

**Municipalidad de Macia  
Entre Ríos**

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,  
AMBIENTAL Y DE EDIFICACION.**

## **Índice**

### **Título I**

#### **Disposiciones Generales:**

**CAPITULO I: Alcance y área de aplicación.**

**CAPITULO II: Órgano Técnico de aplicación.**

**CAPITULO III: Disposiciones Urbanísticas Generales.**

**CAPITULO IV: Actualización del Código de Ordenamiento Territorial, Ambiental y de Edificación.**

**CAPITULO V: Definición de Términos Técnicos.**

### **Título II**

#### **Disposiciones Generales sobre zonificación:**

**CAPITULO I: Característica y Ubicación.**

**CAPITULO II: Certificado de Uso Conforme.**

**CAPITULO III: Ocupación del Suelo.**

**CAPITULO IV: Objetos Regulados y Caducidad de Derecho.**

**CAPITULO V: Loteos o Fraccionamientos con Fines de Urbanización.**

**CAPITULO VI: Infraestructura en Fraccionamientos destinados a Urbanización.**

**CAPITULO VII: Medición y Estaqueo de los lotes.**

**CAPITULO VIII: Propaganda.**

### **Título III**

#### **Normas de carácter urbano:**

**1. Ordenamiento de la estructura de movilidad.**

**CAPITULO I: Sistema y jerarquización vial.**

**CAPITULO II. Estacionamiento de vehículos y zona de carga y descarga según los diferentes usos del suelo.**

**CAPITULO III. Componentes urbanos.**

**CAPITULO IV. Instalación en la vía pública.**

**2. De la protección del ambiente.**

**CAPITULO I: Impacto Ambiental.**

**CAPITULO II: De la Protección de los Componente Ambientales.**

**CAPITULO III. Del espacio público.**

**TITULO IV.**

**De los planes de vivienda ejecutados por el estado.**

**TITULO V.**

**Banco de Suelo**

**TITULO VI.**

**Contribución por mejoras.**

**TITULO VII.**

**Tasa municipal diferencial progresiva.**

**TITULO VIII.**

**Cesión de suelo.**

**CAPITULO IX**

**Cesión de Tierras en Fraccionamientos**

**TITULO X.**

**De los barrios cerrados.**

**TITULO XI.**

**Reajuste de tierras.**

## **TITULO I.**

### **DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **CAPITULO I: Alcance y área de aplicación.**

Artículo 1º: el Código de Ordenamiento Urbano territorial y ambiental es el instrumento técnico-legal para la normalización sistémica de los objetivos propuestos para el planeamiento físico del asentamiento urbano permanente y transitorio en el área comprendida en el ejido del Municipio de Macia, encuadrado en los deberes y atribuciones municipales que fija la legislación vigente. Asegurando a los usuarios el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para su desarrollo personal, manteniendo y protegiendo el sistema ecológico y el paisaje mediante el uso racional de sus recursos naturales. Conteniendo además el conjunto de normas marco orientadas a la regular la expansión del suelo urbano proveyendo a la densificación del mismo. Fijando procedimientos y requisitos de construcción, modificación o demolición de edificios y determinando sanciones para quienes incumplan las disposiciones establecidas.

Artículo 2º: tiene por objeto fijar las normas de: división y subdivisión, uso del suelo, densidad de ocupación del suelo y diseño del tejido urbano; preservación de las condiciones ambientales; ordenar el crecimiento en el marco del urbanismo ecológico y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento territorial como así también la sostenibilidad ambiental y su crecimiento; para todos los habitantes del ejido del Municipio de Macia. Establecer el Código de Edificación teniendo en cuenta mecanismos de sostenibilidad ambiental y las normativas referentes al Arbolado Urbano y el Medio Ambiente.

Artículo 3º: El ámbito de aplicación de esta normativa se extiende a todo el territorio bajo jurisdicción del Municipio de Macia. Los espacios, que en virtud de nuevas leyes se incorporen en el futuro a la jurisdicción municipal, serán previamente objeto de estudio a fin de determinar qué encuadre les corresponde dentro del Código y el momento oportuno para ser librado a su urbanización.

#### **CAPITULO II: Órgano Técnico de aplicación.**

Artículo 4º: Actuara como Órgano de Aplicación de este y los demás códigos, la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Municipal o el organismo que lo reemplace a través de las áreas que lo conforman. El cual deberá establecer los diferentes mecanismos administrativos para las respectivas presentaciones de documentación para la aprobación de los distintos trámites relacionados con la aplicación de estos Códigos.

Artículo 5º: El órgano Técnico de Aplicación es el principal órgano asesor en lo relacionado con la preparación, integración y evaluación del Plan de Ordenamiento Urbano, Territorial y Ambiental del Municipio de Macia, así como de los proyectos de toda índole que por su envergadura ameriten su conceptualización.

Artículo 6º: Son funciones del Órgano Técnico:

a) Aprobar los planes y programas generales o sectoriales de las entidades públicas y de aquellas que a nivel departamental o provincial inciden en el Plan de Ordenamiento.

- b) Organizar y coordinar una amplia difusión sobre el Plan de Ordenamiento, mediante la organización de reuniones en las cuales intervengan los sectores económicos, ecológicos, comunitarios y culturales con el fin de garantizar la participación ciudadana en concordancia con los objetivos del presente.
- c) Precisar sobre los proyectos que proponga el ejecutivo relacionado con el Ordenamiento Urbano.
- d) Velar por el cumplimiento de los objetivos y normas del presente.
- e) Evaluar la aplicación de este instrumento, sugiriendo las reglamentaciones y/o modificaciones al mismo que considere necesarias.
- f) Interactuar con las demás áreas del municipio a fin de dar cumplimiento con las disposiciones vigentes.
- g) Las demás funciones que le sean asignadas por normas legales.

### **CAPITULO III: Disposiciones Urbanísticas Generales.**

Artículo 7º: se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones generales previas al inicio de las obras:

- a) En todo tipo de edificación que se realice se deberán respetar las superficies edificables, las alturas, los retiros de líneas de edificación y las previsiones de estacionamiento que se determinen para cada área. ANEXO II
- b) Las superficies destinadas para sótanos, en la medida que existieran locales habitables, no serán computadas como superficie edificable a los efectos de determinar el factor de ocupación. Tampoco lo serán las instalaciones complementarias o accesorias como cabinas de ascensor, tanque de agua, chimenea, lavadero, en la medida que no superen el 30% de la última planta edificada.
- c) Las medidas sobre altura se medirán desde la cota más alta del predio, sobre la línea municipal, hasta el plano interior del último techo.
- d) Las dependencias e instalaciones accesorias no serán computables en relación a las alturas máximas previstas, siempre que su superficie no exceda el 30% de la superficie de la última planta edificada y se aleje del plano que arrancando de la línea de máxima altura de la fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45º.
- e) Será obligatorio requerir permiso Municipal para utilizar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ella. La solicitud de uso especificará: ubicación, medidas y superficies de parcela, superficie cubierta existente y/o proyectada, uso solicitado, potencia instalada en kw, nombre y domicilio.
- f) Todo uso en edificación o instalación de cualquier tipo que se iniciara con posterioridad a la sanción del presente sin autorización municipal hará plausible al o los responsables, de la aplicación de una multa.
- g) En relación al punto anterior y sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida, la Municipalidad podrá ordenar la demolición de la edificación o las instalaciones realizadas, bajo apercibimiento de efectuarla a cargo de los infractores.
- h) Sin perjuicio de las disposiciones del presente Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos excesivos, podrán ser condicionadas por la Municipalidad, sobre la base de normas específicas que dicte al respecto.

i) Ningún edificio o parte de él se erigirá o destinara para otro propósito que el permitido en el distrito, entendiéndose como prohibitivo un uso o destino que no esté expresamente autorizado en cada caso.

A partir de la promulgación del presente código, las normas que regirán para los comercios o industrias existentes y otros rubros no permitidos en ciertos distritos:

a) Si los locales, depósitos o cualquier construcción se encuentra en distrito de conformidad con las disposiciones del Código, la Municipalidad otorgara permiso definitivo para su funcionamiento.

b) Si se encuentra fuera de lo establecido para el distrito, no se permitirán realizar refacciones, ampliaciones o instalaciones, dándole al responsable un plazo que fijara oportunamente para su reubicación en el distrito pertinente.

c) Cuando un edificio destinado a un uso no conforme, fuera dañado por cualquier causa en más del 70% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del mismo ni se restablecerá el uso no conforme.

d) Cuando un uso no conforme dejara de ser ejercitado por un término de más de 6 (seis) meses, este no podrá ser restablecido a futuro.

e) Cuando fuera necesario por exigencias propias del ordenamiento urbano de disponer el cese de un uso no conforme, el Municipio podrá disponerlo dentro del plazo que en cada caso se determine.

f) El Municipio podrá proponer la creación o ampliación de un distrito específico, con fundada necesidad, elevándolo a Órgano Técnico para su estudio y evaluación.

Artículo 8º: a los efectos de la aplicación de estas normas, los usos se clasifican en los siguientes grupos, resolviendo el Municipio por analogía si se presentara alguno no encuadrado en el mismo:

1. Usos Turísticos.
  - 1.1 Alojamiento hotelero, como hotel, hostería, cabaña y extra hotelero, como camping, albergues, etc.
  - 1.2 Alimentación: restaurante, confitería, bar, heladería, comidas para llevar, etc
  - 1.3 Comercio: indumentaria, kioscos, regalos, poli rubro, videos, artesanías, agencias de turismo, centros de exposiciones, etc
  - 1.4 Infraestructura de transporte: terminal de ómnibus, remiserías, etc
2. Usos Urbanos.
  - 2.1 Residencial: vivienda individual, vivienda colectiva.
  - 2.2 Educacional: escuelas todos los niveles, guarderías, otros
  - 2.3 Sanitarios: centro de salud, hospital, consultorios, salas velatorias, cementerio
  - 2.4 Cultural: bibliotecas, salas de exposiciones, museos, lugares históricos, auditorios, asociaciones culturales, asociaciones políticas y gremiales, radios, clubes culturales.
  - 2.5 Deportes: gimnasios, asociaciones deportivas, espacios para uso deportivo, etc.
  - 2.6 Religioso: establecimientos dedicados al culto y complementarios a la religión.
  - 2.7 Administración Publica: delegaciones Nacionales, Provinciales y Municipales, Centrales de infraestructura.
  - 2.8 Administración Privada: bancos, financieras, delegaciones bancarias, oficinas privadas, estudios profesionales.

2.9 Servicios: estaciones de servicio, talleres mecánicos, gomerías.

2.10 Seguridad: policía, bomberos, otros.

2.11 Boliches bailables o similares.

Artículo 9º: Para la localización de nuevas actividades o relocalización de las existentes, deberá tenerse en cuenta que las mismas se ajustan a los usos permitidos para cada Distrito en que se divide el Territorio de Jurisdicción Municipal.

Artículo 10º: Los usos permitidos para cada Area están consignados en el ANEXO II; los usos que no están consignados en este deberán ser expresamente autorizados por el Honorable Concejo Deliberante. En esos casos, el solicitante deberá presentar un estudio particularizado de la actividad que se propone implantar.

Artículo 11º: La localización de nuevas industrias o relocalización de las existentes, deberá ajustarse a lo dispuesto en los Cuadros que figuran en los Anexos de la presente ordenanza. (Anexo II Usos del Suelo por Área, Anexo III Clasificación de Industrias y Servicios Según Molestias).

#### **CAPITULO IV: Actualización del Código de Ordenamiento Territorial, Ambiental y de Edificación.**

Artículo 12º: Para la modificación total o parcial del presente Código se requerirá obligatoriamente la participación de los organismos Técnicos del Municipio para incluir y/o aceptar modificaciones en el mismo. Para ello deberán elevar al Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) las reformas que estimen convenientes para efectuar las modificaciones o actualizaciones de las normas contenidas en el presente Código. Aplicándose el mismo criterio a las ordenanzas de excepción a los casos particulares que se otorguen y a reglamentaciones necesarias o procedimientos administrativos necesarios para su aplicación.

#### **CAPITULO V**

##### **Definición de Términos Técnicos.**

Artículo 13º: A los fines de la aplicación del presente Código, los términos y expresiones técnicas empleadas tienen los siguientes significados:

**Acometida:** es la parte de la instalación (eléctrica, hidráulica, sanitaria o telefónica) que va desde la red de distribución o recolección de propiedad de la empresa correspondiente a la caja de distribución o cámara de inspección de la propiedad.

**Actividad:** Todo tipo de función, activa o pasiva referida a hechos humanos, individuales o colectivos o a la provisión de los servicios esenciales que hacen posibles esas actividades, relacionados o vinculados con el territorio mediante el uso o acción. La localización de esas actividades da noción de la caracterización del Uso de Suelo (Ej. comercial, industrial, servicios).

**Actividad contaminante:** es aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medios naturales de depuración.

Afectación: acción por la cual se destina un terreno para obra pública o de interés social.

Ampliar: Modificar una edificación o instalación existente o agregar una nueva, aumentando la superficie de mejoras, el volumen o la capacidad productiva preexistente.

Área: Son los polígonos en que se divide el territorio del Ejido municipal en función de las oportunidades de urbanización dadas por: condiciones formales de ocupación, niveles de accesibilidad, prestación y factibilidad de provisión de servicios y niveles de riesgo ambiental.

a) Las líneas que delimitan los Distritos conformarán la poligonal que resulte de los trazados gráficos que son parte integrante del Código.

b) En los casos que resulten lindantes lotes pertenecientes a distintos Distritos, para definir el uso individual o común de la medianera se adoptará el criterio del Distrito más favorable.

Los límites se han fijado utilizando calles, manzanas y parcelas existentes o la prolongación proyectada de esas mismas calles.

Área de Chacras o Quintas: es el territorio bajo jurisdicción municipal que presenta condiciones naturales, está inscrita en la Zona Rural y es apta para el desarrollo de pequeñas actividades del sector primario que puede contar con instalaciones, como establos o corrales, para el ganado y animales domésticos, entre otros.

Área de Servicios: es el territorio bajo jurisdicción municipal que está afectado a la localización de grandes servicios públicos o privados y cementerio, disposición final de residuos, pileta de tratamientos y que por sus características no podrá cambiar su condición sin mecanismos de regeneración ambiental. Esta inscrita en la Zona Urbana

Área industrial: es aquella que se caracteriza por el desarrollo del uso industrial y con una infraestructura especializada a tal fin. Esta inscrita en la Zona Urbana.

Área de recuperación y/o regeneración: es aquella que presenta un deterioro de su condición original, ya sea natural o artificial, pero que es factible de recuperación de su aptitud mediante acciones adecuadas.

Áreas No Urbanizables: es el territorio municipal en los que se prevé una política de máxima protección debido a su valor ambiental y ecológico, permitiéndose en casos excepcionales y a consideración del Honorable Concejo Deliberante, usos encuadrados en proyectos de interés particular del tipo recreativo, turístico y que no impliquen subdivisiones intensivas del suelo. También se incluyen en esta categoría a los terrenos o zonas inundables, pasibles de anegamientos u otros riesgos ambientales. La única instancia posible de ocupación que se prevé para estas Áreas es la destinada a usos asimilables al específico y que se encuentran definidos en los cuadros de usos y molestias de esta Ordenanza. A la misma pertenece la Zona Rural.

Área Urbana: : es la que se encuentra inscrita dentro de la Zona Urbana y tiene su característica principal en ser de carácter Residencial mixto con un 30% recomendado de actividades productivas no molestas, cuenta con servicios de agua y cloaca o factibilidad de ellos. Pudiendo haber edificios catalogados.



Área Urbanizable o de Urbanización Futura: es el territorio municipal constituido por la zona urbanizable y puede estar dividido en secciones en relación a su prioridad de urbanización.

Área Rural: es el territorial bajo jurisdicción municipal, no urbanizable, en concordancia con la Zona Rural. Calle: sector de vías públicas comprendidas entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

Calle sin salida: son calles vecinales que están conectadas a otra vía por uno de sus extremos, autorizadas cuando las razones de diseño lo exigen. En todos los casos en su extremo se deberá proyectar un cul-de-sac, es decir, la posibilidad de retorno.

Calles vecinales: vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato, de baja velocidad y poco volumen vehicular.

Cauce de los ríos: es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizado a lo largo de ambos costados de ríos o quebradas.

Cesión de suelo: es la superficie que ha de ceder el urbanizador o persona natural a título gratuito al municipio para destinarlo a obras de interés social, comunal, vial y de servicios públicos, u otra actividad de uso comunitario, en caso de loteo en suelo urbanizado o a urbanizar.

Circulaciones: son las áreas y espacios destinados al tránsito de personas y cosas hacia, en o desde los edificios, diferenciadas de aquellas cuyo destino específico define funcionalmente al mismo.

Contaminación: es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energías puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar o salud de las personas, de atentar contra la flora y fauna, de degradar la calidad ambiental o de los recursos de la Nación o los particulares.

Contaminación acústica: se denomina al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o abierto.

Contaminación atmosférica y del espacio aéreo: se denomina al acto por el cual se introducen en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas. Gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), o energéticos que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

Contaminación térmica: se denomina al proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor al medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

Cul-de-sac: calle cerrada, cuyo extremo tiene forma circular para posibilitar el giro de los vehículos.

Demarcación: es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público.

Densidad: es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades

Edificación adosada: es la que tiene uno de sus costados sobre una medianera y aislada los otros tres.

Edificación aislada: es la edificación rodeada de aire, no esta adosada a ninguna medianera.

Edificación anexa: es la construcción dependiente de una principal, separada de estas y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

Edificación continua: es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus costados.

Edificación pareada: son dos edificaciones, situadas en lotes contiguos, asociadas en la medianería y con aislamiento en los otros lados.

Equipamiento: es el conjunto de servicios e instalaciones necesarias para el funcionamiento de una actividad, que representan el bienestar de la comunidad que los utiliza.

Equipamiento comunal: es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementas las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados.

Espacio público: es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de los habitantes. Las áreas requeridas para la circulación peatonal, vehicular, las áreas para la recreación publica activa y pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la presentación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de sus elementos vegetales, faunísticos, y en general para todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituye por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

Factor de Ocupación del Suelo: Denomínese Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie máxima en planta baja que puede ocupar una edificación con los usos establecidos para cada Distrito.

Factor de Permeabilidad: (F.A.P.): Define la superficie de la parcela que debe permanecer libre de cualquier cobertura impermeable (0%-100%). Esta parte de la superficie del lote debe permitir la libre entrada del agua al suelo (permeabilidad), sin ningún tipo de cobertura artificial. La suma entre FOS y FAP tiene valores igual o menores al 100%, respectivamente presenta valores igual o menores a 1, en caso de utilizar para FOS y FAP una franja de entre 0 y 1.

Hito: elemento puntual de referencia que forma parte destacada de la imagen de la ciudad y que reviste importancia desde el punto de vista arquitectónico, urbanístico, patrimonial, estético y/o efectivo para la comunidad.

