo prescrito en el inciso siguiente.

- 2.5.1.15. En la línea del cerco correspondiente deberá levantarse el cerco, en mampostería de ladrillo o block, de 1,80 mtrs de altura o en su defecto un cerco vivo de 1 metro de altura, de cuya conservación será responsable el propietario del lote.

La ejecución de los mencionados cercos deberá ser aprobada por la Entidad.

- 2.5.1.16. En todos los casos de división transversal, siempre que los lotes sean más de cuatro, podrá preverse un espacio libre de una superficie mínima de 120 m², tratado como patio y que será recubierto igual que el pasaje.

- 2.5.1.17. El pasaje será considerado como vereda y al mismo no podrán tener acceso los automóviles, camiones o vehículos de tracción a sangre.

- 2.5.1.18. En casos particulares, donde el precio del terreno lo justifique, el Consejo podrá autorizar subdivisiones transversales siempre que se cumplan los requisitos siguientes, por parte del propietario del terreno a subdividir.

a) Compromiso a edificar todos los lotes en un plazo perentorio que el consejo deberá fijar.

b) Provisión de los servicios públicos de agua corriente y luz eléctrica para todos los lotes y donación, a las autoridades correspondientes, de las instalaciones destinadas a tal fin.

Según sea la zona en que el terreno a subdividir se encuentre los lotes deberán tener, como medidas mínimas, las siguientes:

1º Zona R2: frente 12 mtrs; fondo: 16 mtrs.; Superficie: 200 m².

2º Zona R3: frente: 15 mtrs; fondo: 20 mtrs: superficie 300 m².

SECCION III

REPLANTEO Y AMOJONAMIENTO

3.1.1. Todo fraccionamiento o loteos, al ser replanteado deberá ser amojonado en los vértices de manzana y en todos los vértices de la propiedad subdividida, y estaqueados los vértices de los lotes.

3.2.0. Los mojones se colocarán teniendo en cuenta las nuevas líneas de edificación fijada.

3.3.0. Los mojones serán de hormigón de 0,08mtrs x 0,08 mtrs de sección y 0,70 de longitud, en un hierro central de 12 mm. de diámetro. Se consolidarán con hormigón ciclópeo.

Podrán utilizarse también bulones de hierro de 19 mm. de diámetro y 0,70 mtrs de longitud, empotrados, en toda su longitud, en hormigón ciclópeo. Tanto los mojones como los bulones deberán quedar completamente inamovibles y ser colocados a ras del suelo.

3.4.0. Las estacas de madera a colocar en los vértices de los lotes, serán de 0,04 x 0,04 mtrs de sección o de 0,05 mtrs de diámetro y 0,40 de longitud.

Puede colocarse también bulones de hierro de 10 mm. de diámetros, siempre que se coloquen de modo tal que resulten aceptablemente inamovible.

3.5.0. En todo loteo rural o urbano, además de los mojones de vértice de manzanas, se colocarán un mínimo de 2 mojones subterráneos de hormigón con caños central galvanizado, y en terreno correspondiente a la vereda.

Estos mojones deberán marcarse e individualizarse en forma inequívoca en el plano, anexándole en monografía, los datos lineales y angulares y las radiaciones a vértices de manzanas que sirvan para el replanteo de cualquier fracción dentro del loteo.

3.6.0. En todo fraccionamiento que se efectúe en lugares donde haya alojamiento básico estableciendo por la Dirección General del Catastro de la Provincia, o por el I.G.M. se vinculará al mismo el amojonamiento practicado.

En caso contrario, será obligatorio el abalizamiento de dos de los vértices principales a puntos fijos característicos de la zona o a mojones testigos.

3.7.0. La operación de replanteos será inspeccionada por el Departamento General Técnico (Div. Catastro, Planeamiento y Urbanización) y a tal fin el profesional solicitará la correspondiente inspección. No se podrá otorgarla aprobación definitiva del plano sin cumplir con este requisito.

SECCION IV

CAPITULO I

URBANIZACION – PAVIMENTOS

4.1.0. En todo loteo o fraccionamiento, deberá efectuarse “la urbanización” antes de procederse a la venta de los lotes.

4.1.1.0. Se establece que se entiende por “Urbanización”, en los lotes con calles proyectadas, la materialización en el terreno, de las obras que se detallan en los incisos siguientes, cuando de acuerdo a la zona que se encuentrala propiedad, corresponda ejecutarlas.