Impacto ambiental: es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad

Indicadores urbanísticos: se refiere a formas de regulación cuantitativa que orienta las construcciones en cada Área, de modo de poder concretar el espacio, las características edilicias según el carácter de las mismas.

Legalización: es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por norma con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación de plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

Línea Municipal: (L.M.) Línea que deslinda la parcela de la vía pública.

Línea de Edificación: (L.E.) Línea señalada por el Municipio a los fines de efectuar construcciones en planta baja de la parcela. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir del retiro obligatorio determinado por ordenanza municipal.

Manzana: Superficie de terreno constituida por una o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por vías públicas.

Medios de escape: son las circulaciones que constituyen rutas de salida exigidas de los edificios a través de la línea natural de tránsito o línea de libre trayectoria hacia la vía pública o a lugar seguro que garantiza una evacuación rápida y sin riesgo.

Mejoramiento urbano: es un proceso por el cual los sectores degradados de la ciudad son adecuados o rehabilitados, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

Nomenclatura: numeración dentro del sistema métrico decimal (entero), que en orden ascendente se le da a las vías públicas para su identificación, los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración, pudiendo ser combinado con caracteres alfabéticos.

Obra de saneamiento: comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usada en condiciones sanitarias.

Parcela - Lote: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados.

Perfil de Edificación Máximo (PEM): es el trazado geométrico virtual que se norma para cada zona urbana del ejido que marca el tope máximo de volumen edificable. Solo podrá exceder a este y por razones justificadas los conductos de humo y/o ventilaciones, pararrayos y antenas, no así construcciones, tanques de reserva, caja de ascensores, etc. (ver artículo 7º inc. d.)

Plano: es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de viviendas, edificio y otras obras de superficie, servicios urbanos e infraestructura y otras obras enterradas o aéreas.

Plano de estructura urbana: es la representación cartográfica de la ordenación territorial, en la cual se señala la división territorial en Zonas y Áreas de actividad múltiple y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

Plano topográfico: es el plano en el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de superficie.

Planta Urbana: Jurisdicción territorial definida por el la Estructura Urbana que abarca dentro de su límite el área urbana.

a) Toda ampliación de la planta urbana será decidida por el Honorable Concejo Deliberante.

b) La ampliación de la planta urbana se realizará en primer lugar incorporando predios que tengan por lo menos un lado en común con la planta urbana existente.

c) La ampliación de la planta urbana tendiente a convertir Áreas Urbanizables en Área Urbana, se realizará cuando los lotes disponibles en la planta urbana no puedan absorber la tendencia de crecimiento poblacional de los siguientes 10 años y se extenderá como máximo para prever el crecimiento de hasta 15 años. Esta tendencia será calculada sobre la base del crecimiento de la población urbana según el último censo oficial realizado, comparando estos datos con los de censos anteriores. Para establecer el número de lotes disponibles se tendrá en cuenta la reserva de lotes individuales más los lotes que puedan surgir de la subdivisión de acuerdo con esta ordenanza, de predios mayores ubicados en la planta urbana, libres de mejoras. La necesidad será calculada considerando una relación de 3,5 persona por lote.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificable, y sin cambiar su destino. Modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.

Remediación: se refiere a la remoción de la contaminación o contaminantes del medio ambiente (suelo, aguas subterráneas o superficiales, etc.) para la protección general de la salud humana y del ambiente.

Renovación urbana: es aquel sector que estando habilitado o no y que requiere por el alto grado de deterioro físico, social y económico o por el desarrollo de actividades incompatibles con las de la zona, un cambio sustancial de las actividades y sus estructuras, a través de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado para su recuperación.

Retiro de Fondo: Superficie libre de edificación comprendida entre la línea medianera o eje divisorio de fondo de parcela y las construcciones fijas que se ubican en la misma.

Retiro Lateral (RL): Superficie libre de edificación comprendida entre la línea medianera lateral y las construcciones fijas que se ubican en la misma.

Revitalización: tratamiento referente a la renovación y dinamización de los edificios y las actividades, tendientes a buscar una imagen y función de un inmueble o de un barrio dentro del contexto urbano.

Sector de conservación arquitectónica y urbanística: es aquel que por su interés y calidad arquitectónica, paisajística o ambiental presenta como asentamiento urbano, características no repetibles y por lo tanto se considera un patrimonio en especial.

Servicios públicos: son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comunidad y seguridad (agua potable, alcantarillado), recolección de basura, teléfonos y energía eléctrica, suministrada o no por el estado.

Subdivisión del suelo: se refiere a elementos de regulación de las formas de subdivisión del suelo, a través de la aplicación de distintos indicadores que

definen: el tipo de subdivisión, las tasas de ocupación de la urbanización que se trate y las parcelas resultantes.

**Subsuelo:** A los fines de este código se considera subsuelo todo local cuyo nivel interno de cielo raso no supere los 0,50 m. del nivel de rasante de calle.

**Uso del Suelo:** Localización de actividades, que según su agrupación generan áreas o usos puntuales (residencial, comercial, industrial, esparcimiento, institucional, etc.).

**Uso Predominante:** Es aquel que, señalándose como preferencial, caracteriza el Área ya consolidada y que por lo tanto se desea preservar y promover, o puede asignarse a un sector a desarrollar, caracterizándolo, cumpliendo con las prescripciones del Código y sin estar condicionado a la presencia de otros usos. Este uso predominante deberá respetarse como se dispone en la planilla correspondiente a cada Área.

**Uso Complementario:** Actividades destinadas a satisfacer o complementar mediante funciones accesorias y los requerimientos de los usos predominantes que no afectan el desarrollo de éstos.

**Uso Conforme:** Actividad que se desarrolla en una parcela y que cumple con las normas del Código.

**Uso no conforme:** Actividad inconveniente, pero que por estar constituyendo un hecho existente, puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

**Usos mixtos:** está relacionado a la complejidad urbana y a la diversidad de actividades jurídicas en un área determinada.

**Urbanización:** Toda subdivisión de tierras que implique la apertura de calles y formación de nuevas manzanas, con fines urbanos.

**Vía Pública:** Espacio destinado a canalizar el tránsito vehicular o peatonal, declarada como tal por la Municipalidad.

**Vía de distribución primaria:** vías que interconectan, en sentido longitudinal y transversal, sectores urbanos entre sí, pudiendo tener separador central o plazoletas.

**Vía de distribución secundaria:** vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial hacia las vías de distribución primaria. Pueden ser de doble mano, pero sin separador central.

**Vía de penetración y circunvalación:** son vías de acceso a la ciudad (existentes o proyectadas) que la circundan como acceso de tránsito pesados a las zonas industriales.

**Vía de tránsito pesado:** es aquella (existente o proyectada) diseñada a los efectos de conectar el tránsito pesado con las zonas industriales.

**Zona Urbana:** es la zona consolidada o efectivamente urbanizada que cuenta con apertura de calles y las obras de nexo necesarias para posibilitar accesibilidad vial total o definida y ejecutada parcialmente; con dotación de infraestructuras o con factibilidad de provisión y mantenimiento de los servicios tanto públicos como los prestados por particulares habilitados en el territorio municipal.

Zona Urbanizable: Son los sectores del territorio municipal constituidos por tierras no urbanas que cumplen con las siguientes condiciones:

Tienen o pueden alcanzar adecuadas condiciones de accesibilidad vial (vinculación directa a la red vial consolidada) primaria o secundaria.

Tienen o pueden alcanzar factibilidad de provisión de infraestructuras y servicios.

No se encuentran afectadas por problemas de anegamiento y/o inundabilidad; ni por algún tipo de riesgo ambiental.

Zona No Urbanizables: Son los sectores del territorio municipal en los que se prevé una política de máxima protección debido a su valor ambiental y ecológico, permitiéndose en casos excepcionales y a consideración del Honorable Concejo Deliberante, usos encuadrados en proyectos de interés particular del tipo recreativo, turístico y que no impliquen subdivisiones intensivas del suelo.

También se incluyen en esta categoría a los terrenos o zonas inundables, pasibles de anegamientos u otros riesgos ambientales.

La única instancia posible de ocupación que se prevé para estas Zonas es la destinada a usos asimilables al específico y que se encuentran definidos en los cuadros de usos y molestias de esta Ordenanza.

## **TITULO II**

### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ZONIFICACION.**

#### **CAPITULO I: Característica y Ubicación.**

Artículo 14º: La jurisdicción territorial de Macia se divide, a los efectos de aplicación del presente Código, en Áreas, conforme a la descripción que a continuación se efectúa y al Anexo II de la Estructura Urbana que acompaña el presente cuerpo legal. Anexo I.

1. ZONA URBANA: Comprende las siguientes Áreas definidos según sus características y usos predominantes:

a. Área Urbana (AU): Residencial mixto con un 30% recomendado de actividades productivas no molestas, cuenta con servicios de agua y cloaca. Abarca los diferentes espacios destinados fundamentalmente al uso recreativo, institucional, cultural, y de servicios.

b. Área Industrial (AI): comprende un espacio único que presenta condiciones aptas destinadas para el desarrollo de Actividades Industriales.

c. Área de Servicios (AS): comprende grandes predios o sectores de la ciudad afectados a la localización de grandes servicios públicos o privados: cementerio, disposición final de residuos, seguridad, pileta de tratamientos etc.

d. Área de Parque Urbano (APU): corresponde a grandes predios o sectores de ciudad afectadas como plazas o parques, es decir áreas verdes de uso público. Cumple funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales. Alberga organismos de carácter municipal, provincial y/o nacional.

e. Área de Preservación (AP): son aquellas que representan parte de la memoria de un pueblo y que pueden ser de valor arquitectónico, paisajístico,

simbólico, histórico y ambiental, donde su fortalecimiento colabora con la identidad de los pueblos.

2. ZONA URBANIZABLE: es aquella que el Código prevé para el crecimiento y desarrollo de la ciudad a fin de integrarlas a la Zona Urbana, para lo cual tiene en cuenta su ubicación, la factibilidad de prestación y/o extensión de los servicios públicos existentes y la capacidad operativa actual y prevista del municipio.

3. ZONA NO URBANIZABLE: es aquella que categoriza el paisaje rural en razón de sus funciones agrícolas y ganaderas, paisajísticas y ecológicas, delimitándolo en su entorno para preservar el avance de lo urbano.

a. Área de Quintas (AQ): comprende los espacios que presenta condiciones naturales destinadas para el desarrollo de actividades a pequeña escala del sector primario (agricultura, ganadería, forestación, etc.) y otros usos complementarios.

b. Área Rural (AR): comprende el espacio destinado al desarrollo de actividades rurales agrícolas, ganaderas, agroindustrias y otros usos complementarios de mediana y gran escala.

Artículo 15º: La caracterización particular de cada Área descriptas en el Art. 14º de este Código, queda sintetizada a partir de las Fichas del Anexo II.

## **CAPITULO II: Certificado de Uso Conforme.**

Artículo 16º: El cambio de uso del suelo en parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades permitidas por este Código, deberá ser previamente autorizado por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 17º: Los profesionales intervinientes presentarán debidamente conformado ante la Municipalidad, el formulario de "Solicitud de Uso Conforme", acompañado de toda la documentación e información, que permita un adecuado análisis de la nueva actividad a desarrollar en la parcela.

Artículo 18º: La Autoridad de Aplicación autorizará, cuando así corresponda, el Certificado de Uso Conforme, el que mantendrá su vigencia aún en caso de cambio de Titular y siempre que no varíen las condiciones para la cual se otorgó.

Artículo 19º: Las actividades que impliquen un uso no acorde con lo dispuesto por el presente Código y que hubieren cesado temporariamente con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas. Aquellas actividades encuadradas en uso no conforme y que cesaren voluntariamente por un plazo no mayor a seis (6) meses, estando en vigencia este Código, no podrá ser reiniciadas vencido dicho término.

## **CAPITULO III: Ocupación del Suelo.**

Artículo 20º: A los fines de determinar los valores de ocupación del suelo se establecen los siguientes criterios:

a) Máxima superficie de ocupación del suelo: Llámese así a la máxima superficie de suelo sobre el plano de terreno natural que puede ser cubierta por

edificación en planta baja. Dicha superficie es la proyección horizontal (planta) de todas las edificaciones tanto cubierta como semi-cubierta, computándose esta última en un 100% para el F.O.S.

b) Superficie cubierta: Es la suma de las superficies parciales en proyección horizontal de techos y entrepisos incluidos los espesores de los muros.

c) Superficie semi-cubierta: Es aquella en que por lo menos el 50% de sus paramentos verticales están totalmente abiertos. Si la parte abierta coincide con el Eje Medianero, ésta será considerada como parámetro vertical cerrado. La superficie bajo aleros de hasta 80 cm. de ancho no será computada en estos factores.

d) Unificación de parcelas: Es la anexión de dos o más lotes linderos, constituyendo desde el punto de vista catastral un solo predio.

e) Superficie libre: Es la que resulta de la aplicación del F.O.S. Ubicando como mínimo el 50% en la parte posterior de la parcela.

#### **CAPITULO IV: Objetos Regulados y Caducidad de Derecho.**

Artículo 21º: Las disposiciones de este Código se aplican tanto a los bienes de propiedad de los particulares como a los pertenecientes a personas de derecho público, estén o no éstos afectados al uso público.

Artículo 22º: Toda presentación relacionada con aspectos tratados por el Código, que se efectúe con posterioridad a su puesta en vigencia, deberá ajustarse en un todo a las disposiciones de él emanadas.

a) Todas las construcciones nuevas, reformas o adiciones en instalaciones existentes y demoliciones, dentro del ejido municipal.

b) Todas las instalaciones técnicas y de servicios nuevas, reformas o adiciones en instalaciones existentes y demoliciones, dentro del ejido municipal.

c) Todos los predios urbanizados.

d) Toda urbanización y sus distintas variantes, loteo, división y/o subdivisión del suelo.

e) Todo predio o construcción existente que por razones de adecuación, seguridad, higiene o incompatibilidad de uso deba acogerse a ella.

f) Todos los usos, actuales y futuros, que se realicen dentro del ejido municipal.

g) A modo de excepción tendrán validez las solicitudes de permisos de edificación aprobados con anterioridad al presente Código.

h) Serán asimismo válidos los boletos de compraventa que documenten adquisición de inmuebles baldíos o edificados y que no se ajustan a las disposiciones de este Código, cuando los mismos estén debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad o hayan adquirido fecha cierta por cualquier motivo que sea fehacientemente comprobable.

Artículo 23º: En los inmuebles, que al momento de entrar en vigencia las presentes actualizaciones y reformulaciones al Código se desarrollen actividades no conformes al uso definido para la zona, no podrán ser ampliados o reformados, salvo que se trate de acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la el Municipio.



Artículo 24º: Quedan derogadas las ordenanzas, o las partes pertinentes de aquéllas o cualquier otra disposición, que se opongan al presente Código.

Artículo 25º: El presente código entrara en vigencia a las 48 hs. de su promulgación. Para el caso de los trámites iniciados antes de la aprobación del vigente Código, deberán adecuarse al presente si no cuentan con la respectiva aprobación final.

Artículo 26º: Todas las entidades públicas y privadas tienen la obligación de solicitar el permiso correspondiente a los ítems del artículo 22 de presente Código.

## **CAPITULO V: Loteos o Fraccionamientos con Fines de Urbanización.**

### **Disposiciones Generales.**

Artículo 27º: Toda solicitud de amanzanamiento y fraccionamiento de tierra como asimismo cualquier modificación sobre los ya existentes, deberá ser presentada ante el Honorable Concejo Deliberante, y posteriormente firmada por el Presidente Municipal.

### **Programas generales de urbanización.**

Artículo 28º: Se habilitan los siguientes tres (3) tipos de Urbanizaciones:

a) Básica: destinadas a convertir predios ubicados dentro del Área Urbanizable en área Urbana, mediante la presentación de una estructura de loteos. Exigiéndose un ancho mínimo de 8,00 m. como frente de lote.

b) Integral: Son aquellas que tienden a efectuar una ocupación real del Área Urbanizable incluyendo la ejecución de viviendas.

c) Especial: Son las intervenciones que realiza el operador público en espacios de dominio público o privado en función del interés social-comunitario. Estas intervenciones pueden ser mixtas en el caso que el operador privado acuerde una intervención particularizada, siempre que el Gobierno Municipal acuerde el interés social que promueve la propuesta. En caso de fraccionamiento que el operador público realice con fines sociales, la institución participante podrá permitir al operador privado un fraccionamiento de similar tamaño y zonificación, siempre que por lo menos uno de los lados del fraccionamiento del operador privado límite con el fraccionamiento del operador público.

Artículo 29º: trámites y exigencias para todas las urbanizaciones.

Consulta Previa: Previa a las presentaciones de solicitudes de trazados de calles y fraccionamientos, el propietario o profesional legalmente autorizado para estos trabajos, está obligado a solicitar por escrito al Honorable Concejo Deliberante, previo pago del sellado correspondientes, la factibilidad y condiciones del fraccionamiento.

Toda consulta debe ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación del predio, indicando calles, caminos y vías públicas existentes.

b) Títulos de propiedad o una copia de los mismos, debidamente legalizados.

Presentación de Solicitudes: Si se considera factible el amanzanamiento o fraccionamiento solicitado mediante la consulta previa, el peticionante deberá presentar:

1) Cuatro copias o juegos de copias de plano (mínimo) de acuerdo con las instrucciones sobre carátula, etc., que imparta la oficina técnica.

2) Los planos deberán ser firmados por profesional habilitado y matriculado en la Provincia de Entre Ríos.

3) Los planos relacionados con el proyecto o trazado, llenarán los requisitos técnicos correspondientes al levantamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos para fraccionamientos de todo tipo de predios, cualquiera sea su superficie:

a) Límites generales del terreno especificando medidas, rumbos, ángulos, linderos correspondientes, croquis de ubicación respecto a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes y sus anchos reales. Si el predio a fraccionar está afectado por un arroyo, cañada, vías de ferrocarril o rutas, estos accidentes estarán perfectamente ubicados.

b) Medidas lineales y rumbos correspondientes a los lotes, manzanas, espacios libres, etc.

c) Superficies parciales y totales de lotes, manzanas, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto, balance de superficies y superficie total.

d) Superficies de los espacios libres que figuran como plazas, parques, juegos infantiles, etc., en conformidad con el Plano de Zonificación N° 1 de Macia.

e) Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las existentes y las calles y avenidas establecidas en el Código, hacia todos los rumbos.

f) Planos de cotas de nivel, que permitan la interpretación clara de la altimetría del terreno, ubicación de arroyos, cañadones etc. si los hubiere. Se indicará el escurrimiento de agua de las manzanas del fraccionamiento y de las colindantes, compatibilizando el aporte de caudales de aguas pluviales a la urbanización y de ésta a las zonas linderas. Plano de sistema de distribución de agua potable, visado por el organismo prestador del servicio. En el mismo se detallarán diámetros y trazado preciso de las cañerías de distribución y de las respectivas conexiones domiciliarias. Se adjuntará memoria de cálculo de la obra y compromiso de prestación de servicio.

g) Plano de sistema de distribución de energía eléctrica, en baja tensión, tanto para las parcelas como para el alumbrado público. Se detallará el tipo de tendido, trazado, puntos de suministro y memoria de cálculo. El servicio eléctrico deberá ser proyectado en forma subterránea según la reglamentación del ente prestador del servicio. La documentación a presentar deberá poseer la aprobación correspondiente del ente prestador del servicio eléctrico, y el compromiso de prestación de servicio.

h) Plano de red de desagües cloacales domiciliarios en caso de realizarse el fraccionamiento en una zona susceptible de ser vinculada al sistema existente. En éste constará toda la información que describa el proyecto y la vinculación del sistema proyectado al existente, realizado de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Dirección de Obras y Servicios Públicos y poseer el visado correspondiente. Se adjuntará memoria de cálculo.

Artículo 30º: Presentada toda la documentación requerida por el artículo anterior, el Honorable Concejo Deliberante procederá a la evaluación de la

misma. Las oficinas técnicas intervinientes quedan facultadas para requerir información complementaria si lo consideran necesario o directamente denegar la visación del proyecto cuando en él se constate la inobservancia de las exigencias de este Código u otras disposiciones municipales.

Artículo 31º: Cuando la presentación se ajuste a derecho, la Municipalidad procederá a la visación de planos y proyectos en general, lo que habilitará al interesado o promotor para iniciar las obras de infraestructuras requeridas por el Código para estos casos. La visación de Planos y Proyectos no habilita al promotor de la urbanización a ofrecer en venta los lotes o parcelas resultantes del fraccionamiento.

Artículo 32º: trámites y exigencias para las urbanizaciones integrales.

Además de cumplir las exigencias de trámites y procedimientos especificados para todas las Urbanizaciones, se requerirá la siguiente documentación para su estudio por el Área de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos:

a) Anteproyecto: A los fines de realizar la visación, los interesados deberán presentar una solicitud escrita, acompañando la documentación que detalle técnicamente las siguientes características:

1. Cantidad de viviendas y ubicación relativa del conjunto con respecto a los lotes y sus linderos, y planos que permitan la interpretación del anteproyecto en una escala adecuada.

2. Planos de las viviendas, que deberán cumplir con lo establecido en el Código de Edificación.

b) Visación: La misma se extenderá condicionada a que el fraccionamiento tuviere por objeto la ejecución de viviendas. La validez de la visación será de 180 días y caducará en caso de no concretarse la materialización de las viviendas. En ese caso, deberá reiniciarse el trámite de aprobación del proyecto.

c) Financiamiento exclusivamente privado: No se permitirán construcciones parciales, debiéndose concretar el total del proyecto. Deberá presentarse el plan de avance de obra y cronograma de inversiones previstas.

d) Financiamiento oficial: La aprobación del proyecto queda condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito. Sin perjuicio de los instrumentos mencionados, los interesados deberán presentar toda aquella documentación que los organismos municipales requieran, y cumplir con las disposiciones legales vigentes.

### **Parcelamiento o Fraccionamiento del Suelo.**

Artículo 33º: Las manzanas resultantes del nuevo fraccionamiento de un título, deberán tener un ancho de 70 m. por 70 m. de línea municipal a línea municipal, siendo su superficie total 4900 m<sup>2</sup>. Deberán cumplir con un ancho de vereda de 3,00 m.

Artículo 34º: Las parcelas resultantes del fraccionamiento de un título, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Las parcelas o lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiendo en casos excepcionales aceptarse otra forma que sea

justificada por la topografía del terreno o formato de la manzana. Debiendo tener un frente mínimo de lote de 8,00 m.

b) No se permitirá el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan frente a la vía pública o que se ubiquen en áreas inundables, insalubres o que por accidentes topográficos no resulten aptas a los fines proyectados.

c) La línea divisoria entre lotes, que nazca de la línea municipal, deberá formar con ésta un ángulo de 90°. Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de estas líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección. Cuando la línea municipal sea una poligonal, por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes deberá formar con ella un ángulo de 90°. Cuando el trazado así lo justifique en función del mejor aprovechamiento del terreno o cuando los ángulos de la manzana difieran en  $\pm 5\%$  de 90°, el responsable del fraccionamiento podrá presentar la Municipalidad para su estudio, una propuesta alternativa a lo enunciado en los párrafos anteriores.

d) En los lotes de forma rectangular y cuya poligonal tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al 50% de la medida mínima establecida para sus frentes. Este criterio también será de aplicación para las simples subdivisiones de parcelas.

e) Se permitirá desglosar fracciones de superficie inferior a la mínima establecida, cuando el desglose se destine a ser anexado a una parcela lindera y el lote remanente mantenga los mínimos establecidos para el Distrito donde se localiza. En los casos de parcelas edificadas, ésta autorización quedará condicionada a que se demuestre que las construcciones afectadas se ajustan al presente Código.

f) Cuando la solicitud de subdivisión se refiera a parcelas construidas que no poseen las medidas mínimas y superficie exigidas en el presente Código, deberán ajustarse estrictamente al Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13.512).

g) Dentro de la jurisdicción municipal no se podrá erigir ningún tipo de construcción que afecte a la prolongación natural de las calles existentes o proyectadas, salvo que estudios técnicos debidamente fundados lo justifique.

## **CAPITULO VI: Infraestructura en Fraccionamientos destinados a Urbanización.**

Artículo 35º: Sólo se aprobará la venta de parcelas en manzanas preexistentes, o las que resulten de nuevas urbanizaciones, cuando en las mismas se haga efectiva la provisión, por parte del propietario y a su costo, de las obras de infraestructura de servicios que se detallan a continuación.

1) Una vez visado del proyecto de fraccionamiento por parte de la Municipalidad, el propietario deberá efectuar la apertura y abovedamiento de las nuevas calles, debiendo la calzada enripiarse y compactarse adecuadamente para la circulación vehicular, de acuerdo con las rasantes y normas técnicas que determine la oficina municipal competente. Deberá garantizarse el correcto escurrimiento de las aguas superficiales, para lo cual se realizarán los movimientos de tierras, zanjeos, entubamiento, alcantarillado, badenes y toda obra necesaria a tal fin.

2) El propietario del fraccionamiento deberá proveer a todas las parcelas los siguientes servicios:

a) Servicios de agua potable, colocando las cañerías de acuerdo con los planos indicados en el Art. 29, Inciso 3, Apartado f, incluyendo la abrazadera y manguera para la posterior conexión individual; los costos de la conexión individual de agua potable de cada lote deberán ser pagados a la prestadora del servicio por el propietario del terreno al momento de solicitar la conexión, al monto que establezca la cooperativa.

b) Red domiciliaria de energía eléctrica, colocando los elementos necesarios para la conexión, conforme a los planos indicados en el Art. 29 Inciso 3, Apartado g; y alumbrado público, colocando el o los conductores que indique la Municipalidad. El fraccionador deberá abonar además, antes del primer desglose de terreno, un monto que fijará la Municipalidad de acuerdo con el tipo y cantidad de columnas de luminarias que determine como necesarias. El monto será fijado de acuerdo con lo establecido en el Código Tributario Municipal vigente al momento del pago para Contribuciones por Mejoras, y la Municipalidad colocará las luminarias cuando lo considere necesario.

c) En todos los casos de fraccionamiento el propietario deberá realizar las obras correspondientes a la red cloacal, donde sea posible su conexión al sistema cloacal existente y conforme al Art. 29, inciso 3, Apartado h.

3) El propietario deberá escriturar las calles y espacios cedidos, a nombre de la Municipalidad.

4) Habiendo cumplimentado los puntos 1, 2 y 3, el propietario podrá dar inicio a la venta de los lotes, según plano de fraccionamiento aprobado.

## **CAPITULO VII: Medición y Estaqueo de los lotes.**

Artículo 36º: Será obligación del loteador señalar los esquineros de manzanas con mojones de H°A° de longitud no menor a 60 cm. que quedarán a ras del suelo. El deslinde de los lotes integrantes de manzanas, será de madera dura de 5cm x 5cm y 40 cm. de longitud o de hierro de Ø 16 mm por 50 cm. de longitud, a ras del suelo.

## **CAPITULO VIII: Propaganda.**

Artículo 37º: Todo plano de promoción o propaganda, confeccionado para ofrecer en venta parcelas provenientes de la subdivisión de un inmueble destinado a su urbanización debe ser copia exacta del plano aprobado por la Municipalidad, debiendo llevar sello del municipio. El plano referido deberá contar con el número de expediente por el que se tramitó dicha aprobación, distrito correspondiente, y toda restricción al dominio a que se somete la subdivisión por su localización específica. La venta de parcelas en urbanizaciones no autorizadas por la Municipalidad o cuyas dimensiones sean inferiores a los mínimos establecidos por este Código no serán válidas y se sancionará a los responsables con multas e inhabilitación, que serán determinadas por el Municipio, más la responsabilidad civil que en tales casos corresponda.

Artículo 38º: La Municipalidad, bajo ningún concepto, autorizará permisos de edificación o fijará línea de edificación, en parcelas resultantes de fraccionamientos efectuados con posterioridad a la promulgación del presente

Código, y que no hayan cumplido con todos los requisitos que en él se exigen y con la individualización del lote a edificar mediante mensura de desglose y otorgamiento de número de partida individual.

### **TITULO III.**

#### **NORMAS DE CARÁCTER URBANO**

##### **1. ORDENAMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD**

###### **CAPITULO I. Sistema y jerarquización vial.**

Artículo 39º: la estructura vial es el conjunto global de las vías construidas y los trazados reservados a futuro para su ampliación con el objeto específico de permitir el desplazamiento de las personas y bienes, utilizando los diferentes modos de transporte, sirviendo a la interrelación entre las distintas estructuras del espacio físico. Anexo I

Artículo 40º: para su clasificación física funcional en relación a su sección transversal predominante en la vía y su jerarquía o importancia dentro del sistema vial, las denominaremos:

Vía de distribución primaria: vías que interconectan, en sentido longitudinal y transversal, sectores urbanos entre sí, pudiendo tener separador central o plazoletas.

Vía de distribución secundaria: vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial hacia las vías de distribución primaria. Pueden ser de doble mano, pero sin separador central.

Vía de penetración y circunvalación: son vías de acceso a la ciudad (existentes o proyectadas) que la circundan como acceso de tránsito pesados a las zonas industriales.

Vía de tránsito pesado: es aquella (existente o proyectada) diseñada a los efectos de conectar el tránsito pesado con las zonas industriales.

1) Vías principales (VP). Estas conforman la red básica de la ciudad, conectando el Área Urbana con el de Chacra o Quinta. Con características geométricas propias para aflojar los flujos de tránsito a velocidades medias. Su ancho mínimo entre líneas municipales es de 15m., pero con la particularidad de poseer doble mano de circulación sin espacio para el estacionamiento vehicular.

2) Vías Secundarias (VS). Estas conforman la red básica de la ciudad, conectando el Área Urbana con el de Chacra o Quinta. Con características geométricas propias para aflojar los flujos de tránsito a velocidades medias. Su ancho mínimo entre líneas municipales es de 15m. y a diferencia de las principales poseen estacionamiento en el margen derecho de la circulación y tienen un único sentido.

3) Corredores Verdes (CV). Son tramos de la red básica que poseen un acondicionamiento especial en sus aceras a efectos de convertirlas en espacio público para actividades de encuentro y recreación.

4) Vías Peatonales (VP). Son aquellas destinadas solamente al peatón con una circulación restringida a los automóviles, permitiendo solo el ingreso de los de seguridad.

5) Ciclo vías o bici sendas (C). Son las destinadas exclusivamente a la circulación de bicicletas y su ancho mínimo será de 1.00 m.

Artículo 40º: las vías deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Las calles tendrán las dimensiones establecidas en el presente Código siguiendo la traza original de la ciudad.

b) Los cruces serán resueltos de acuerdo a la importancia y características de los mismos. (Ver proyecto de corredores verdes)

c) Queda terminantemente prohibido la realización de cualquier construcción sobre los espacios establecidos como traza vial, debiendo ser demolidas e inclusive a cargo del titular o usufructuario. En caso de no realizarlas, el Municipio podrá ejecutarlas con cargo a estos.

Artículo 41º: la localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel que se proyecten para atravesar vías principales o secundarias, deberán ser aprobadas por la Secretaria de Obras Públicas.

Artículo 42º: toda rampa diseñada para accesos vehiculares deberá empezar su desarrollo una vez terminado el andén, sin variar el desnivel de este. La pendiente máxima debe ser el 15%.

Artículo 43º: para radios de giro y retornos vehiculares se exigirá cumplir con las especificaciones mínimas estándar establecidas en la normativa Nacional.

Artículo 44º: Para el caso de nuevas urbanizaciones, será obligatorio ceder sin cargo a la Municipalidad los espacios destinados a circulación vial.

Artículo 45º: La apertura de nuevas calles se hará prolongando en lo posible, las existentes en el Área Urbana. Las calles deben mantener al respecto como mínimo, el ancho de las existentes. Las nuevas calles se regirán en su trazado por lo que establece para la red vial, el anexo 1. Este plano constituye el trazado oficial de la red vial y debe ser respetado en cada caso de fraccionamiento o loteo con posterioridad a esta ordenanza. Este trazado oficial constituye la afectación al uso público de las vías de circulación proyectadas.

Artículo 46º: La denominación y jerarquización de las vías, como así también si alguna de éstas adopta la característica de avenida, queda a exclusivo criterio de la Municipalidad.

Artículo 47º: En los casos especiales de fraccionamiento que cuenten con proyectos particularizados de viviendas, en los cuales se permita calles sin salida, éstas tendrán un ancho mínimo de 15 m., debiendo preverse en el extremo cerrado un espacio circular para giro, con un radio no menor de 13 metros. En los centros comerciales, de depósitos o industriales podrá haber una desviación de los tamaños y diseños de manzanas, requeridos normalmente, para permitir lotes de tamaños y formas adaptables a tales propósitos, y que en cada caso serán verificados por las oficinas técnicas, antes de su aprobación.

Artículo 48º: No se autorizará el loteo o fraccionamiento de manzanas cuya totalidad de lados no sean frentistas a calles públicas. Para estos casos, previamente se requerirá que los propietarios linderos se comprometan formalmente a donar la parte correspondiente a su título para ser afectada a calle pública.

Artículo 49º: Cuando los propietarios linderos no prestaren su conformidad como lo establece el artículo anterior, igualmente se podrá autorizar al interesado a presentar el proyecto con el trazado parcial de las calles, especificándolas en los planos como espacio libre y escriturando los mismos a favor de la Municipalidad, quien los reservará para futura calle. No se permitirán lotes con frentes a estos espacios.

Artículo 59º: Cuando se proyecte la urbanización o fraccionamiento de un inmueble que limite o esté atravesado por arroyo, cañada, vías de ferrocarril, ruta, podrá preverse a ambos lados de los mismos, una calle o espacio libre de 15m. de ancho contados a partir de los límites exteriores del accidente geográfico o vía circulatorio. Esta franja será de dominio público y su mantenimiento estará a cargo de la Municipalidad.

## **CAPITULO II. Estacionamiento de vehículos y zona de carga y descarga según los diferentes usos del suelo.**

### **Consideraciones generales sobre estacionamientos.**

Artículo 51º: las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente Código.

Artículo 52º: los establecimientos que se ubiquen dentro de la planta urbana deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Espacio para estacionamiento: el espacio mínimo exigido será de 2.50m por 5.00 m en todas las áreas de actividad y deberán ser ubicados fuera de la vía pública.

b) Garajes y estacionamientos para viviendas: para la actividad residencial se deberá disponer de un espacio para garaje o estacionamiento por cada unidad habitacional.

c) Lugares de alojamiento transitorio:

- Bungalows, Apart Hotel, Resort, Hospedaje, Motel = un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad funcional.
- Hoteles = un (1) módulo de estacionamiento por cada dos (2) habitaciones

d) Espacio para carga y descarga: el área mínima exigida en zonas comerciales será de 3.00 m. por 8.00 m. y deberá ser localizado fuera de la vía pública.

e) Locales comerciales: Cuando dentro de un mismo lote se realicen uno o más locales, será obligatorio prever, a partir de los 150 metros cuadrados de superficie destinada a uso comercial de acceso público, un módulo para estacionamiento vehicular. Además, se calculará un módulo de estacionamiento cada 100 metros adicionales. Este espacio de estacionamiento es independiente del que sea requerido para Carga y Descarga.

f) El ingreso al módulo de estacionamiento de una parcela debe tener como máximo 3.00m. y ser uno (1).



g) Cuando el o los módulos de estacionamiento requieran espacio de giro para el acceso, se determinará un radio de giro de cuatro (4) metros, medidos al eje de circulación.

h) En caso que la circulación se proyectara entre muros, en un largo mayor de dos metros, el ancho libre de obstáculos laterales será de 3,00 m., en caso que sirva a su vez de ingreso peatonal se adicionará la vereda de 1.20 m. Cuando a esta circulación esté adicionado un ingreso peatonal con una vereda en ambos lados, el ancho del ingreso vehicular podrá ser de 2,50 m.

i) El porcentaje no edificable por el F.O.S. deberá quedar libre, no pudiendo ser ocupado para módulos de estacionamiento de vehículos.

Artículo 53º: en las edificaciones de cualquier tipo, los garajes no podrán cambiar su destino o un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico al aprobarlos y ninguna edificación no podrá contar con espacio para guardado de autos.

### **CAPITULO III. Componentes urbanos.**

#### **Líneas y niveles**

Artículo 54º: la Municipalidad establecerá las líneas municipales y de edificación de los predios, además de los niveles de vereda y cordón cuneta. Dichos niveles y líneas no podrán ser modificados, salvo por causa fundada por el propietario o profesional actuante, debiendo ser resuelta por la Secretaria de Obras Públicas Municipal o su área competente.

Artículo 55º: Teniendo en cuenta el Distrito en que se ubica la parcela o inmueble, cuando la línea de edificación no coincida con la línea municipal, la superficie resultante entre ambas será afectada con una servidumbre de jardín.

Artículo 56º: los inmuebles baldíos o edificados en el Área Urbana que posean cercos y tapias no deberán superar la altura de 2,30 m.

#### **Veredas.**

Artículo 57º: consideraciones generales:

a) La Municipalidad establecerá la obligación de los propietarios frentistas a embaldosar y/o pavimentar las aceras fijando la tipología de pavimento a utilizar de acuerdo a la importancia urbanística de la zona.

b) Si a pesar de lo prescripto, el propietario no hubiera realizado el trabajo, la Municipalidad podrá proceder a su construcción con cargo a aquel sin necesidad de intimación previa.

c) El propietario frentista o usufructuario está obligado a mantener en perfecto estado de higiene y transitabilidad el tramo de acera correspondiente a todo el frente de su propiedad, manteniendo el ancho fijado por el presente código.

d) Cuando en las veredas queden espacios verdes (vereda jardín), el cuidado de los mismos, excluyendo el arbolado público cuya atención será responsabilidad de la Municipalidad, estará a cargo de los propietarios o inquilinos frentistas y el no cumplimiento de esta disposición será castigada con

multas progresivas, que se duplicarán o triplicarán, etc. de acuerdo al número de infracciones reiteradas.

e) Ningún tramo de vereda podrá ser ocupado por elementos que obstruyan el libre tránsito o reduzca su ancho libre.

f) El no cumplimiento por lo dispuesto por el presente artículo, implicara la aplicación de una multa que será determinada en relación a la infracción.