4.1.1.1. La calzada: Cualquiera sea el tratamiento que a la misma le corresponda,y en base al perfil previamente aprobado por el Dpto. Gral. Técnico (Div. Catastro, Planeamiento y Urbanización).

4.1.1.2. La Banquina: En los casos en que corresponda, la que deberá ser debidamente compactada y que tendrá el mismo nivel y pendiente que la calzada.

4.1.1.3. Los árboles: Que se colocarán en las calles y en los espacios verdes, en la época propicia y de cuyo cuidado y reposición será responsable el propietario del fondo dividido, hasta tanto se efectúe la completa aprobación del loteo, con la debida escrituración, a favor de la municipalidad que corresponda, de los espacios destinados al uso público. Al respecto, el interesado deberá recabar de la Dirección de Bosques y Forestación de la Provincia, las instrucciones referentes a la clase de árboles a colocar, su ubicación y posición relativa de las mismas. Deberá también proveer el riego de los árboles.

- 4.1.1.4. Las cunetas de riego: y desagües que deberán preverse con la pendiente mínima del 5% a fin de evitar el estancamiento del agua.
- 4.1.1.5. Las obras de arte y los pasantes: Que deberán ser ejecutados en un diámetro suficiente y con una luz igual a la distancia entre cunetas.

Los trabajos mencionados en este inciso y en el anterior, serán proyectados por el Departamento de Hidráulica de la Provincia, o por la Dirección Provincial de Vialidad, a requerimiento del profesional actuante y en base al proyecto del loteo y al plano acotado del terreno que deberá adjuntar al pedido, además de los requisitos que exijan las citadas reparticiones. La aprobación final de ejecución de estos trabajos, será también otorgada por la repartición interviniente a cuyo efecto el profesional solicitará ante la misma las inspecciones necesarias y el certificado de aprobación final, para ser representado al Consejo de Reconstrucción.

- 4.1.1.6. Las aceras: En las que se dejará el terreno debidamente compactado, y con una cota superior a 0,10 mtrs a la del eje de la calzada o rasante.
- 4.1.1.7. Las instalaciones de las cañerías proveedoras de agua corriente y la redde distribución de energía eléctrica, aprobadas ambas por la repartición Pública correspondiente.

También se instalará, cuando ello sea factible, la red colectora de cloacas.