Artículo 58º: consideraciones técnicas:

a) Las veredas tendrán un ancho mínimo de 1.20m.

b) Las terminaciones serán antideslizante, de baldosones de cemento o baldosa calcárea, cemento peinado u otro material noble y resistente al desgaste.

c) Transversalmente las aceras tendrán una pendiente del 1% partiendo del cordón de la vereda y como máximo de un 10%, sin permitirse en ningún caso escalones.

d) Cuando hubiera diferencia de nivel entre una acera nueva y otra existente, la transición entre ambas se realizara mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 10%, no permitiéndose el uso de escalones.

e) Los deterioros producidos en una acera se reparan con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción o caso contrario se podrá cambiar la totalidad de los mismos.

### **Ochavas.**

Artículo 59º: las ochavas forman parte de la vía pública y se medirán por medio del corte de un triangulo isósceles, con vértices en la esquina, siendo la intersección de las líneas municipales, cuyos lados iguales tendrán la medida que resulte de considerar el tercer lado o frente de la ochava de 4.00 m. como mínimo. Para esquinas cuyos ángulos sean superiores a 135º podrán suprimirse las ochavas. Podrán proyectarse ochavas curvas o poligonales, siempre que rebasen los límites de la ochava antes mencionada.

## **CAPITULO IV. Instalación en la vía pública.**

### **De las instalaciones en la vía pública**

Artículo 60º: se prohíbe colocar obstáculos de cualquier naturaleza que entorpezcan la libre circulación, disminuyan la velocidad y/o puedan resultar peligrosos para peatones y/o vehículos en la vía pública, sean veredas o calzadas y sin autorización del Municipio.

Se permitirá la colocación de quioscos, postes de señalización, alumbrado o carteles publicitarios, siempre que estos sean autorizados por la Municipalidad en forma expresa, debiendo considerar anchos, emplazamiento y demás características de la calle y veredas para su aprobación, debiendo abonar la tasa respectiva por uso de la vía pública.

Artículo 61º: los postes para instalaciones eléctricas se colocaran en la línea del arbolado o en la línea dada por el municipio y deberán ser metálicos o de hormigón armado. Se permitirá la suspensión de los conductos eléctricos y/o

artefactos de iluminación tomados a tensores metálicos tendidos entre las líneas municipales cuando las construcciones así lo permitan y no sea plausible otra solución.

Las nuevas intervenciones deberán tener su cableado subterráneo, no admitiéndose postes, salvo disposición fundada, a efectos de no producir contaminación visual.

Se permite la instalación de alumbrado público peatonal con farolas para sendas de 1.00 a 3.00 m.

Artículo 62º: las cámaras subterráneas que alojen equipos o instalaciones de empresas de servicios públicos o similares, deben ventilar de tal manera que los conductos de ventilación o bocas de acceso queden fuera de la circulación.

Artículo 63º: cuando se realicen excavaciones en la vía pública, las empresas o particulares responsables de los trabajos, deberán señalizarlos colocando vallas de protección e iluminación para evitar ocasionales perjuicios a los vecinos.

## **Anuncios.**

Artículo 64º: prohibiciones generales:

a) Ningún anuncio visual podrá contener alusiones contrarias a los sentimientos nacionales y de humanidad, los valores de orden jurídico, a la seguridad y tranquilidad pública. No podrá agraviar religiones, países, colectividades, entidades, personas o figuras históricas.

b) Ningún anuncio visual ni su estructura podrá contaminar en forma alguna el entorno, afectar su paisaje, impedir el desplazamiento peatonal o vehicular, ni implicar riesgo alguno para la seguridad de los vecinos.

c) Ningún anuncio visual ni su estructura podrá emplazarse sin la autorización del órgano pertinente.

d) Queda totalmente prohibido la localización de exhibidores o anuncios en las ochavas que obstaculicen la visión normal de automovilistas y peatones.

Artículo 65º: son solidariamente responsables por la transgresión o incumplimiento de las normativas establecidas en el Código, el emisor, el productor y el propietario del anuncio visual, cartel, pantalla o del lugar donde se encontrare emplazado.

Artículo 66º: todo anuncio, emitido o distribuido en el Espacio Público del ejido Municipal, debe contar previo a su colocación con un permiso y el pago de la Tasa correspondiente, los cuales deberán ser tramitados por el emisor, propietario o productor del mensaje.

Artículo 67º: serán requisitos para la solicitud de autorización:

a) Solicitud con la aprobación del o los propietarios donde se coloque la publicidad. En caso de ser común a propiedades (muro medianero) requerirá autorización de ambos propietarios.

b) Croquis del anuncio en la escala conveniente y acotada en los dos sentidos.

c) Memoria descriptiva indicando materiales y características generales del anuncio.

d) Calculo estructural y memoria de proceso de montaje constructivo si este supera los 4.00 m<sup>2</sup> o cuando el Municipio lo crea necesario.

e) En caso de ser eléctricos deberán presentarse los cálculos de circuitos eléctricos, lámparas y mecánica complementaria.

Artículo 68º: toda modificación sin la previa autorización otorgada al Municipio el derecho de su retiro sin más trámite ni reembolsos, si no se ajusta a las reglas vigentes en el presente convenio.

Artículo 69º: regulación según el lugar de colocación:

1) En Fachadas.

a. En fachadas solo se permitirán carteles colocados en forma paralela o perpendicular con respecto a la línea municipal.

b. La suma de los carteles colocados no podrán superar el 40% de la superficie de la misma, no incluyéndose en este cómputo la gráfica de la vidriera.

c. Los anuncios visuales deberán estar aplicados sobre estructuras portantes, independientes de la mampostería.

2) Medidas y tamaños.

a. Los carteles horizontales paralelos a la línea municipal deberán estar colocados a una altura mínima del nivel de vereda de 3.00m y una máxima de 6.00m. El ancho máximo estará dado por el ancho del frente y su altura máxima será de 1.00m. No pudiendo sobrepasar el nivel de coronamiento de la construcción y la saliente del frente no podrá superar los 0.40m.

b. Los carteles verticales podrán ser colocados en forma paralela o perpendicular a la línea municipal.

c. Los carteles perpendiculares a la línea municipal se colocaran a una altura mínima de 3.00m con respecto al nivel de vereda y su altura máxima no podrá sobrepasar los 6.00m y no podrán superar el nivel de coronamiento de la construcción. Su espesor no podrá superar los 0.60m, si es luminoso su saliente con respecto a la línea municipal podrá ser de 1.00m.

Se permite la colocación de mensajes en los faldones de los toldos.

3) En cerramiento de terrenos.

Se permitirá la colocación de anuncios en cierres de terrenos o en obras en construcción siendo su forma y soporte reglados y autorizados por el Municipio.

4) En vidrieras.

Se podrán colocar mensajes transitorios y/o permanentes, los que deberán ser declarados ante la autoridad municipal. La sumatoria de las superficies de todos los mensajes colocados en cada vidriera no podrá superar el 30% de la superficie de la misma.

5) En cortinas y portones.

Se podrán colocar mensajes visuales transitorios y/o permanentes, los que deberán ser declarados ante la autoridad municipal, la sumatoria de las superficies de los mismos no podrán superar el 40% de la superficie del soporte.

6) En el equipamiento urbano.

Se permitirá la colocación de mensajes en nomenclatura de calles, bancos, basureros y otros, siempre que medie la autorización del Órgano Técnico de Aplicación.

7) Señalización.

Será potestad exclusiva del Departamento Ejecutivo Municipal la autorización y colocación de cualquier tipo de señal en el ejido del Municipio de Macia, así como también será responsable del desarrollo y/o aprobación de proyectos particularizados para todo tipo de señalizaciones.

8) Señalización de tránsito, vial y urbana.

Es el comprendido por las señales correspondientes al código de tránsito y al sistema nomenclador de calles, accesos y caminos. La señalización correspondiente al sistema vial nacional y/o provincial deberá contar para su localización con la aprobación expresa del Municipio..

9) Señalización turística o patrimonial.

Comprende la localización de lugares vinculados en forma directa o indirecta con el desarrollo de la actividad turística de la ciudad, para lo cual la municipalidad podrá disponer de anunciadores diseñados y dispuestos en el espacio público de la ciudad de Macia según su criterio de distribución y uso, pudiendo arrendarlos para anuncio de actividades privadas que orienten o incentiven a las actividades de interés general.

9) Pasacalles.

Se podrán colocar pasacalles para el anuncio de eventos de interés general o turístico pagando un canon fijado por el Municipio, en los lugares que la Municipalidad fije convenientes, sin perturbar la visibilidad vial ni afectando el arbolado y alumbrado público o postes de servicios. Los mismos deberán ser colocados y retirados por el interesado. En el caso de que vencido el plazo no fuese retirado dentro de las 24 hs, el Municipio podrá retirarlos con cargo al colocador.

## **DE LA PROTECCION DEL AMBIENTE**

Artículo 70º: Será responsabilidad del Municipio, a través de las reparticiones que de él dependen, atender todo lo relativo al control de las actividades humanas que en forma directa o indirecta afecten la salud de los habitantes, degraden al ambiente o destruyan la flora y fauna de esta Jurisdicción.

## **CAPITULO I: Impacto Ambiental.**

Artículo 71º: Cuando se proyecte una obra, pública o privada, que por su magnitud se considere que afectará al medio ambiente o a algunos de sus componentes en particular, sus responsables deberán presentar ante esta Municipalidad para su análisis y aprobación, un estudio de "Impacto Ambiental".

Artículo 72º: El estudio de Impacto Ambiental cuya metodología reglamentará el Municipio, deberá establecer las medidas técnicas preventivas y correctivas tendientes a minimizar los daños ambientales que ocurran durante la ejecución de la obra como así también los derivados de su funcionamiento.

Artículo 73º: La Municipalidad analizará los estudios de "Impacto Ambiental" que se le presenten, pudiendo disponer según corresponda su aprobación, modificación o rechazo. Si la magnitud del análisis excediere la capacidad técnica de la Municipalidad, éste podrá requerir asistencia a organismos de la Provincia o Nación, competentes en la materia.

Artículo 74º: Toda área donde funcionasen piletas de tratamientos de líquidos cloacales, depósitos de sustancias contaminantes, como así también los sitios destinados a deposición final de los residuos sólidos urbanos, en el caso del traslado de la actividad, deberán ser remediados de acuerdo a normas internacionales vigentes, siendo su uso a futuro solamente posible para espacio verde público de recreación. Quedando totalmente prohibido para el asentamiento humano de cualquier índole.

Artículo 75º: El Municipio podrá:

a) Mediante decretos o resoluciones determinar las normas o procedimientos técnicos a los que deberán ajustarse las emanaciones, emisiones, descargas, depósitos, etc. de los residuos resultantes de actividades potencialmente capaces de degradar o perjudicar el ambiente o la salud humana.

b) Realizar, contratar u ordenar según corresponda, la preparación de estudios o ejecución de obras o trabajos, que sean necesarios para proteger el ambiente ante peligro inminente.

c) Proteger la flora y fauna silvestre colaborando activamente, en la medida de sus posibilidades, con los organismos e instituciones de la Provincia que se ocupan de esta materia.

## **CAPITULO II: De la Protección de los Componente Ambientales.**

### De la Atmósfera

Artículo 76º: Se prohíbe expeler o descargar contaminantes que alteren la atmósfera o que puedan provocar degradación o molestias en perjuicio de la salud humana, la flora, fauna y demás componentes ambientales. No se permitirá la quema o incineración a cielo abierto de residuos u otros elementos dentro de las Áreas Urbanizadas de la Municipalidad o sus adyacencias, cuando por la magnitud o peligrosidad de las emanaciones afecten a las personas, sus bienes o al ambiente.

Artículo 77º: Las instalaciones fabriles, talleres y otras dependencias, en las que se realicen actividades que produzcan emanación de gases o humos a la atmósfera, deberán estar dotados de los elementos técnicos (filtros), que

minimicen los efectos nocivos que la misma pudiera producir en el aire. En tales casos, debiendo ajustar a valores tolerables de emisión determinados por normas provinciales y/o nacionales, aplicados a casos semejantes.

#### Del Agua

Artículo 78º: Queda prohibido volcar en la red colectora cloacal, en arroyos o cauces de agua permanentes o semipermanente, aguas residuales que contengan elementos contaminantes, sin que previamente hayan sido objeto de tratamiento que los tornen inocuos a los componentes ambientales.

Artículo 79º: No se autorizará la localización de industria u otras actividades, o relocalización de las existentes, cuando las mismas no prevean el tratamiento de aguas residuales provenientes de su funcionamiento y puedan por esa causa generar contaminación.

Artículo 80º: El Municipio está facultado a inspeccionar, cuando lo crea conveniente, la calidad de emisiones de agua que los particulares hagan a la red cloacal, arroyos o cauces de agua en la jurisdicción de este Municipalidad.

Artículo 81º: Se dispone como norma obligatoria, que la profundidad para los pozos de agua potable deban alcanzar la segunda napa de agua.

Artículo 82º: Prohíbese desechar aguas negras a pozos de agua potable. Las aguas residuales negras deberán pasar por un sistema biodigestor, con las condiciones que requiera.

#### Del Suelo

Artículo 83º: Se establece la prohibición absoluta de descargar, depositar o infiltrar contaminantes en los suelos de jurisdicción Municipal. Los desechos, sólidos o líquidos que puedan originar contaminación, provenientes de usos públicos, domésticos, industriales, sanitarios o de cualquier otra especie, deberán ser previamente tratados antes de su acumulación en los suelos, a fin de evitar la contaminación de los mismos o alteraciones nocivas en el proceso biológico.

Artículo 84º: La municipalidad propondrá la ubicación y destino de los residuos. Asimismo estudiará la conveniencia de aprovechar los residuos domiciliarios como relleno sanitario, para recuperación de áreas, o la recolección y clasificación, y o eventual industrialización de los mismos por cuenta propia o mediante sistema de concesión.

#### De las Facultades, Obligaciones y Sanciones

Artículo 85º: La Municipalidad, en caso de peligro inminente para la salud pública y/o el medio ambiente, podrá ordenar la clausura temporal o definitiva, parcial o total del establecimiento o asiento de la actividad que dé origen a contaminación al ambiente. En todos los casos fijará términos temporales a los responsables de la actividad para que se adecuen a los preceptos anunciados en este Código. En caso de no cumplir con las disposiciones municipales, o cuando técnicamente fuere imposible corregir la causal de contaminación, se ordenará el cierre definitivo del establecimiento o la parte pertinente del mismo.

Artículo 86º: Quien fuere responsable de producir un daño al ambiente, o a sus componentes en particular, queda obligado a tomar a su total costo todos los recaudos tendientes a volver a su estado anterior, en la medida de lo posible, él o los componentes del ambiente que fueran afectados.

Artículo 87°: Declárese obligatorio mantener el espacio privado libre de malezas, residuos, basura y de todo otro género de materias que signifiquen un riesgo real o potencial que dañen la estética de la ciudad, o que puedan afectar a la salud pública y al saneamiento ambiental. Se sancionará a los responsables con multas que serán determinadas por el Municipio cuando este no cumpla con el mantenimiento adecuado.

### **CAPITULO III. Del espacio público.**

#### **1 Generalidades.**

Artículo 88°: Los espacios verdes cumplen la función de suministrar luz y aire a las construcciones, suministra perspectiva y vista al contorno urbano, en especial a las áreas más densas, suministra recreo con una amplia actividad social, cumplen una función ambiental tales como la recarga del agua subterránea, minimizando anegamientos y caracterizando el paisaje urbano.

Artículo 89°: Se establece que el Espacio Público es aquel que excede al de dominio privado y está destinado al uso común, generalmente gratuito. Siendo función del estado favorecer el acercamiento de todos los ciudadanos a elementos naturales de diversas características.

Artículo 90°: Se establece que los ciudadanos deben tener acceso a una red de espacios verdes según las siguientes características:

1. Acceso a un espacio verde mayor de 10 ha a una distancia menor de 5km., permitiendo el desplazamiento en bicicleta y automóvil.
2. Acceso a un espacio verde mayor de 1 ha, Parque Urbano, a una distancia menor de 2km, permitiendo desplazamiento a pie y en bicicleta.
3. Acceso a un corredor verde a una distancia menor a 2km, permitiendo el desplazamiento a pie y en bicicleta.
4. Acceso a un espacio verde mayor de 5000 m., Plaza Barrial, a una distancia menor de 750m de uso cotidiano y de desplazamiento a pie.
5. Acceso a un espacio verde mayor de 1000m. a una distancia menor de 200m de uso cotidiano y desplazamiento a pie.

Artículo 91°: Declárese obligatorio mantener el espacio público libre de malezas, residuos, basura y de todo otro género de materias que signifiquen un riesgo real o potencial para el tránsito vehicular y peatonal, que dañen la estética de la ciudad, o que puedan afectar a la salud pública y al saneamiento ambiental.

Artículo 92°: Queda totalmente prohibido pegar carteles o hacer pintadas en columnas, bancos, pasajes u otro objeto similar de los espacios públicos, como así también la agresión a los carteles y señales de los mismos.

Artículo 93°: Queda prohibido el estacionamiento de vehículos automotores en desuso o abandonados en el espacio público. Previa acta a sus propietarios si se los conociera, podrán ser removidos y depositados por la Municipalidad a su cargo y costo.



## **2. Arbolado urbano.**

Artículo 94°: se entiende por Arbolado Urbano el constituido por las especies arbóreas emplazadas en el espacio verde de uso público, veredas, plazoletas, jardines, parques, de carácter ornamental, paisajístico y ambiental, cuyo destino es mejorar la calidad de vida de los habitantes y mantener el ecosistema.

### Artículo 95°: Definiciones:

**Arbolado**: cualquier elemento arbóreo de la ciudad tratado de forma individual o en conjunto y los elementos arbustivos ejemplares o que estén ubicados aisladamente o con valor patrimonial.

**Arbolado Público**: son los arboles asentados sobre espacio público y cuyo responsabilidad de mantenimiento recae sobre la gestión municipal.

**Arbolado Privado**: arboles asentados en terrenos privados cuya responsabilidad de mantenimiento recae sobre el propietario de la finca.

**Área de Vegetación**: es la superficie de terreno en la que existe mayor probabilidad de contener el sistema radical completo de la vegetación afectada, en el caso de los árboles y arbustos corresponde a un radio equivalente al de la zona de goteo más dos metros.