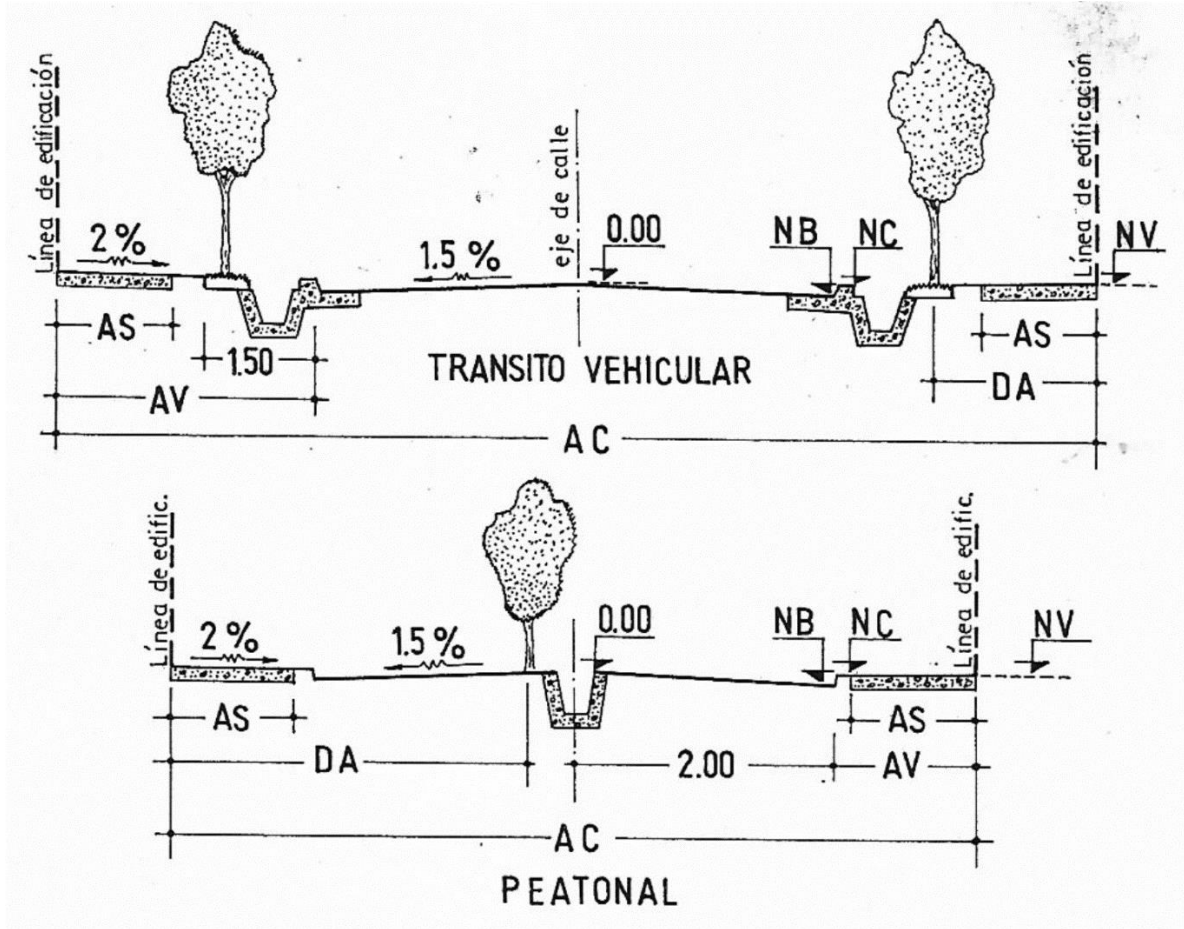
- 4.1.2. Se deja expresamente establecido que la “urbanización” se ejecutará solamente dentro de los límites de la propiedad loteada, quedando por cuenta de la Municipalidad respectiva, la ejecución de las obras necesarias para conseguir el empalme o la identificación adecuada con las calles existentes. El propietario del fondo loteado deberá, sin embargo, dejar los trabajos de tal modo que sea posible el libre tránsito de vehículos y peatones entre la calle proyectada y la o las existentes.
- 4.1.3. Con respecto al punto 4.1.1.1. de la presente, se deja expresamente establecido que, cuando se trate de loteos que están ubicados dentro de ejido municipal de la Capital y cuyas calles proyectadas puedan considerarse prolongación de las del casco urbano, el pavimento a aplicar en la calzada deberá ser el hormigón. Además, el perfil transversal de dichas calles será también igual a las del casco urbano, es decir de 18 metros de ancho, siendo 9 metros de calzada

y 4.50 metros para cunetas, árbol con su tasa y acera, por lado; debiendo hacerse la cuneta revestida y cubierta.

4.1.4. Con respecto al ancho del pavimento de las calles en las distintas zonas, se dispone que sea del modo siguiente:

Zona	Ancho	Pavimento
R2	15 mtrs	Tratamiento bituminoso Triple
R3	15 mtrs	Tratamiento bituminoso Doble
R4	18 mtrs	Tratamiento bituminoso Simple
S/R Intermedia	20 mtrs	Enripiado Compacto
S/Rural	20 mtrs	Enripiado Compacto
Rural	20 mtrs	Enripiado Compacto

PERFIL TRANSVERSAL



A.C.	N.B.(-)	N.C.(+)	N.V.(+)	A.V.	D.A.	A.S.	Función
6	0.03	0.12	0.14	1.00	2.25	0.90	Peaton.
8	0.03	0.12	0.16	2.00	3.25	0.90	
9	0.03	0.12	0.17	2.50	1.50	0.90	
10	0.04	0.11	0.16	2.50	1.50	0.90	Vehicular
11	0.05	0.10	0.15	2.50	1.50	1.07	
12	0.05	0.10	0.16	3.00	2.00	1.77	
15	0.06	0.09	0.16	3.75	2.75	2.07	
17	0.07	0.08	0.15	3.50	2.50	2.07	
18	0.08	0.07	0.14	3.50	2.50	2.07	
20	0.10	0.05	0.12	3.75	2.50	2.07	
22	0.11	0.04	0.11	3.70	2.70	2.07	
25	0.13	0.02	0.09	3.70	2.70	2.07	
26	0.14	0.01	0.08	3.70	2.70	2.07	
30	0.17	0.02	0.06	3.75	2.60	2.07	

4.1.5.0. CASOS PARTICULARES

- 4.1.5.1. En las calles pavimentadas, la vereda se extenderá hasta el cordón del pavimento.
- 4.1.5.2. En los tramos de calle mencionados a continuación, las veredas tendrán un ancho de 3,50 mtrs.
- a) Av. Libertador Gral. San Martín, desde Av. Rawson hasta Balaguer Santa Lucia.
 - b) Av. Libertador Gral. San Martín, desde Victoria hasta San Miguel –Desamparados.
 - c) Calle Cereceto, desde Las Heras hasta Villa Nueva Palermo –inclusive.
 - d) Av. Rawson desde Republica hasta Av. Benavides, Concepción.
 - e) Av. Rioja desde Av. 9 de Julio hasta A. Tapia – Trinidad.
 - f) Av. Rioja desde Av. 25 de Mayo hasta Benavídez – Concepción.
 - g) Av. Alem, desde Av. 25 de Mayo hasta Lavalle – Concepción.
- 4.1.6. Se deja establecido que el Consejo no concederá permiso de edificación a ningún loteo, proveniente de un fraccionamiento cuya urbanización no esté debidamente ejecutada y aprobada y también escrituradas.

Las superficies destinadas a calles nuevas o ensanches de las existentes y donadas las instalaciones ejecutadas para proveer de agua corriente y luz eléctrica a los lotes.

Antes de cumplirse los requisitos mencionados, solo podrá autorizarse un “permiso condicional” destinado a que el interesado pueda iniciar los trámites de aprobación de la documentación para construir.

- 4.1.7. La ejecución y pavimentación de las calzadas y las obras de arte se efectuarán según las reglas del buen arte y de acuerdo a las especificaciones, que para los distintos tipos de pavimento tiene establecido la Dirección Provincial de Vialidad, repartición ante la cual el interesado deberá recabar la aprobación, por escrito, de los trabajos mencionados, a fin de comprobarlo ante el Consejo de Reconstrucción.
- 4.1.8.0. En el caso en que una calle a abrir, afecta no solo a la propiedad cuyo loteo se tramita, sino a otra u otras propiedades vecinas, se tendrá por dispuesto que:

- 4.1.8.1. La calle deberá materializarse en la totalidad de su ancho.
- 4.1.8.2. Las obras de urbanización serán ejecutadas por completo, por parte del propietario del fundo a subdividir.
- 4.1.8.3. El Consejo de Reconstrucción deberá expropiar el terreno de la o las propiedades vecinas, que resulte afectado por la calle a abrir.
- 4.1.8.4. También, el Consejo de Reconstrucción, abonará al propietario del fondo loteado, la parte correspondiente de las obras de urbanización,

proporcional a la superficie que haya debido expropiar a los predios vecinos para la completa materialización de la calle.

CAPITULO II

RIEGO

- 4.2.1. Todo inmueble que se proyecte fraccionar, deberá tener derecho de agua de riego, siempre que no se encuentre en una zona de influencia del servicio de agua de Obras Sanitarias de la Nación. Al presentar el interesado la solicitud de aprobación del anteproyecto, deberá acompañarla con un certificado de Obras Sanitarias de la Nación, en caso de poseer agua corriente y del Departamento de Hidráulica, en caso contrario y poseer agua de riego.

Podrá también proveerse el agua de riego por medio de pozos construidos, para lo cual se deberá acompañar un certificado expedido por el Departamento de Hidráulica en el que conste el número de Hectáreas que se pueda regar con el mismo.

- 4.2.2. El “Plano de riego”, que se referirá, tanto el regado del arbolado de calles y espacios verdes como al de los lotes, será posterior a la aprobación del loteo, pero previo siempre a la autorización para la venta de los lotes. El mismo deberá ser gestionado por el propietario o por el profesional interviniente, ante el Departamento de Hidráulica, donde lo proyectarán, quedando por cuenta del propietario, únicamente la materialización de las obras que dicho Departamento lo establezca. Esta misma repartición otorgará un certificado en el que

conste aprobación de las obras mencionadas, para ser presentado ante el Consejo de Reconstrucción.

4.2.3. Deberán dejarse 10 mtrs de espacios libres, a partir del eje, rectificandoen lo posible, de los canales maestros, a cada uno de sus lados, y 5 mtrsen forma similar, en caso de canales secundarios, esta superficie se computará como espacio verde.