**Cortinas Forestales**: son aquellas que están formadas por una o más hileras de árboles que forman una barrera perpendicular a la dirección de los vientos predominantes en la zona, logrando de esta manera reducir la velocidad del viento, el movimiento del suelo y la erosión.

**Espacios Arbolados**: son los lugares del tejido urbano conformados por la presencia de árboles, formando parte del mismo; los propios árboles, el espacio entre ellos y el terreno donde se asientan.

**Espacios Arbolables**: son el soporte territorial susceptible de albergar árboles.

**Espacios Verde**: son las áreas que comprenden el desarrollo de especies arbóreas, arbustivas, herbáceas y césped en veredas, plazas, plazoletas, jardines y parques. Pudiendo estos últimos ser naturales o implantados con o sin equipamiento comunitario.

**Zona de Goteo**: es la superficie de terreno que ocupa la proyección horizontal de la copa del árbol o arbusto.

Artículo 96°: a los efectos de la elección de las especies se exigirá utilizar el plan de arbolado urbano aprobado por el municipio.

Artículo 97°: los árboles existentes en calles, paseos y propiedades municipales afectadas al uso común, son declarados patrimonio comunitario, sin importar quién los plantó, y por lo tanto quedan bajo exclusiva Potestad Municipal.

Artículo 98°: los arboles serán catalogados según su tamaño en:

- de porte pequeño: diámetro de copa  $\leq$  a 4m y de hasta 6m de altura.
- de porte mediano: diámetro de copa  $\leq$  a 6m y de hasta 15m de altura.

- de porte grande: de más de 15m de altura independientemente de su copa y árboles de más de 6m de diámetro y más de 6m de altura.

Artículo 99°: de la distancia a la edificación y cordón: la distancia mínima del eje del árbol a la línea de edificación deberá ser de 2.00m y de 0.80 la mínima desde el cordón.

Artículo 100°: del tránsito peatonal: el arbolado deberá respetar sin invadir una altura de paso de peatones libre de ramas a 2.00 m de altura y una anchura de acera de 2.00 m. ninguna parte del árbol deberá invadir la vertical del borde de la calzada hasta una altura de 4.00 m, sin considerarse calzada a tal efecto el espacio de estacionamiento.

Artículo 101°: de la señalización vertical: ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de elementos de señalización vertical consolidados a una distancia de 30m desde el punto de vista del conductor.

Artículo 102°: los responsables de los proyectos de loteo deberán adecuarse a las especies establecidas por el plan de arbolado urbano. Siendo el municipio quien deberá proveerles el listado y su ejecución deberá ser necesaria para la aprobación del mismo.

Artículo 103°: se garantizara en calles y avenidas un 50 % de horas sombra según los coeficientes del siguiente indicador:

DISTRIBUCION	PORTE		
	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
en una hilera			
arboles/m2	0,02	0,012	0,01
en dos hileras			
arboles/m2	0,04	0,025	0,02

Y aplicando la siguiente formula:

Ancho de calle x Long. de tramo de calle = área de espacio publico

Área de espacio público x coeficiente = cant. de especies arbórea

## 2.1 De las podas

Artículo 104°: Toda intervención sobre el arbolado urbano requerirá la aprobación previa de la dependencia de áreas verdes del Municipio.

Artículo 105°: La plantación y/o extracción de especies arbóreas y arbustivas en los espacios públicos será tarea exclusiva municipal.

Artículo 106°: Queda prohibida la poda o extracción de especies sin la autorización de la dependencia de áreas verdes del Municipio, como también ocasionar daños en el arbolado, tales como la fijación de elementos extraños, depositarios de residuos, pinturas, etc.

Artículo 107°: Se prohíbe la construcción de canteros sobre elevados respecto de los niveles de la vereda en la cazuela que corresponde al árbol o arbusto.

Artículo 108°: Los trabajos de poda y/o extracción serán tarea exclusiva de los técnicos que de áreas verdes del Municipio designen, y en los tiempos y formas que éste considere.

Artículo 109°: Serán causales de poda los siguientes casos:

- a) Ramas que afecten los servicios públicos.
- b) Ramas que produzcan daños a la propiedad privada.
- c) Ramas que afecten la circulación de vehículos y peatones.
- d) Conservar la estructura orgánica de las especies, limpieza de ramas cruzadas, secas, aireación y desbrote.
- e) Raíces que causen daño (fundamentado y verificado).

Artículo 110: Serán causales de extracción los siguientes casos:

- a) Cuando el decaimiento de su vigor los convierta en irrecuperables.
- b) Cuando afecten la propiedad privada o pongan en peligro la seguridad de las personas.
- c) Cuando afecten los servicios públicos y no pueda ofrecerse otra solución.
- d) Cuando las mutilaciones lo conviertan en una especie irrecuperable.
- e) Cuando el interés público lo justifique.

Artículo 111°: La realización de obras o remodelaciones no será causal de erradicación de arbolado público, por lo que se recomienda a la Municipalidad el requerimiento de la ubicación de árboles existentes antes de extender los permisos de obra solicitados.

Artículo 112°: Cuando las extracciones sean debidamente justificadas, se deberán reponer en igual o mayor número para dar continuidad a las tareas de forestación, siendo esto tarea de la Municipalidad, pudiendo ésta solicitar el aporte económico del solicitante.

Artículo 113°: Todo ciudadano tiene el derecho de denunciar administrativamente las infracciones en perjuicio del arbolado público.

## **2.2. De las Prohibiciones.**

Artículo 114°: se prohíbe la plantación, extracción y poda de ejemplares pertenecientes al arbolado público por parte de particulares.

Artículo 115°: a los fines de preservar el arbolado urbano y los espacios públicos queda prohibido:

- a. A toda persona, empresa privada o estatal, efectuar cortes, despuntes, talas, podas o erradicaciones del arbolado público, debiendo esta tarea ser realizada por el personal especializado de la municipalidad de Macia.

b. Todo tipo de lesión de la anatomía del árbol público (incisiones, agujeros, descortezado, pinturas, podas, encajado, extracciones de flores, frutos, etc.) que afecten en forma directa o indirecta su normal crecimiento y desarrollo.

c. El lavado de vereda que contenga hidrocarburos, detergentes, ácidos, alcalinas, grasas y en general cualquier producto o sustancia que pueda afectar la vida del árbol urbano, cuando no se disponga de medios de preservación autorizados por la municipalidad de Macia. Además, aplicar cualquier técnica biológica, química física o fisiológica, sobre las especies vegetales existentes.

d. La fijación en el arbolado urbano y los espacios verdes de todo elemento extraño como clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, pasacalles, etc.

e. Las plantaciones clandestinas de especies arbóreas o arbustivas no autorizadas por el municipio, ya sea por considerarse especie no apta o porque no sea lo indicado. En tal caso la autoridad de aplicación podrá disponer su extracción a costas del infractor y sin dar derecho a reclamo por parte del mismo.

f. Quemar papeles, cartones, hojas y/o cualquier otro elemento combustible que por acción directa o indirecta del calor que genere afecte el arbolado urbano y/o los espacios verdes.

g. Eliminar la vereda jardín pavimentando, impermeabilizando o modificando su superficie, como así también elevar o disminuir su nivel de tierra sin previa autorización del municipio. Para lo cual deberá elevar una nota a la autoridad de aplicación, autorizándose solamente los accesos peatonales o vehiculares que no afecten el normal crecimiento del arbolado.

h. Realizar tendidos subterráneos o aéreos sin la presentación ante la municipalidad de los correspondientes proyectos, el cual deberá ser aprobado previa modificaciones a realizarse en caso de afectar el arbolado existente.

La suma en concepto de multa ha de establecerse en el código tributario municipal.

### **2.3. De las Barreras Forestales o de Amortiguación. Exterior e Interior.**

Artículo 116°: la barrera exterior se deberá establecer en todo el límite comprendido entre el Área Rural (AR) y el Área de Quintas (AQ), mientras que la barrera interior en todo límite del Área de Quintas (AQ) y el Área Urbanizada (AU).

Artículo 117°: se deberán establecer en forma perpendicular a los vientos predominantes, siendo en tal sentido más frecuentes ubicarlas en dirección Norte Sur. En caso de existir más direcciones de vientos será necesario diseñar cortinas en forma de "L", "T" o perimetrales a los predios.

Artículo 118°: el número de hileras a establecer en una cortina dependerá de los sectores a proteger, de la velocidad de los vientos y de la topografía del lugar. Siendo las más comunes las de 2 hileras.

Artículo 119°: el espaciamiento entre plantas en la hilera puede variar entre 1.5 y 2.00 m y entre hileras de 2 a 3 m, en caso de existir canales de riego

el espacio entre hileras debe ser lo suficientemente amplio para no entorpecer el mismo, no menos de 2m.

Artículo 120°: la densidad estará determinada por las especies utilizadas según el plan de arbolado urbano y el distanciamiento entre los árboles.

Artículo 121°: la altura estará determinada por el área a proteger dependiendo de la especie utilizada, el manejo realizado, la edad de la cortina y las características del sitio. Debiéndose colocar la especie de menor altura en la primera hilera perpendicular a los vientos predominantes para reducir el viento.

Artículo 122°: las especies estarán detalladas en el plan de arbolado urbano y deberán ser plantadas durante las estaciones de otoño e invierno, entre los meses de mayo y setiembre.

### **3. De los terrenos baldíos.**

Artículo 123°: Se establece como obligación mantener los terrenos baldíos limpios y libres de malezas a los propietarios, para resguardo de la salud, la estética y el saneamiento ambiental.

Artículo 124°: Queda prohibido descargar basura o cualquier material en los terrenos baldíos por parte de los propietarios o de terceras personas.

Artículo 125°: Las Comisiones Vecinales y los vecinos pueden denunciar ante la Municipalidad las infracciones a los Artículos 123° y 124° al juzgado de faltas.

Artículo 126°: Previa Acta de Infracción el municipio procederá a la limpieza, desocupación y remoción de materiales en el terreno, a cargo y costo del propietario o responsable, sin perjuicio de las multas que corresponda.

## **TITULO IV.**

### **DE LOS PLANES DE VIVIENDA EJECUTADOS POR EL ESTADO**

#### **Normas Generales.**

Artículo 127º: para los barrios a construir por el Estado Nacional, Provincial o Municipal y de los planes de vivienda a ejecutar por dichos estados con fines sociales deberán cumplir con los requisitos del presente Código a fin de garantizar la calidad de vida de sus habitantes.

## **TITULO V.**

### **BANCO DE SUELO.**

Artículo 128º: El Banco de Suelo de la Municipalidad de Gobernador Macia, estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado y que no cuenten con afectación específica o que habiéndose afectado haya quedado sin efecto la causa de su afectación, mas aquellos que se reciban o adquieran con el objeto de constituir una reserva de suelo, con las formas y procedimientos que se establezcan y destinadas a:

a) Particulares que pretendan acceder a tierra y reúnan los requisitos establecidos por ordenanza.

b) Vivienda de carácter social o planes de vivienda.

c) Gestionar la reserva de tierras destinadas a espacios públicos de uso comunitario y espacios verdes

d) Gestionar la reserva de suelo para uso industrial, educativo, social, cultural y deportivo.

Artículo 129º: El Banco de Suelo se conformara de manera automática con:

a) Lotes de carácter privado que actualmente integren el patrimonio municipal, conforme al art. 128º del presente.

b) Donaciones con o sin cargo y/o cesiones de derechos y/o legados sin cargo específico proveniente de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas.

c) Transferencia de tierras provenientes del Estado Nacional y/o Provincial y/o de sus organismos descentralizados y/o autárquicos.

d) Adquisición directa.

e) Los bienes inmuebles adquiridos en subasta pública.

f) Los bienes inmuebles subastados en procesos judiciales en los que la Municipalidad de Gobernador Macia fuese parte actora.

g) Los bienes provenientes de la celebración de Convenios Urbanísticos y Reajustes de Suelo.

Artículo 130º: La administración de sus fondos, su regulación y funcionamiento será establecido por Ordenanza.

## **TITULO VI.**

### **CONTRIBUCION POR MEJORAS**

Artículo 131º: Los propietarios de inmuebles ubicados con frente a calles donde se ejecuten obras declaradas de interés públicas de: pavimento, enripiado, adoquinado, badenes, cordón cuneta, redes de: desagües pluviales, alumbrado público y toda obra que signifique una valorización de los propietarios frentistas están obligados a abonar la contribución de mejoras correspondiente.

Artículo 132º: Los mecanismos de cálculo, los medios y forma de pago, las exenciones y demás instancias, serán establecidas mediante Ordenanza creada para tal fin.

## **TITULO VII.**

### **TASA MUNICIPAL DIFERENCIAL PROGRESIVA**

Artículo 134º: La Tasa Inmobiliaria Municipal Progresiva (TIMP) regulara la ocupación de las áreas urbanas dotadas de infraestructura y equipamiento a fin de densificar y completar la trama urbana consolidada. Aumentando la oferta de tierras para responder a las demandas, ordenando y controlando el uso del suelo y evitando la expansión horizontal y difusa de la ciudad hacia áreas sin infraestructura o de riesgo ambiental, evitando la retención especulativa de los inmuebles.

Artículo 135º: Está sujeto al pago del Tributo en carácter de conservación de la vía pública, todo inmueble que reciba directa o indirectamente los siguientes servicios, su conservación y mantenimiento:

- a- alumbrado público, excluido su consumo
- b- barrido, limpieza, riego, desinfección, fumigación, dotación y mantenimiento de infraestructura y ornamentación de espacio publico
- c- recolección domiciliaria de residuos
- d- conservación del arbolado urbano
- e- nomenclatura parcelaria y domiciliaria
- f- arreglo de calles, abovedamiento y zanjeo
- g- desagües y alcantarillas

Artículo 136º: La Tasa Inmobiliaria Municipal Progresiva (T.I.M.P.), deberá abonarse por sus contribuyentes y/o responsables, estén los inmuebles con edificación o sin ella, ocupados o desocupados, entreguen o no los residuos domiciliarios al servicio de recolección y estando los inmuebles ubicados dentro del ejido Urbano de la Municipalidad de Gobernador Macia, según lo establezca la Ordenanza respectiva.

Artículo 137º: Los coeficientes aplicables por vacante, sub utilizado o edificio ocioso. Serán establecidos por Ordenanza en relación a la ocupación de lote según el siguiente detalle:

a) Baldíos, inmuebles libres de edificación y/o mejoras de uso vacante o edificaciones cuya superficie construida sea declarada inhabitable por resolución municipal en virtud de su precariedad o estado de abandono.

b) Inmuebles libres de edificación, con o sin mejoras, afectados exclusivamente por usos particulares no rentables en carácter de esparcimiento o recreativo.

c) Inmuebles libres de edificación, con o sin mejoras, afectados por usos rentables como playas de estacionamiento, depósitos a cielo abierto, lavadero de autos, etc.

d) Inmueble edificado por debajo del 50% del Factor de Ocupación de Suelo dispuesto por el Código.

Artículo 138º: Su progresividad, aplicación, plazos, importes y exenciones, la disponibilidad de sus fondos y su autoridad de aplicación serán establecidos por Ordenanza al respecto.

## **TITULO VIII.**

### **CESION DE SUELO**

Artículo 139º: Los responsables del fraccionamiento de un inmueble ubicado en la planta urbana, cuya superficie sea de una o más hectáreas, están obligados a ceder y escriturar, sin cargo a la Municipalidad una superficie de terreno no menor al diez por ciento (10%), del total de la superficie afectada a la formación de las parcelas. No se computan para el cálculo de esta superficie a transferir a la Municipalidad, los espacios destinados a calles ni los cedidos por accidentes geográficos.

Las fracciones de terrenos de diez mil metros cuadrados o inferiores, y que no proceden de fraccionamientos mayores, que pudieran estar comprendidas en artículos anteriores, quedan exceptuados de los porcentajes establecidos, siempre que los títulos sean anteriores a la sanción de la presente ordenanza.

Artículo 140º: La superficie a transferir a la Municipalidad, mencionada en el artículo anterior, no podrá ser menor a la establecida como parcela mínima para la Zona en la cual se halla, y su ubicación dentro del fraccionamiento quedará sujeta a aprobación por parte del Honorable Consejo Deliberante, previo informe de las oficinas técnicas correspondientes. Se tomará como criterio principal que dicha superficie esté ubicada en el lugar que mejor contribuya al equipamiento urbano, y donde el beneficio para la población sea el más adecuado, o sea colindante con otra perteneciente al Banco de Suelo Municipal.



Artículo 141º: la Municipalidad afectara el mismo al Banco de Suelo Municipal para uso público, de interés comunitario, sujetos a la afectación que el Honorable Concejo Deliberante crea conveniente de acuerdo con las zonas y densidad de población.

## **TITULO IX.**

### **DE LOS BARRIOS CERRADOS**

Artículo 142º: queda prohibido en todo el ejido de la ciudad de Macia la figura de barrio privado o cerrado, entendiéndose por tal a los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y o futuros de las parcelas y o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.

Artículo 143º: queda prohibido en todo el ejido de la ciudad de Macia la figura de club de campo, entendiéndose por tal a todo complejo recreativo residencial ubicado en una extensión territorial limitada con perímetro restringido al paso público general, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, convirtiéndose las actividades deportivas en el eje esencial de la vida del barrio. Las viviendas son de uso transitorio o permanente existiendo entre el área de viviendas y el área deportiva una relación funcional y jurídica que convierte al club de campo en un todo inescindible.

## **TITULO X.**

### **REAJUSTE DE TIERRAS**

Artículo 144º: se establece el Reajuste de Tierras, a efectos de establecer la configuración de la superficie que conforma la incorporación de suelo sub urbano o rural a urbano, determinando una justa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados dentro de los límites de su ejido municipal, mediante el englobamiento de lotes.

Artículo 145º: Mediante este instrumento los propietarios de parcelas rurales o sub urbanas en una zona determinada por el Plan Estratégico para su urbanización, transfieren su derecho de propiedad a la Secretaria de Planeamiento y Medio Ambiente, a fin de redefinir en un todo conforme con los lineamientos del Plan Estratégico la nueva configuración territorial, para que una vez concluida la misma, transfiera el dominio de carácter compensatorio de

la porción de territorio a sus propietarios en prorrato al valor del suelo transferido inicialmente.

Artículo 146º: la definición de las tierras públicas y privadas, la creación de una comisión asesora, su funcionamiento y vigencia. Las valorizaciones de los suelos antes y después del instrumento y todo aquello que tiene que ver con la aplicación del mismo, será establecido mediante Ordenanza creada al respecto.

## **TITULO XI.**

### **DIFERENCIAL DE CONSTRUCCION**

Artículo 147º: se establece un diferencial de derecho de construcción para el uso de los Indicadores Urbanísticos Diferenciales. Los mismos deberán estar regulados por ordenanzas establecidas a tal efecto. Entendiéndose por Indicador Urbanístico Diferencial a la altura de edificación permitida por encima de la fijada para el Área en cuestión.

Artículo 148º: los fondos provenientes de dicho Indicador pasaran a formar parte de un Fondo Especial creado a tal efecto.

## **TITULO XII.**

### **REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE GOBERNADOR MACIA**

#### **CAPITULO I – De la administración.**

##### **1. De las tramitaciones.**

Artículo 149°: Se deberá solicitar permiso para:

Construir nuevos edificios

Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido;

Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal;

Cambiar y ejecutar revoque de fachada principal;

Elevar muros;

Cambiar o modificar estructuras de techos;

Desmontar y excavar terrenos;

Efectuar demoliciones. En los casos de demolición de sales teatrales, el propietario del predio tendrá obligación de construir en el nuevo edificio una sala teatral de características semejantes a la sala demolida,

Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables y sanitarias, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes,

Abrir vías públicas,

Mensurar predios y modificar el estado parcelario;

Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento.

Antes de realizar trabajos de proyección de obras que requieran permiso, se deberá obtener de la Oficina de Catastro la Certificación de Nomenclatura Parcelaria a los efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que eventualmente pudieran afectar al predio como ser: ensanche, apertura o rectificación de vía pública u otras que pudieran existir. La certificación mencionada tendrá validez de 6 meses a partir de la fecha de su otorgamiento.

Artículo 150°: Se deberá dar aviso de obra para:

Modificar el cordón del pavimento

Refaccionar veredas

Limpiar o pintar fachadas principales

Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal

Revocar o cambiar el revoque en cercas al frente o interiores.

Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares

Cambiar el material de cubierta de techos

Ejecutar cielorrasos

Terraplenar y rellenar terrenos

Ejecutar modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables

Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública

Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario aprobado. La Dirección podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

Artículo 151º: No será necesario solicitar permiso, ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que su realización no requiera la instalación en la acera de materiales en depósito, vallas provisorias y/o andamios:

Pintura en general.

Renovación de carpintería y herrería.

Servicio de limpieza y mantenimiento.

Vidriería.

## **2. Documentos necesarios para la tramitación.**

### **Disposiciones generales.**

Artículo 152º: al solicitar el permiso de obra se especificara la clase de trabajo que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario. Se presentara firmada exclusivamente por el propietario, profesional y/o empresa que intervengan en concordancia con el presente Código.

Los profesionales y/o empresas deberán mencionar al pie de sus firmas, el número de registro municipal y el domicilio legal, añadiendo la matricula respectiva quienes estén inscriptos en un Consejo Profesional, con sus respectivas aclaraciones.

Artículo 153º: son imprescindibles los siguientes documentos:

a. La Solicitud de Derecho de Construcción con carácter de declaración jurada que el proyecto y demás documentación se ajusta a las disposiciones vigentes en el Código, que declaran conocer haciéndose responsables de su aceptación y cumplimiento, así como también las responsabilidades que le correspondiesen.

b. La solicitud de Nivel de Vereda.

c. Certificado de Uso Conforme de acuerdo a lo establecido en el presente Código.

d. Solicitud de Número y Nivel de vereda.

e. Línea Municipal. La misma será dada por escrito dentro de los quince (15) días hábiles solicitados, para todas aquellas obras que se realicen dentro del Municipio.

f. Certificados de propiedad del inmueble.

g. Tres copias en papel con fondo blanco de cada plano.

En caso de que los documentos no estuvieran en concordancia con lo exigido por el presente Código, el profesional responsable será citado por la oficina correspondiente para que los aclare o corrija. En caso de tener que modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos dentro de los plazos que la oficina correspondiente le otorgue.

### **Planos y planillas.**

Artículo 154º: se deberán entregar planos generales donde se detallaran:

a) Planta de cada piso con el destino de cada local y las medidas necesarias para su fácil comprensión. Dimensión del terreno, locales, patios, espesor de vigas, columnas. Señalando el nivel de piso en relación al cordón de la vereda y en planta baja el divisorio entre los predios. El señalamiento de los locales será del siguiente modo:

- en la planta baja se designaran con la letra B seguida del número de orden a partir del 1

- en los pisos altos con la letra A seguida de un número de orden que partirá del 100 para el primer piso, del 200 para el segundo y así sucesivamente. En subsuelos o entresijos se reemplazara la A por la S o E según corresponda.

b) Secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción. Los cuales deberán ser señalados en las plantas con líneas individualizadas con letras mayúsculas. Se anotara el alto de pisos y locales referido al cero a fin de establecer la altura de fachada, acotando cada detalle en su nivel respectivo.

c) Fachada o fachadas si tuviere varias y rejas si las hubiere, indicando el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras, salientes y construcciones auxiliares.

d) Desarrollo de las escaleras si las hubiere, indicando pedana y alzada, altura de paso y numeración de los escalones.

e) Planos y planillas de estructuras resistentes incluyendo fundaciones.

f) Planillas de iluminación y ventilación.

g) Planos de instalación eléctrica con indicación de bocas, llaves, tableros, circuitos, número y sección de conductores.

h) Planos de instalación sanitaria

El Municipio podrá exigir la presentación de otros planos para la mejor comprensión del proyecto.

Artículo 155º: Todo propietario que haya edificado con anterioridad al presente Código y no tenga planos de su propiedad, deberá presentar a modo de colaboración con la Municipalidad, un plano de relevamiento firmado por un profesional. Dicho plano deberá contar la Carátula reglamentaria; Planta; Dos cortes y Fachada, todo en escala de 1:100.

### **Escalas métricas.**

Artículo 156º: siempre que no se establezca expresamente otra escala, se utilizarán las siguientes:

- a. Para los edificios y las instalaciones Escala 1:100.
- b. Para los desarrollos de escalera (planta y corte) Escala 1:20.
- c. Podrán solicitarse en caso de instalaciones especiales Escala 1:20.

#### **Colores y rayados convencionales.**

Artículo 157º: los colores serán firmes, nítidos y francos, pudiendo ir con referencia aclaratorias en caso de ser necesario.

- a. Bermellón. Lo nuevo y objeto de pedido de permiso de construcción
  - b. Amarillo. Lo construido que deba demolerse.
  - c. Verde. Lo que represente hormigón.
  - d. Negro. Las partes del proyecto ya existente y declaradas oportunamente.
- c. Rallado bermellón. Para las partes construidas pero no declaradas con anterioridad.

#### **Tamaño, plegado y caratula de los planos.**

Artículo 158º: la forma y tamaño mínimo de los planos es la siguiente: altura 0,30m., ancho de carátula 0,20m. en el extremo inferior derecho pestaña de 0,44m. a la izquierda y las otras serán de 0,01m.

a) Las láminas podrán ser de cualquier tamaño, pero una vez plegadas deberán tener 0,30m x 0,20m.-

b) En el total de la carátula o en parte de ella deberá ponerse lo siguiente en el orden indicado:

- Nombre del edificio o designación de la obra.
- Nombre del propietario..... calle..... Nº....., Plano de indicación del terreno, dentro de la manzana nomenclatura parcelaria (sección, manzana), número de catastro, medida de la manzana, del centro de la manzana si lo hubiere, del terreno, de los arranques y de los anchos de calles.
- Superficie cubierta.
- Superficie total.
- Firma del propietario y domicilio.
- Firma y sello del proyectista, número de matrícula y domicilio.
- Firma y sello del constructor, número de matrícula y domicilio.
- Firma y sello del Director de Obra, número de matrícula y domicilio.

Artículo 159º: En el texto de la solicitud de permiso de construcción y en los planos se indicarán los siguientes nombres:

- Propietario.
- Proyectista.
- Director de Obra.
- Constructor.

Al iniciarse los trámites pueden omitirse el Director de Obra y el constructor, pero deben completarse antes de otorgarse el permiso de obra.

### **Aprobación de planos.**

Artículo 160°: Siempre que los planos y las planillas estén conforme con el presente Código. La Municipalidad les prestará su aprobación y hará liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de quince (15) días corridos. Una vez aprobado se devolverán dos copias donde conste dicha aprobación.

### **Desistimiento de la obra.**

Artículo 161°: Vencido el plazo de 30 días corridos a partir de la aprobación Municipal sin que se hubiere pagado los derechos, se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente, previa comprobación de que no se han comenzado los trabajos.

### **Caducidad de permiso.**

Artículo 162°: Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de doce (12) meses, a contar desde la fecha del pago de los derechos. Este plazo puede ser ampliado siempre que, a juicio de la Municipalidad así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario o el constructor.

### **Obras paralizadas.**

Artículo 163°: Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año la Municipalidad enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.

### **Obras a ejecutar por etapas.**

Artículo 164°: La Municipalidad podrá autorizar, en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse excedido en un plazo fijado, el Expediente se archivará, dejando constancia del estado de la obra.

### **Reanudación de trámites de expedientes archivados**

Artículo 165°: La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo: Seis meses para los casos de desistimiento de Obras, un año para los casos de caducidad de permiso y obras a ejecutar por etapas y dos años para obras paralizadas, excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso, abonando los derechos respectivos.

### **Modificaciones y ampliaciones**

Artículo 166°: El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobados.

### **Inspección final.**

Artículo 167°: Dentro de los ocho (8) días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, deberá solicitar en el Municipio la

inspección final de los trabajos. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el Certificado de Inspección Final, certificado que deberá ser expedido dentro de los quince (15) días de haber sido solicitado.

#### **Inspección de obras inconclusas.**

Artículo 168°: No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que ésta haya sido terminada. En casos que se haga constar, en el pedido, que la construcción se da por terminada, en el estado en que se encuentra, se otorgará un certificado de estado de obra, para proseguir los trabajos deberá solicitar un nuevo permiso.

#### **Conformes no solicitadas.**

Artículo 169°: Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones de ser otorgado el Certificado Final de Obra y no haya sido solicitado en la Municipalidad dejará en el Expediente las constancias del caso, despachando de oficio el Certificado solicitando por separado, la imposición de las penas que correspondieran.

### **CAPITULO II. De los profesionales constructores e instaladores.**

#### **Obligaciones generales**

Artículo 170°: los profesionales (arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obra, técnicos y constructores) para actuar como tales deberán estar habilitados por el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos e inscribirse, registrando su firma en los libros Municipales establecidos al efecto. Las exigencias de la presente Reglamentación para los profesionales no excluye las derivadas del ejercicio de la Profesión cuya vigilancia está a cargo del Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos. Los constructores matriculados en el Municipio, para ejercer el oficio, deberán tener registrada su firma en los libros Municipales establecidos al efecto.

Los propietarios, profesionales, constructores, instaladores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete, asimismo, a los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los conceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso debiendo los interesados tener capacidad para obligarse.

Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al tránsito administrativo de los expedientes de permiso.

Artículo 171°: los profesionales especializados egresados de Universidades Nacionales o con títulos revalidados por las mismas, podrán inscribirse en la Municipalidad como contratistas y ejecutores de la Obra que corresponden a su especialidad.

Artículo 172°: el Municipio podrá exigir la intervención de un profesional de categoría y atribuciones superiores o de un profesional instalador especializado.



Artículo 173°: los instaladores conservarán la categoría y atribuciones que tenían a la fecha de la promulgación de este reglamento.

Artículo 174°: el propietario puede cambiar los profesionales, constructores e instaladores propuestos. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. El Municipio aceptará el reemplazante, siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Municipalidad.

Artículo 175°: la Municipalidad reconoce a los profesionales constructores e instaladores el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario, una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario que deberá proponer un reemplazante, los trabajos serán paralizados hasta que el Municipio acepte el reemplazante propuesto.

Artículo 176°: el profesional, constructor o propietario será responsable de los planos y/o de los cálculos de estructuras resistentes de un proyecto, como así también de los errores surgidos de las órdenes dadas al que construye la obra, bajo constancia escrita relacionada con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en una obra, cada uno será responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de las mismas.

Artículo 177°: los profesionales constructores e instaladores deberán registrar su título, firma y domicilio legal en libros especiales que llevará la Municipalidad determinando su actividad. El domicilio legal deberá estar situado dentro del radio de la Provincia de Entre Ríos.

Artículo 178°: al frente de toda obra, es obligación la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse en caracteres bien visibles el nombre, título, matrícula y domicilio legal de los profesionales y constructores, como así mismo el número de permiso de obra que le corresponda. Es imprescindible determinar en el tablero quién es el autor del proyecto, quién ejerce la Dirección y quienes realizan los cálculos y la ejecución de la obra.

### **CAPITULO III: De la policía de obra.**

Artículo 179°: las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse de acuerdo a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Municipal.

Artículo 180°: el personal designado por el Municipio hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el Expediente Municipal y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad.

La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por los Inspectores de Obra, no atenúan, ni eliminan las responsabilidades de los profesionales, constructores e instaladores.

Artículo 181°: los inspectores Municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión si no se cumplen las disposiciones del presente Código.

Artículo 182°: cuando los inspectores Municipales tengan la presunción fundada de la existencia de vicios ocultos de obra, pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

Artículo 183°: no podrá iniciarse construcción alguna antes de haber abonado los derechos y retirado los planos y planillas aprobados. Los planos y planillas deberán encontrarse en la obra hasta su terminación cuando se trate de reparaciones o trabajos para los cuales por su índole, no se requiera presentación de planos por duplicado, deberá tenerse en la obra el recibo del pago de los derechos. Una vez iniciado el Expediente de Edificación y que haya firmado el constructor, antes de ser otorgado el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: demolición de la construcción existente (realizado el trámite que corresponda), excavaciones para sótanos y para cimientos, colocación de atajos en las veredas y reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos, para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente, debiéndose solicitar en los casos de excavaciones para sótanos y cimientos, la inspección correspondiente.

Artículo 184°: toda vez que el Inspector Municipal lo pida, con determinación de hora al efecto, el Profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra. La citación será hecha con anticipación no menor de tres (3) días por carta certificada, telegrama o cédula para el cumplimiento de la citación habrá una tolerancia de media (1/2) hora.

Artículo 185°: en todas las obras durante las horas de trabajo, habrá un Capataz o en su defecto una persona representante del constructor o instalador.

Artículo 186°: en casos de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, la Municipalidad podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio, en caso que el propietario o el constructor no efectúe inmediatamente los trabajos, se aplicara la multa correspondiente.

Artículo 187°: sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá ordenar demoler toda la construcción o parte de ella, que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Código. Se notificará al constructor, vencido el plazo se procederá a demoler con los elementos del Municipio y por cuenta del infractor.

#### **CAPITULO IV: De las penalidades.**

Artículo 188°: cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa económica a definir por el Municipio, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada una de ellas.
- c) Suspensión en el uso de la firma por términos variables comprendidos entre tres (3) meses y cinco (5) años.
- d) Eliminación definitiva del Registro de Firmas.

Artículo 189°: la imposición de penalidades no releva a los efectos del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o de la corrección de las irregularidades que las motivaron. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

Artículo 190°: se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en obra los documentos aprobados.
- b) No colocar el letrero en obra.
- c) No solicitar línea de edificación.
- d) No concurrir a una citación en obra.

Artículo 191°: Se aplicarán multas por:

- a) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas en este Reglamento, pero sin el permiso correspondiente, que será igual al 1% de las obras efectuadas sin autorización.
- b) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención a lo previsto en este Código, la que será igual del monto de la obra, sin perjuicio de que se ordene su demolición.
- c) Iniciar obras sin permiso, se aplicará una multa del 2,5% del monto de lo ya edificado, sin perjuicio de la inmediata paralización de la obra hasta la aprobación del respectivo legajo de construcción.-
- d) Impedir el acceso a la finca de los inspectores en sus funciones. Se aplicará multa.
- e) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y veredas. Se aplicará una multa. Pasadas las setenta y dos (72) horas de la aplicación de la multa y en caso de no cumplir el propietario a lo que está obligado, la Municipalidad lo hará a su total costa, eligiendo el tipo más económico que permita este Código, adicionando los gastos de administración más una multa económica, por cada m<sup>2</sup> que se construya.-
- f) Cuando se hubieren aplicado dos apercibimientos en cada obra las nuevas causales de apercibimiento, se harán pasibles de una multa por cada una.
- g) Las multas que se apliquen según los incisos a), b) y c) de este Artículo tendrán el mínimo y máximo establecidos en el Artículo 188, inciso b) y el porcentaje será tomado de acuerdo a la tasación que el Municipio efectúe.

Artículo 192°: se aplicará la suspensión en el uso de la firma:

- a) Por toda infracción que no se corrigiere después de haber sido aplicada la multa prevista: tres (3) meses.

- b) Cada cinco (5) multas aplicadas en un año, el lapso de que comenzara a correr desde la primera que se tiene en cuenta.
- c) Por no acatar una orden de paralización de trabajos, dada por escrito: tres (3) a seis (6) meses.
- d) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: tres (3) meses a dos (2) años.
- e) Por consignar en los planos datos falsos: tres (3) meses a dos (2) años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción de uno (1) a cinco (5) años.
- g) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: cinco (5) años.
- h) Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervienen en la obra: tres (3) a cinco (5) años.
- i) Por grave negligencia o dolo que importe contravención al presente reglamento uno (1) a tres (3) años.

Artículo 193°: la suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir e instalar nuevas obras, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido. No obstante cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más podrá llevar como accesoria para el profesional afectado su eliminación de todas las obras en que intervengan ó que se hallen a su cargo, y la prohibición de continuar el trámite de expediente.

Artículo 194°: la Municipalidad eliminará definitivamente de los Registros Municipales, a los profesionales constructores y matriculados municipales que hubieren dado lugar a repetidas suspensiones de firmas, o en cuya intervención se hubiere constatado mala fe o faltas graves.

Artículo 195°: para interponer reclamaciones de las resoluciones adoptadas por la Municipalidad sobre aplicación de suspensiones de firmas, los interesados podrán recurrir ante el Intendente Municipal, exponiendo sus derechos dentro de los diez días de notificados de dichas resoluciones resolviendo el Intendente dentro de los treinta días.

## **CAPITULO V: De los límites del terreno.**

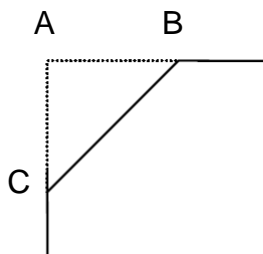
Artículo 196°: toda línea de edificación que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial señalada.

Artículo 197°: el nivel se otorgará conjuntamente con la línea de edificación.

Artículo 198°: se podrá autorizar la elección de la fachada dentro de la línea de edificación; las partes de las paredes divisorias existentes o futuras, de las construcciones que queden visibles por este retiro se considerarán como pertenecientes a la fachada y deberán tratarse en forma similar hasta la altura de la misma.

Artículo 199°: Es obligatorio el trazado de las líneas Municipales de esquinas cuando se realicen aperturas de vías públicas, se construyan edificios o cercas o se modifiquen edificios existentes, las líneas de las ochavas quedarán trazadas desde la intersección de ambas líneas de edificación, cuatro (4) metros hacia ambos lados.

En la figura  $AB=AC= 4.2$  metros A B



Cuando el ángulo interno con vértice en A sea mayor de  $60^\circ$  las líneas AB y AC serán de 6m. como mínimo.

Cuando dicho ángulo interno sea menor C de  $30^\circ$  la Municipalidad tendrá a su cargo la demarcación definitiva de la ochava.