4.2.4. En las calles proyectadas donde exista, o se proyecte un canal, rama o hijuela de riego o desagüe, el terreno que éstos ocupen no se incluirá en el ancho de las mismas.

CAPITULO III

ZONIFICACION

4.3.0. Se mantienen en vigor las disposiciones referentes a zonificación que establezca el Código de Edificación.

4.3.1.0. Igualmente se respetarán las modificaciones o complementos a la zonificación establecidas en el Código, y que hayan sido aprobados por Resoluciones del Consejo, así como también todas aquellas que se dicten en lo sucesivo.

Al respecto, se deja por establecido lo dispuesto en los incisos siguientes:

4.3.1.1. La zona, clasificada como 11, en el Código y comprendida entre las calles Av. Benavídez, San Lorenzo, Colón y M. Necochea, pasará a ser integrante de la Zona I2, con sus usos característicos.

4.3.1.2. Se establece que la zona ubicada al Norte de la Av. Benavídez y al Estede la Ruta Nacional N.º 40 sea clasificada como I1.

4.3.1.3. Se establece que la zonificación del Dpto. de Caucete, quedará establecida como sigue:

a) Zona R-2 Departamental: Sector comprendido entre las calles Cabot,

J. Jufré, Rawson y Aberastain.

b) Zona R-2 Departamental: Propiedades que den frente a la Diagonal Sarmiento, en el tramo comprendido entre la calle P. A. de Sarmiento y J.

M. de los Ríos y hasta una profundidad de 40 mtrs a contar desde la línea de edificación de la Diagonal.

c) Zona R-3 Departamental: Resto de la ciudad, comprendido dentro del perímetro determinado por las calles J. Jufré, J. M. de los Ríos, J. J. Bustos y P. A. de Sarmiento.

d) Hasta tanto se determine la zonificación de los centros poblados, se establece, que a partir del límite del sector urbano de la ciudad de Cauce determinado por las calles J. Jufré, J. M. de los Ríos, J. J. Bustos, y P. A. de Sarmiento y hacia fuera, se considerará como zona R-4 Departamental los primeros 300 mtrs.; Zona Semi-Rural Intermedia, los 500 m siguientes y Zona Rural a partir del último límite, es decir hacia fuera de los 1300 m de distancia del sector urbano de la ciudad.

e) Zona R-4 Departamental la "Villa Independencia", limitada por las calles Enfermera Medina, Pedriel, Independencia y La Plata.

4.3.1.4. Igualmente y hasta que se determine la zonificación de los centros poblados, se establece que en todas las cabeceras de departamento se considerará:

a) Zona R-2 Departamental: La parte central de la zona urbana y hasta tres cuadras en todo sentido a contar desde la plaza Departamental.

b) Zona R-3 Departamental: El resto de la zona urbana.

4.3.1.5. Para la Av. Aberastain "Pocito" se establece que será:

a) Zona R-2 Departamental: La parte urbana frente a la Villa Aberastain.

b) Zona R-3 Departamental: Desde la terminación de la Villa hacia el sur hasta Calle Trece.

c) Zona R-4 Departamental: El tramo comprendido entre las Calles 13 y 15.

4.3.1.6. Se considerará comprendida en zona R-3, todas las arterias que posean los servicios públicos de agua corriente y luz eléctrica, excepto las que estén incluidas en las zonas industriales.

4.3.1.7. En las calles que sean límites de zona, se aplicará el mismo criterio en ambos costados y corresponde la zona de menor designación, pero en el caso de loteos y subdivisiones, ello regirá solamente

para los lotes quedan frente a la calle límite de la zona. El resto de la propiedad se considerará comprendido dentro de la zona que corresponda, de acuerdo a la zonificación.

- 4.3.1.8. Las propiedades que sean frentistas a las “Avenidas Sub arteriales”, podrán subdividirse en lotes de 13 mtrs de frente, 33 mtrs de fondo y 400 mtrs de superficie mínimos.

En cuanto al retiro lateral de los muros medianeros se aplicará el criterio que rige para la zona R-3.

Al objeto indicado se considerarán, “avenidas Sub arteriales” las calles y en tramos que se indiquen a continuación.