Artículo 200°: en los predios en esquina, los pisos altos se construirán continuando los planos determinados por las líneas Municipales de esquina.

## **CAPITULO VI: De la cimentación.**

Artículo 201°: se consideran suelos resistentes y aptos para cimentar los constituidos por tierra colorada compacta, broza compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando está debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio de la Municipalidad. Este espesor nunca será inferior a 0,40 m. Se prohíbe establecer base alguna de fundación en la tierra vegetal en los terrenos rellenados, en los barros blancos o negros, salvo que se adopten las disposiciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de esa base.

Artículo 202°: las bases de cimentación deben ser dimensionadas en tal forma que no se sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. Los cimientos podrán ejecutarse con mampostería de ladrillos de cal, zapatas o vigas de hormigón armado, pilotines o pilotes, plateas y pozos romanos, o cualquier otro sistema no tradicional, previa autorización por parte del Municipio.

Artículo 203°: el órgano de contralor queda facultado para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesario, a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

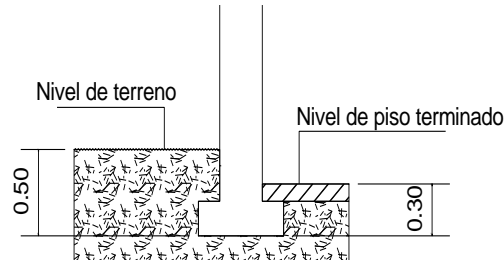
Artículo 204°: Toda base deberá aislarse convenientemente para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

Artículo 205°: de la profundidad de los cimientos.

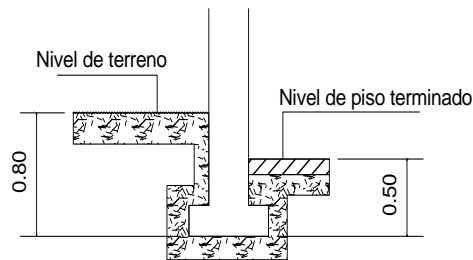
a) En muros de fachada principal y base de estructuras ubicadas sobre la línea municipal como mínimo 1,20m bajo el nivel de vereda o hasta encontrar suelo apto para fundación.

b) El Municipio podrá autorizar la ejecución de fundaciones a menor profundidad siempre que esté avalado técnicamente por el profesional interviniente.

c) En muros interiores que no sean de carga: 0,30m. medidos desde el piso próximo más bajo y 0,50m del nivel del terreno.



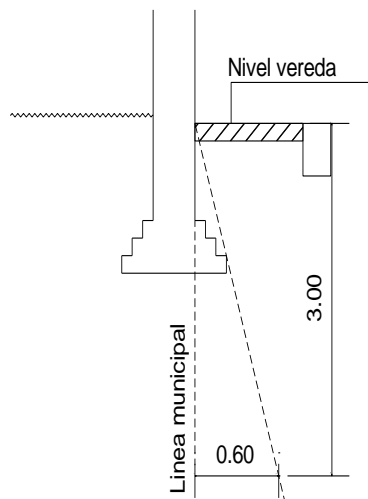
d) Muro interior de carga, muro de fachada interior y bases interiores de estructuras 0,80m desde el nivel natural del terreno y 0,50m del nivel del piso más bajo.



e) Muro divisorio y bases rasando la línea divisoria, 1m y 0,70m respectivamente.

f) Muro de sótano, 0,50m medidos desde el nivel de piso terminado.

Artículo 206°: las zapatas y zarpas de los cimientos, podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta 3m. Contados desde el nivel del cordón de la vereda; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.



Artículo 207°: cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

Artículo 208°: es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones, menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

## **CAPITULO VII: De los cercos y veredas.**

Artículo 209°: todo propietario de un terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública está obligado a construir y conservar en su frente la vereda y además la cerca, si no hubiera fachada sobre la línea de edificación.

Artículo 210°: en predios que tengan construcciones y depósitos de aspecto antiestético, podrá obligarse a la construcción de una cerca que impida la vista desde un punto situado sobre el cordón de la acera opuesta. Con las siguientes características:

a) de ladrillos comunes con mezcla de cal y arena, sus cimientos tendrán por lo menos 0.30m de espesor y una profundidad hasta terreno firme el cual no deberá ser inferior a 0.60m.

b) el espesor de los muros tendrá un mínimo de 0.15m y su altura no podrá ser inferior a los 2m.

c) cuando el espesor del muro sea de 0.15m el tapial llevara pilares de 0.30m x 0.30m cada 2.50m y preferentemente trabados en el mismo.

d) el paramento que da a la calle se revocara en cal y arena salpicada, siendo su zócalo de 0.30m como mínimo.

e) dicho cerramiento podrá tener una puerta ara el acceso al terreno, la cual deberá estar en buenas condiciones de uso y preservación.

Artículo 211: las propiedades públicas o privadas que posean espacios verdes con fines sociales, podrán estar cercadas con alambre tejido o rejas, pudiendo adicionarles una pantalla de ligustrina o forestación adecuada en sentido paisajista.

Artículo 212°: es obligatoria la colocación de un cerco provisorio en toda la extensión del frente, de cualquier trabajo, que por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito. Este cerco, no podrá instalarse sin haber iniciado antes el correspondiente Expediente de Construcción. Cuando los trabajos a ejecutarse fueran de poca importancia podrá eximirse de la obligación de colocar el cerco provisorio, siempre que a juicio del Municipio, las obras no ofrezcan peligro o incomodidad alguna para el tránsito.

Artículo 213°: queda prohibido colocar materiales o máquinas fuera de dicho cerco.

Artículo 214°: la construcción de vados o rampas destinadas a facilitar la transitabilidad de personas con distinto grado de discapacitación para la ambulancia, deberán ajustarse al siguiente detalle:

a) Rampas: tendrán un ancho mínimo de 1 m. Su longitud dependerá de la altura del cordón y la pendiente transversal de la acera, siendo su pendiente máxima del 8,33 % (1:12).

b) Vados: Tendrán un ancho mínimo de 2 metros y máximo de 3,20. Su pendiente transversal será de 1:12 y las laterales de 1:6 ó 1:12.

Artículo 215°: en toda renovación del pavimento de la calzada, será obligatoria y a cargo del propietario frentista, la reconstrucción o reparación de la acera.

Artículo 216°: el material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio 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 alumbrados u otros servicios públicos, deberá darse aviso con anticipación no menor de tres (3) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros. Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito al público.

## **CAPITULO VIII: De los terrenos.**

Artículo 217°: los terrenos bajos, pantanosos o inundables deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen el nivel que fije la municipalidad, en cada caso, atendiendo a razones de salubridad pública y estética. Si los terrenos tienen frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.

Artículo 218°: el terraplenado se efectuará por capas, hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El terraplenado se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos. Si el mismo se efectuara en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén estará libre de sustancias orgánicas o nocivas.

Artículo 219°: todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El nivel lo fijará el Municipio, el cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado cuando por razones técnicas lo estime necesario. El suelo del nivel definitivo se determinará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas. El propietario que proceda a desmontar por razones de proyecto el terreno natural, deberá en todos los casos adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo sub



murar los mismos hasta una profundidad de un metro bajo el nivel del cordón del pavimento o lo que determine el profesional proyectista con la supervisión de la Municipalidad.

## **CAPITULO IX: De las fachadas y ejes medianeros.**

Artículo 220°: en los planos presentados para su aprobación se dibujará la fachada dejando constancia de los materiales, y su terminación en cada caso. Las fachadas de los edificios no proyectados por profesionales universitarios están sujetas a la aprobación por parte del Municipio. Antes de introducir modificaciones en las fachadas existentes o proyectadas será indispensable recabar la autorización correspondiente a cuyos efectos deberá presentarse la fachada total, con sus detalles y especificaciones.

Artículo 221°: en los casos que se vean desde la vía pública las fachadas laterales, deberán ser trazadas en armonía con la fachada principal y con materiales de calidad similar a los de ésta. Cuando la medianera de un edificio sobrepase la altura de las construcciones vecinas deberá ser tratada arquitectónicamente.

Artículo 222°: los muros de fachadas, de acuerdo al material y características tendrán los siguientes espesores:

- a) Con estructura independiente, de hormigón o hierro o mixta:
  - 1) Con ladrillos comunes: 0,30m. o 0,20m. sean o no locales habitables.
  - 2) En todos los casos serán tratadas adecuadamente.
  - 3) Con ladrillos cerámicos: 0,20m.
  - 4) Con bloques huecos: 0,20m.
- b) Sin estructura independiente:
  - 1) Con ladrillos comunes.
  - 2) Para edificar pisos bajos: 0,30m.
  - 3) Para edificar más de un piso alto: 0,45m. pudiendo tener el piso alto 0,30m.
  - 4) Con ladrillos cerámicos: cuando para la construcción de muros de fachada se emplean ladrillos cerámicos de dimensiones de 0,11 m. x 0,22m., los espesores indicados en el inciso b) de este Artículo podrán ser respectivamente reducidos a 0,22m.-0,33m. y 0,44m.
  - 5) Con bloques huecos: ídem 0,20m., 0,30m. y 0,40m.

Artículo 223°: las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas a los terrenos colindantes no podrán estar en ningún caso a menor distancia de 3,00 m. de la respectiva línea medianera aun cuando los terrenos fueren del mismo dueño. Las aberturas de iluminación que se ubiquen a menor distancia que la anterior mencionada, deberán estar a una altura superior de 2,00 m. y ser fijas.

Artículo 224°: el dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local no inferior a dos (2) metros.

## **CAPITULO X: De las chimeneas y torres de agua.**

Artículo 225°: las obras para la evacuación de humos y gases se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública deberán tener tratamiento arquitectónico como el resto del edificio.

Todo elemento generador de humo y gases (chimeneas), deberá estar a una distancia no menor de 2,00 (dos) metros del eje medianero, caso contrario deberá contar con muro doble con cámara de aires de 16 cm. y revestido con ladrillo refractario, como elementos aislantes de la temperatura hacia el terreno lindante.

Los elementos de evacuación de humo y gases, deberán contar con pulmón más un interceptor de hollín y chispas, visado por la Municipalidad. Dicho interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección, limpieza y mantenimiento y estará construido con materiales resistentes a la acción reductora de los gases y el calor evacuados por la combustión.

El remate deberá tener una altura tal que asegure una perfecta dispersión de humos y gases a los cuatro vientos, evitando así causar molestias a los vecinos.

La altura mínima de la boca de la chimenea será como mínimo:

- 1) 2,00 m sobre la azotea accesible.
- 2) 1,00 m sobre azotea no transitable o techo con pendiente menor al 25 %
- 3) 1,00 m sobre faldones y a no menos de 0,50 m sobre cualquier cumbrera distante hasta 3,00 m de la boca en todo techo inclinado con pendiente mayor al 25 %.

Toda Chimenea situada a menos de 5,00 m de una abertura, rematará a una altura superior a los 2,00 m del dintel de la abertura de las construcciones.

Ninguna chimenea rematará a menor distancia que 2,00 m del eje medianero entre predios. De estar a menor distancia rematará siempre sobre el nivel de la azotea o techo más alto en las condiciones ya especificadas.

Para casos especiales donde la fuente de calor sea de uso continuo, se deberán extremar las condiciones de aislamiento entre muros medianeros ya que con el paso del tiempo la temperatura puede llegar a pasar al edificio lindero ocasionándole daños a los revoques y revestimientos.

Para esos casos especiales, como podría ser el horno de una panadería, se deberá contar con el visado de la Municipalidad. En todos los casos se presentará un plano de detalles de los mismos.

Artículo 226°: los tanques, torres y construcciones similares se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública deberán tener tratamiento arquitectónico como el resto del edificio

## **CAPITULO XI: Limitaciones de las salientes de las fachadas.**

Artículo 227°: de la planta baja o por debajo de los 3m.

1. no se permitirá ninguna estructura fija o movable, exceptuando los toldos, marquesinas y salientes en ochavas, a una altura no menor de 2.20 m del nivel de vereda. Se prohíbe la colocación de soportes verticales para toldos y marquesinas, dentro de la acera. En cualquier caso, la posición de los toldos o de sus soportes no impedirán la visual hacia las chapas de nomenclatura y o señalización de las calles. En calles arboladas, los toldos en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles.

2. se permitirá la saliente de umbrales y antepechos en no más de 0.05 m. siempre que se redondeen sus aristas.

3. no está permitido salir con el abatimiento de puertas, ventanas y celosías.

Artículo 228°: de las plantas altas o por encima de los 3m.

1. se permitirán molduras y elementos ornamentales con saliente o vuelo máximo de 0.50 m.

2. los balcones deberán ser abiertos y tendrán una saliente máxima de la línea de edificación de 1.20 m., así mismo la altura mínima entre el nivel de vereda y el elemento más bajo del balcón deberá ser de 2.80m. Debiendo distar 0.50 m. del cordón de la vereda y 0.15 m como mínimo de las líneas divisorias de los predios.

Su baranda o antepecho no podrá tener en ningún caso una altura inferior a 1.00 m. y deberá estar ejecutado de forma tal de evitar todo peligro.

No se permitirá ningún cerramiento o protección sobre el perímetro de la baranda de los balcones abiertos afuera de la línea municipal. Autorizándose solo la colocación de toldos o cortinas de lona o plástico totalmente desplazables, y siempre que estén arquitectónicamente acordes con el resto del edificio.

3. los aleros o marquesinas por encima de los 3 m. deberán cumplir los mismos requisitos que los balcones y será el propietario el responsable de reformar el voladizo o marquesina por su exclusiva cuenta cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para servicios públicos, y siempre que el ancho de aquella supere lo establecido en salientes de balcones.

Se entiende por marquesinas a los aleros que avanzan sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocio.

Artículo 229°: las autorizaciones o permisos para realizar cerramientos en la vía pública sólo serán otorgadas para la instalación de mesas y sillas en veredas que pertenezcan a negocios de bares, confiterías, heladerías, parrillas u otros usos afines a lo descriptos. Los mismos deberán contar con los respectivos permisos de colocación de mesas y sillas en las pertinentes veredas.

La ubicación del cerramiento en la acera adyacente al comercio deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. la distancia al cordón será de 1 m. como mínimo, pudiendo avanzar su cubierta hasta 0.50 m.
- b. en las esquinas no podrán rebasar la proyección de la línea de la ochava.
- c. deberá dejarse libre la franja comprendida entre la Línea Municipal y una paralela a la misma trazada a 2,00 m.
- d. el retiro del cerramiento vertical de los ejes medianeros será como mínimo de 1m.
- e. deberá ser fácilmente desmontable y removible.
- f. se permitirá una zona opaca en la parte inferior no mayor de 0.30 m a partir del nivel de vereda.
- g. deberá cerrarse exclusivamente el frente hacia la calle y ambos laterales, efectuándose su ingreso solo por el frente interno.
- h. la altura del frente interno será de 2.8 m y el externo de 2.40 m.
- i. la estructura deberá ser rígida y los materiales a utilizarse podrán ser: aluminio anodizado, chapa doblada, acero inoxidable, madera, fibra de vidrio o plástico.
- j. los paneles de cerramiento vertical deberán ser transparentes, flexibles, no rígidos (vidrios), debe asegurarse la correcta ventilación del lugar de conformidad a las prescripciones vigentes.
- k. los materiales que compongan la cubierta o techo deberán ser fácilmente desmontable y livianos, traslúcidos o no (acrílicos, toldos de aluminio rebatibles, toldos de lona, etc.) La descarga pluvial de la cubierta se realizará mediante un sistema de canaleta y bajada, cuyo material y disposición deberá ser aprobado por la repartición competente y estará integrado al proyecto general del módulo.

En todos los casos la superficie del módulo no podrá ser inferior a 20 m<sup>2</sup> ni mayor a 40 m<sup>2</sup>.

## **CAPITULO XII: De los locales**

### **Clasificación de los locales.**

Artículo 230°: los locales han de clasificarse en:

- a. Locales de primera clase: dormitorios, comedores, salas, salas de estar, bibliotecas, estudios, oficinas, consultorio, escritorio, cuarto de costura o de planchado cuando estén en zonas principales de la edificación, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.
- b. Locales de segunda clase: cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura y o planchado cuando se ubicación sea en zona de servicio, local de descanso para personas con discapacidad, como complemento de servicio de salubridad publico de uso determinado.

c. Locales de tercera clase: local para comercio y/o trabajo; depósito comercial y/o industrial; vestuario colectivo en club y/o asociación; gimnasios y demás locales usados para practicar deportes; cocinas de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares; baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garajes privados y retretes. Los espacios para cocinar solo podrán proyectarse como tales cuando no excedan una superficie de 2,25 m<sup>2</sup>, e integren departamentos en edificios en que la unidad no supere los 35 m<sup>2</sup> totales.

d. Locales de Cuarta Clase: Locales para comercio y trabajo, vestuario de clubes, gimnasios y demás locales deportivos, cocinas en hoteles y restaurantes, depósitos comerciales e industriales, salas de reuniones y espectáculos públicos, locales escolares y aulas, bibliotecas públicas, templos y lugares de culto, salas de internación colectiva en sanatorios y hospitales. Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, antecomedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m<sup>2</sup> de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorios para procesos fotográficos.

e. Locales de quinta clase: Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública. e) Locales de dudosa clasificación: La determinación del destino del local será el que lógicamente resulte de la ubicación y dimensiones y no del que arbitrariamente pudiera consignarse en los planos. La S.P.O.S.P. podrá presumir el destino del local de acuerdo a su criterio, pudiendo además por analogía clasificar cualquier local no incluido en los casos anteriores.

### Altura mínima de los locales y distancia entre solados.

Artículo 231°: la altura libre de un local es la distancia comprendida entre el piso y el cielorraso terminado.

Clase de local	Altura mínima libre del local: <b>h</b>	Altura mínima entre solados: <b>d</b>	Locales exigibles
Primera	2,60 m.	2,80 m.	Todos
Segunda	2,40 m.	2,60 m.	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de planchado o costura, local de descanso para personas con capacidades diferentes permanente o circunstancial.
	2,10 m.	2,30 m.	Sanitarios y lavadero.
Tercera	3,00 m.	3,20 m.	Todos
	2,10 m.	2,30 m.	Hasta 16 m <sup>2</sup>
	2,40 m.	2,60 m.	Mas de 16 m <sup>2</sup> y hasta 30 m <sup>2</sup>
Cuarta y Quinta	2,60 m.	2,80 m.	Mas de 30 m <sup>2</sup> y hasta 50 m <sup>2</sup>
	3,00 m.	3,20 m.	Mas de 50 m <sup>2</sup>

En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, entre otros), las salas de internación, tendrán altura libre no inferior a 3,00 m. en planta baja y 2,70 m. en pisos altos.