- a) Av. Rawson entre Av. Benavides y Oro – Chimbas.
- b) Calle Mendoza desde Maturana hacia el sur y hasta el empalme con la nueva Ruta 40 proyectada (entre calles 10 y 11- Pocito).
- c) Av. L. Gral. San Martín, hacia el Este, hasta el puente del Río San Juany hacia el Oeste, hasta Rastreador Calivar.
- d) Calle Cereceto hasta la terminación del distrito La Bebida.
- e) Av. H. Irigoyen, hasta el segundo empalme (ubicado más al Este) con la Ruta Nacional N° 20.
- f) Calle La Laja (Albardón) desde Av. Sarmiento hasta el Distrito Las Lomitas.
- g) Calle 11 (Villa Aberastain Pocito) hasta las vías del ferrocarril Gral. San Martín a Mendoza.
- h) Av. Sarmiento (Albardón) desde Ruta Nacional N.º 40 hasta calle La Laja.
- i) Calle Mendoza desde Av. Benavídez hasta la terminación de la Villa P. A. de Sarmiento (Chimbas).
- j) Las rutas nacionales.

- 4.3.1.9. Se considerará como perteneciente a zona R-3 a la Villa P. A. de Sarmiento (Chimbas) dentro de los límites formados por: Calles Urquiza, 25 de Mayo, Mendoza y el Canal Mogotes.

- 4.3.1.10. Se considerará como perteneciente a zona R-4 Departamental a la “Villa Sarmiento” (Chimbas) dentro de los límites formados por calles: Mendoza, Oro, Tucumán y Reconquista.

- 4.3.1.11. Se considerará también como perteneciente a zona R-4 Departamental al Residencial Bs. As., ubicado en la esquina N. O. de la Av. Benavídez y Ruta Nacional N.º 40 (Chimbas) y a la Villa San Salvador dentro de los límites formados por las calles Mendoza, Av. Benavidez, Urquiza y Neuquén (Chimbas)

Como medida de excepción y considerando que la inmensa mayoría de los lotes, tanto el Residencial Bs. As como de la Villa San Salvador tienen 10 mtrs de frente, se permitirá esa medida en los fraccionamientos y remodelamientos. El resto de las medidas y especificaciones corresponderá a las de las zonas R-4 Departamental.

- 4.3.1.12. No se permitirá la construcción con adobes en los Barrios construidos particularmente o por intermedio del Consejo de Reconstrucción u otra repartición oficial donde las casas hayan sido ejecutadas con ladrillos o bloques y encuadradas en las especificaciones contenidas en el Código de la Edificación.
- 4.3.1.13. Tampoco se permitirá la construcción con adobes en las Zonas R-2 Departamental, ubicadas en las cabeceras de departamento.

SECCION V

CAPITULO I

SERVICIO DE AGUA

- 5.1.1. Todo propietario que solicite aprobación de un fraccionamiento de supropiedad y cuando ésta se encuentre en zona habilitada o servida por O.

S. de la Nación, se comprometerá a gestionar entre dicha repartición el servicio de agua corriente para todos los futuros lotes.

- 5.1.2. Cuando se trate de loteos que configuren futuros centros urbanos, el propietario se comprometerá a proporcionar el mencionado servicio.

Si O. S. de la Nación no puede suministrarlo, el propietario deberá efectuar las instalaciones necesarias a tal fin y donarla a la repartición que corresponda.

- 5.1.3. Se exceptúan de la obligatoriedad referente a la instalación de

servicios públicos de agua corriente, los terrenos a fraccionar ubicados en zona rural.

CAPITULO II

SERVICIO DE ENERGIA ELÉCTRICA

5.2.1. Todo propietario que solicita aprobación de un fraccionamiento de su propiedad, cuando ésta se encuentre en la zona de influencia de las redes de energía eléctrica, deberá comprometerse a construir la red que provea de energía eléctrica a todos los lotes.

5.2.2 Cuando se trate de loteos que configures futuros centros urbanos, el propietario se comprometerá a proporcionar el mencionado servicio.

Si la repartición oficial encargada de ello no puede suministrarlo, el propietario deberá efectuar las instalaciones necesarias a tal fin y donarlas a la repartición que corresponda.

5.2.3. Se exceptúan de la obligatoriedad referente a la instalación del servicio público de energía eléctrica, los terrenos a fraccionar ubicados en zona rural.

CAPITULO III

5.3.0 Como, de acuerdo a lo establecido en dos capítulos anteriores, toda propiedad que se lotee y constituya un futuro centro poblado deberá contar, con excepción de las ubicadas en zona rural, con los servicios públicos de agua corriente y energía eléctrica, se establece que, automáticamente, se autorizará a considerar a la propiedad como perteneciente a zona R-3, siempre que hasta ese momento le haya correspondido una designación mayor (R-4). SRI o SR) exceptuándose de ellos a los terrenos ubicados en zona industrial que continuarán con la misma designación.

En consecuencia, las medidas de los lotes y demás obligaciones a imponer corresponderán a las establecidas para zonas R-3.

CAPITULO IV

VENTA DE LOTES

5.4.1. Todo propietario que fraccionase sus tierras en lotes, recién los podrá poner en venta cuando el Consejo de Reconstrucción le haya otorgado un certificado a tal efecto.

Dicho certificado será otorgado una vez inspeccionadas y aprobadas, calculo, replanteo y urbanización del loteo, escrituradas las calles y, cuando corresponda, efectuadas las instalaciones destinadas a proveer a los lotes de los servicios públicos de agua corriente y luz eléctrica.

5.4.2 Si la propiedad se encuentra en zonas donde existen los servicios públicos mencionados o donde las reparticiones correspondientes se comprometen a instalarlos, no será necesario para la autorización de venta, que las instalaciones hayan sido ejecutadas previamente, pero sí las redes de distribución.

APENDICE

Los artículos 5.1.2.3 y 5.1.2.4 del Código de la Edificación han sido modificados por resolución N.º 8819 del 14 de enero de 1955 del Honorable Consejo de Reconstrucción de San Juan, de acuerdo al texto siguiente:

5.1.2.3. DE LAS ALTURAS MINIMAS EN ZONAS ESPECIALES

Inciso a) Fijar en 5,00 mtrs la altura mínima exterior de los edificios a construir sobre ambas aceras de las calles Mitre y Rivadavia y calles transversales desde Mitre a Rivadavia y en un trecho de 15 mtrs de Rivadavia al Norte y de Mitre al Sur, en los tramos comprendidos desde Sarmiento al Oeste y de Caseros al Este. Exceptuase de esta franquicia las esquinas que formen la calle Mitre y Rivadavia con las calles Sarmiento y Caseros, en total catorce esquinas, en cuyos solares se deberá observar la altura mínima prescrita en inc. b) de este artículo, que también regirá para todos los solares que formen esquinas con la Avenida Ignacio de la Rosa.

Inciso b) Fijar en 7,50 mtrs la altura mínima exterior para los frentes de edificios a construir sobre ambas aceras de la Av. Ignacio de la Rosa desde la Av. España a la calle Aberastain inclusive.

Inciso c) Fijar en 7,50 mtrs la altura mínima exterior para los frentes de edificios a construir sobre ambas aceras de las calles Rivadavia y Mitre desde las calles Sarmiento a la calle Caseros inclusive y calles transversales desde Mitre a Rivadavia en un trecho de 15 mtrs al Norte de Rivadavia y al Surde Mitre, desde Sarmiento a Caseros.

Inciso d) Todos los edificios que se construyan en el distrito especial a los que serefieren los incisos b) y c), deberá tener revestido el frente por lo menos hasta la altura de 3,00 mtrs con materiales decorativos y de consistenciadura tales como la piedra, granitos, mármoles, cerámicos metales o similares debiendo el revestimientos revoltar en los mochetes de puertas,ventanas, vidrieras y cualquier otro vano practicado en el muro de frente. Los revestimientos de chapa o placa se engramparán sólidamente a losmuros con grampas especiales.

Inciso e) Se declara obligatorio el tratamiento arquitectónico de los muros medianeros, en la parte que sobrepasa a la altura mínima fijada por el inciso a) o por encima del nivel de otra colindante ya construida, aceptándose que ese tratamiento se reduzca a dejar el ladrillo a la vista trabajado por fuera, con junta rehundida y demás condiciones complementarias que fijará la Autoridad Competente según el caso que se trate.

Inciso f) Obligase en las construcciones que se realicen en los predios que dan frente a Plaza Laprida a observar una altura mínima de dos plantas sobreel nivel de vereda y con las alturas interiores establecidas en las prescripciones en vigor.

5.1.2.4. CONSTRUCCIONES SOBRE LA MAXIMA ALTURA PERMITIDA Sobre las alturas máximas establecidas solo podrán sobre elevarse:

- 1) Techos inclinados que no sobresalgan de planos que formen con la horizontal ángulos de 45°.
- 2) Cuerpos que sobrepasen la altura máxima establecida hasta un terciode la misma, pero limitados en su superficie a 1/6 de la proyección horizontal del último piso. Sobre estos cuerpos no podrá realizarse construcción alguna, excepto techos en las

condiciones del inciso 1º.

- 3) Construcciones accesorias (tanques, casillas, cajas de escaleras, etc.), resueltas en cuerpos que, sin sobrepasar una altura de 3 mtrs sobre el coronamiento del edificio, queden comprendidos dentro del planos con inclinación de 30º con respecto a la horizontal, trazados desde los muros del frente y contrafrente que limiten la construcción a la altura de dicho coronamiento. En estos cuerpos se prohíbe la construcción de cualquier local habitable y en todos los casos, deberán tratarse arquitectónicamente incorporándolos a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética.

RESOLUCION N°1923

VISTA

La información producida por el Departamento General Técnico acerca de la conveniencia de aclarar el artículo 5.3.1.2. del Código de la Edificación Folleto III que se refiere al retiro de frente que deben observar las construcciones cuando se realicen en el interior del predio, por propia voluntad del propietario, y

CONSIDERANDO

Que la práctica ha demostrado que el referido artículo no es suficientemente claro ni contempla todos los casos que se presentan, por lo que es menester aclararlo;

EL LIQUIDADOR DEL CONSEJO DE RECONSTRUCCION DE SAN JUAN

RESUELVE

ARTICULO 1º: Ampliar y aclarar el artículo 5.3.1.2. del Código de la Edificación Folleto III, en la forma que se indica en la presente Resolución.

ARTICULO 2º: En las zonas residenciales e industriales I1 é I2 la edificación puede ejecutarse totalmente en la línea de edificación o en su defecto observar un retiro mínimo de 3 mtrs. Estos retiros deben ser medidos normalmente a la línea de frente.

Cuando la edificación se proyecte una parte en la línea de edificación y el resto observando retiro, deben respetarse las siguientes condiciones:

1º- PARA VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

- a) En lotes hasta 10 mtrs de frente, medidos sobre la nueva línea municipal, debe construirse como mínimo el 30% del ancho en la línea de edificación, con un mínimo de 2,80 mtrs en la referida línea debiendo el resto de la construcción observar un retiro obligatorio mínimo de frente de 2 mtrs.

- b) En lotes de más de 10 mtrs de frente debe construirse como mínimo el 25 % de frente de la línea municipal, con un mínimo de 3 mtrs. El retiro mínimo del resto de la construcción será de 3 mtrs.
- c) En todos los casos debe materializarse los costados del lote con elementos de 0,20 mtrs de ancho y de 2,40 mtrs de altura mínima.
- d) La parte construida en línea deberá se integrada con un mínimo de 3 (tres) elementos entre los cuales pueden estar incluidos los dos costados del lote. El ancho mínimo de cada elemento debe ser de 0,20 mtrs.
- e) La parte edificada en línea deberá tener una altura mínima de 2,80 mtrs si es cubierta y de 2,40 mtrs si es descubierta.

2º- PARA VIVIENDAS DE MAS DE UNA PLANTA

- a) Cuando se construya una planta alta o más en línea municipal o con balcones abiertos que vuelan sobre la misma, la línea de planta baja debe ser materializada con un mínimo de 3 (tres) elementos de 0,20 mtrs de ancho mínimo, entre los cuales deben estar incluidos los dos costados extremos del lote.
- b) Cuando la planta alta vuela sobre la línea municipal, se debe cumplir las exigencias de los puntos a) a d) para viviendas de una planta

3º - Para lotes en esquina, se aplica por cada frente lo indicado en los puntos precedentes. En el frente de cada calle, se incluyen los lados iguales del triángulo isósceles formándose la ochava. La ochava mínima es de 6 metros. Cuando el ángulo que forman los costados del lote sea menor de 90º, se respetarán los siguientes valores: entre 90º y 80º, 6 metros; entre 80º y 70º, 5.50 metros; entre 70º y 60º, 5 metros; entre 60º y 50º, 4.50 metros y para menos de 50º, 4 metros.

4º.- Los cercos opacos mayores de 1 m de altura se considera edificación y en consecuencia sujeto a las presentes prescripciones.

ARTICULO 3º: Téngase en cuenta para su oportuna incorporación a las prescripciones del Código de la Edificación y comuníquese a quienes corresponda.



Dirección de Planeamiento
y Desarrollo Urbano