Artículo 232°: la altura mínima de los locales de primera clase con entepiso podrá reducirse a un mínimo de 2,40 m. siempre que el mismo dé a locales de estadía cuya altura mínima sea de 4,90 m. Cuando se trate de locales con cubierta inclinada, el local sobre el entepiso podrá tener 2,20 m. en su menor altura y el entepiso no podrá cubrir más de los 2/3 de la profundidad del local de estadía.

Artículo 233°: los entepisos en locales destinados a comercio y en caso de que este ocupe todo el ancho del local, se permitirá una altura mínima de 2,40 m. en una profundidad máxima de 4,00 m. y 2,60 m. para una profundidad máxima de 6,00 m. En ningún caso podrá el entepiso ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada.

Artículo 234°: la altura mínima de locales en subsuelos o sótanos de primera, segunda o tercera clase podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente.

### Áreas y lados mínimos de los locales.

Artículo 235°: para los locales de primera clase de vivienda permanente:

Locales	Lado mínimo	Superficie en m <sup>2</sup>			
		según Nº de dormitorios			
		1	2	3	4
Estar	3,00	12,00	12,00	14,00	16,00
Estar-comedor	3,00	16,00	16,00	20,00	20,00
Comedor	3,00	12,00	12,00	13,00	14,00
Cocina	1,50	3,00	3,00	4,50	4,50
Baño	1,20	3,00			
Toilette	0,90	1,40			
Dormitorio 1º	3,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Dormitorio 2º	2,80	-	9,00	9,00	9,00
Dormitorio 3º	2,30	-	-	8,00	8,00
Dormitorio 4º	2,00	-	-	-	7,00
Expansión terraza	1,00	1,80	2,70	3,60	4,40

Artículo 236°: locales de primera clase (exceptuando vivienda individual) y tercera clase:

Locales de primera clase		Lado mínimo	Superficie en m2
En vivienda colectiva del tipo transitorio. Las habitaciones individuales tendran.		2,50 m	9,00 m2
En casa de escritorios u oficinas	Los locales individuales tendran	3,00 m	12 m2
	Las unidades de uso de dos o mas locales, cada una tendra	2,50 m	9,00 m2
En edificios de sanidad las salas individuales de internacion tendran.		3,00 m	16,00 m2

Artículo 237°: los locales de segunda y tercera clase tendrán:

a. Cocinas: una superficie mínima de 3 m<sup>2</sup> y un lado no inferior a 1.50m. Siendo la luz de paso de circulación interna no inferior a 0.80m

b. Espacio para cocinar: una superficie máxima de 3 m<sup>2</sup>, con una profundidad mayor de 0.60 m y menor de 1.00 m.

c. Habitaciones de servicio, cuarto de costura y planchado, tendrán un lado mínimo de 2 m y un área mínima de 5 m<sup>2</sup>.

d. Los cuartos de baños según sus artefactos tendrán las siguientes superficies y lados mínimos:

Local	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bide	Superficie m <sup>2</sup>	Lado m
	Con bañera	Sin bañera					
	*		*	*	*	3,20	1,20
		*	*	*	*	1,80	1,20
Baño	*		*	*		2,80	0,90
		*	*	*		1,40	0,90
		*	*			0,81	0,75
		*				0,81	0,75
			*	*	*	1,40	0,90
Toilette			*	*		1,00	0,90
			*			0,90	0,80

En los baños sin bañera la ducha se colocara en forma tal que ningún artefacto se sitúe a menos de 0.25 m de la vertical que pase por el centro de la flor.

En locales sanitarios compartimentados, para la combinación de los distintos artefactos se incrementara o reducirá la superficie correspondiente a los casos anteriormente enunciados a razón de 0.40 m<sup>2</sup> por artefacto.

En locales de planta irregular, los lados mínimos podrán ser inferiores a los establecidos para todos los tipos de locales siempre que pueda inscribirse en la superficie del local, y reúna las condiciones de lado y área mínimas establecidas.

### **De las circulaciones.**

Artículo 238°: el ancho mínimo de entradas y pasajes en general con circulaciones de público no podrá ser menor a 1,20 m.

El ancho mínimo de un pasillo interno en una casa será de 1,00 m.

Artículo 239°: las escaleras principales estarán provistas de pasamanos en ambos lados incluyendo las mismas en los descansos. El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen cada unidad de uso y a cada piso.

Las escaleras deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tramos: no tendrán más de 12 alzadas corridas entre descansos. La huella y la contrahuella se deberán mantener constantes en todo el recorrido.

2. Perfiles de los escalones: las dimensiones de los escalones serán las siguientes: alzada: entre 0,15 m. y 0,18 m.; la pedada: será entre 0,26 m. a 0,30 m.

3. Descansos: deberán tener como mínimo el mismo ancho del tramo de la escalera.

4. Ancho de tramo de escalera: el ancho se medirá entre zócalos y varía según los siguientes casos: locales comerciales 0,70 m.; vivienda multifamiliar 1,20 m., vivienda unifamiliar 0,70 m.,

5. Altura de paso: será por lo menos de 2,00 m. y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

6. Pasamanos: se colocarán a ambos lados de la escalera, la forma de fijación no interrumpirá la continuidad del deslizamiento de lamano y su anclaje será firme. La sección transversal será circular o anatómica. La altura de colocación será entre 0,90 m. y 1,00 m. medidos desde la nariz del escalón.

7. Señalización de escaleras: en edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas se colocara al comenzar y finalizar cada tramo de escalera, bandas de prevención con textura y color contrastante con respecto a lo de los escalones.

8. Materialidad de escalones: las huellas o pedadas se realizaran con materiales antideslizantes y sin brillo.

Artículo 240°: para comunicar pisos entre sí o para salvar cualquier desnivel se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de la(s) escalera(s) o escalón(es). El acceso hasta la rampa será fácil y franco a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y cada piso. En cada piso la rampa será accesible desde un vestíbulo general o público.

Las rampas deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. El ancho mínimo será de 1,00 metro, la pendiente máxima será según “tabla de pendientes longitudinales” y su solado será antideslizante.

2. Cada 6,00 m. longitudinales de rampa se deberá interponer un descanso mínimo de 1,50 m. de largo por el ancho de la rampa.

3. Los pasamanos se colocaran a ambos lados de la rampa y serán dobles y continuos permitiendo el deslizamiento de la mano, con un anclaje firme. La altura de colocación no deberá ser inferior a los 0,75 m. medidos a partir del solado de la rampa.

4. La señalización de rampas en edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas, se colocara al comenzar y finalizar cada tramo de rampas, bandas de prevención con textura y color contrastante con respecto a lo de los tramos.

5. El solado de las rampas será antideslizante y sin brillo. Se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez para facilitar el escurrimiento del agua.

6. cuando la rampa cambie de dirección girando, el mismo deberá realizarse sobre una superficie plana y horizontal cuyo giro permita el giro de una silla de ruedas:

- cuando el giro es de 90° el descanso permitirá inscribir un circulo de 1.50 m de diámetro.



- cuando el giro es de 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1.50m por el ancho de la rampa más la separación entre ambas.

7. La pendiente transversal de las rampas exteriores, en los planos inclinados y en descansos, será inferior al 2 % y superior al 1 %, para evitar la acumulación de agua.

Tabla de pendientes longitudinales exterior:

Relacion: h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)	Observaciones
1/5	20,00%	---- < 7,5	sin descanso
1/8	12,50%	≥ 7,50 < 20,00	sin descanso
1/10	10,00%	≥ 20,00 < 30,00	sin descanso
1/12	8,33%	≥ 30,00 < 50,00	sin descanso
1/12,5	8,00%	≥ 50,00 < 75,00	con descanso
1/16	6,25%	≥ 75,00 < 100,00	con descanso
1/16,6	6,00%	≥ 100,00 < 140,00	con descanso
1/20	5,00%	≥ 140,00 < ---	con descanso

Tabla de pendientes longitudinales interior:

Relacion: h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)	Observaciones
1/8	12,50%	---- < 7,5	sin descanso
1/10	10,00%	≥ 7,50 < 20,00	sin descanso
1/12	8,33%	≥ 20,00 < 30,00	sin descanso
1/12,5	8,00%	≥ 30,00 < 50,00	sin descanso
1/16	6,25%	≥ 50,00 < 75,00	con descanso
1/16,6	6,00%	≥ 75,00 < 100,00	con descanso
1/20	5,00%	≥ 100,00 < 140,00	con descanso
1/25,00	4,00%	≥ 140,00 < ---	con descanso

Los escalones en pasajes y puertas de todos los desniveles que se proyecten en la entrada de un edificio o en un pasaje, serán salvados por escaleras, escalones o rampas que cumplan con lo anterior mencionado.

### De las puertas.

Artículo 241°: las puertas de acceso principal y secundario de una edificación, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. las de accionamiento mecánico, por ejemplo: piso sensible, célula fotoeléctrica, sistemas tele comandados, reunirán las condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante estimada en 0,5 m/s.

2. las de accionamiento manual, el esfuerzo que se transmite a través de su accionamiento no superará los 36 N para puertas exteriores y 22 N para puertas interiores.

3. La luz útil de paso mínima será de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, la misma será de aplicación a las zonas propias de vivienda. Quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor, admitidos en este Código.

Artículo 242°: Los herrajes indicados son obligatorios según el siguiente detalle:

1. Herrajes de accionamiento: las hojas con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical llevarán manijas de doble balancín con curvatura interna hacia la hoja (tipo sanatorio), a una altura de 0,90 m  $\pm$  0,05 m, en todos los casos siendo optativo en viviendas.

2. Herrajes suplementarios: se colocarán agarraderas horizontales a una altura de 0,85 m del nivel del solado, verticales u oblicuas (con su punto medio a una altura de 0,90 m del nivel del solado, en la cara exterior de la hoja hacia donde abre una puerta con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical y agarraderas verticales en ambas caras de las hojas y los marcos en puertas corredizas y plegadizas. Los herrajes suplementarios se colocarán en las puertas de los servicios de salubridad especiales, integrados a los locales convencionales o independientes, oficinas y locales con asistencia masiva de personas, siendo optativo para viviendas.

3. Herrajes de retención: las puertas de dos o más hojas llevarán pasadores que se puedan accionar desde una altura comprendida entre 0,80 m y 1,20 m del nivel del solado. Los cerrojos se podrán abrir desde el exterior en servicios de salubridad especiales.

Artículo 243°: por razones constructivas se admite la colocación de umbrales con una altura máxima de 0,02 m en puertas de entrada principal o secundaria.

Artículo 244°: las puertas con hojas opacas que abren sobre circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que vinculan con servicios de salubridad, llevarán una zona de visualización vertical mínima de material transparente o translúcido. colocada próxima al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m, cuyo borde inferior estará ubicado a una altura máxima de 0,80 m del nivel del solado. Se podrá aumentar la zona de visualización vertical hasta 0,40 m del nivel del solado.

Artículo 245°: podrá utilizarse el vidrio tanto en puertas como en paneles fijos cuando se utilice cristal templado o vidrio inastillable y de espesor adecuado a sus dimensiones cumpliendo con:

1. identificación de las puertas mediante leyenda ubicada a 1.40 m  $\pm$  0.10 m de altura y/o franjas opacas de color contrastante o despulidas a 1.05 m  $\pm$  0.15 m. y herrajes colocados a 0.90 m  $\pm$  0.05 m de altura medidos en todos los casos desde el nivel del solado.

2. identificación de los paneles de vidrio con franjas opacas de color contrastante o despulidas a 1.05 m  $\pm$  0.15 m del nivel del solado.

Artículo 246°: se prohíbe el uso de puertas giratorias como único medio de salida o entrada principal o secundaria. Estas se deberán complementar por una puerta que cumpla los requisitos del presente código.

## **Iluminación y ventilación. Generalidades.**

Artículo 247°: el dintel de los vanos para iluminación y ventilación natural de los locales, se colocará a no menos de 2,10 m. del piso del local.

Artículo 248°: la iluminación y ventilación de cuando el vano de iluminación y ventilación dé a una galería o saledizo, la proyección horizontal de dicho vano debe estar libre de obstáculos y la profundidad de tal saledizo se determinará de la siguiente forma:

1. Si da a la vía pública o a patios de por lo menos el doble de la superficie exigida:  $S = 4/5 H$ .

2. Si da a patio reglamentario:  $S = 2/3 H$ .

Donde "S" es la profundidad del saledizo y "H" la distancia del piso al dintel del vano.

Cuando por razones arquitectónicas se justifique y sea solicitado expresamente por el municipio se podrán autorizar las siguientes excepciones:

Podrá incrementarse hasta un 50% la profundidad del voladizo o galería de acuerdo a lo establecido en (1) y (2), siempre que se incremente en la misma proporción el área requerida para el vano de iluminación y ventilación.

Artículo 249°: todo local de primera clase recibirá el aire y la luz de un patio de primera categoría o de la vía pública.

Artículo 250°: Todo local de segunda clase recibirá el aire y la luz de un patio de segunda categoría o de la vía pública.

Artículo 251°: los locales de primera y segunda clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

$i = A / x$  en donde "i" es el área mínima del vano de iluminación, "A" es el área del local y "x" un coeficiente que depende de las condiciones de ubicación del vano y que adquiere los siguientes valores:

Ubicación del Vano	A patio reglamentario	A via publica
Bajo parte cubierta	$X = 6$	$X = 8$
Libre de parte cubierta	$X = 7$	$X = 9$

Cuando la profundidad de un local sea mayor que dos veces el lado menor del mismo, y siempre que el vano esté colocado en el lado menor o dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la siguiente fórmula:

$i = A / x + (r - 2)$  donde "r" es la relación entre la profundidad "b" y el ancho "a".

Para la ventilación de los locales, el área mínima de la parte móvil de las aberturas de los locales de primera y segunda clase se determinara de acuerdo a la siguiente fórmula:

$K = i / 3$  en donde "K" es la parte móvil de la abertura e "i" el área requerida para iluminación.

Artículo 253°: los locales de tercera clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,15 m<sup>2</sup> y dispondrán de ventilación regulable.

Cuando los baños y retretes den a la vía pública, el alféizar de la ventana no podrá estar a menos de 2,00 m. sobre el nivel de la vereda.

Los locales de tercera clase podrán también ventilar por conducto. Teniendo en cuenta las siguientes secciones de los mismos:

1. Cuartos de roperos y despensas: 0,01 m<sup>2</sup>
2. Baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas y retretes: 0,015 m<sup>2</sup>.
3. Cuartos de máquinas, garajes (por cada 25 m<sup>2</sup> ó fracción): 0,025 m<sup>2</sup>.

La Municipalidad podrá autorizar la utilización de sistemas de conductos unificados debidamente aprobados.

Artículo 254°: en edificios no residenciales el Municipio podrá autorizar en caso de no ser posible la ventilación natural, la ventilación por medios mecánicos. En esos casos se instalará algún sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire. El proyecto debe presentarse y su autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario.

Artículo 255°: la Municipalidad podrá autorizar que algunos locales no cumplan con las disposiciones sobre iluminación natural, proveerse de iluminación artificial siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes, acondicionados en tuberías independientes desde el tablero de entrada.

Las bocas de luz se dispondrán de modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito cuando uno de ellos dejare de funcionar.

Artículo 256°: los medios de circulación general o pública estarán provistos de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas anteriormente. El alumbrado de las escaleras principales y de los medios de circulación generales o públicos debe funcionar con pulsadores automáticos. En los edificios públicos, de oficinas y de viviendas colectivas, se instalarán sistemas de iluminación de emergencia en todos los medios de salida.

Artículo 257°: Los servicios de salubridad en lugares de diversión y espectáculos públicos, tendrán además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de diez volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera que en caso de no funcionar uno de ellos, lo haga el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo o hall una luz piloto que indique el funcionamiento de la ventilación mecánica.

Artículo 258°: La iluminación y ventilación de los locales de cuarta categoría podrá ser natural o artificial y forzada respectivamente, de acuerdo al uso y destino del local. En todos los casos deberá presentarse en el Municipio el anteproyecto o memoria técnica que justifique la solución adoptada.

### **CAPITULO XIII: De los medios de salida.**

Artículo 259º: todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas exteriores e interiores y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

Artículo 259º: la línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por obstáculos móviles o fijos, midiéndose de la siguiente forma:

En plantas compartimentadas: desde la puerta del compartimiento hasta el medio de escape.

En plantas de superficie única: desde el punto más distante de la planta al medio de escape.

En cocheras: desde el acceso a la unidad de cochera.

Sus distancias máximas a un medio de escape a través de la línea de libre trayectoria serán:

A nivel de vía pública, hasta 2 m, por debajo del nivel principal de salida y en pisos altos 40 m.

A un nivel de subsuelo: 20 m.

A más de un nivel de subsuelo: 15 m.

Estacionamientos de vivienda colectiva en todos los niveles de subsuelo: 20 m.

Artículo 260º: la amplitud de los medios de salidas exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida o vía pública, será: 0,90 m para las primeras 50 personas y 0,15 m adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas para lugares de espectáculos

Artículo 261º: en lugares de espectáculo público ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, 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 escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m.

El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m. por cada espectador hasta 500 y para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X = \frac{(5.500 - A)}{5.000} \times A$$

Donde: A = número total de espectadores

X = medida del ancho de salida exigida, expresado en cm.

Para un número superior a 2.500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en centímetros, se calculará por:

$$X = 0.60 \times A$$

Artículo 262°: las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida. No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de paso será de 2,00 m.

Se prohíbe el uso de puertas giratorias como puertas de salida.

Artículo 263°: donde los medios de salida exigidos no puedan ser fácilmente discernidos por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada nivel de piso será claramente indicadas en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria.

La señalización presentará tamaño adecuado y contraste de color.

En todo edificio público y privado con asistencia masiva de personas, con excepción de la vivienda, los medios exigidos de salida además se indicarán en caracteres Braille.

Los planos en relieve, para ciegos y disminuidos visuales, se ubicarán en la entrada, en puestos y mostradores de información y en los lugares donde la Autoridad de Aplicación juzgue necesario.

La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos de señalización (carteles, iconos y pictogramas) y símbolos para los planos en relieve serán uniformes para todos los casos y aprobados por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 264°: cuando un edificio o parte de él, incluya destinos diferentes la Municipalidad podrá exigir egresos independientes, siempre que no existiera incompatibilidad para admitir un medio único de egreso. No considerándose incompatible el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. Así como también la vivienda para portero, sereno o cuidador con cualquier uso, debiendo su salida tener comunicación directa con el medio exigido.

Artículo 265°: en un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo de servicios de pasajeros o uso similar, si se cumple lo siguiente:

1. Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m de la línea de la fachada.

2. Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 m de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50 % por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas.

3. En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras no disminuyan el ancho exigido y estén convenientemente señalizadas para ciegos y disminuidos visuales.

Artículo 266°: cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Autoridad de competencia aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

Artículo 267°: una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de Esquina y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00 m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

Artículo 268°: El ancho libre mínimo de una salida para vehículos será de 3,00 m. pudiendo ser en una vivienda unifamiliar de 2,30 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, etc. el ancho mínimo de la salida será de 4,00 m.

Artículo 269°: en toda salida de vehículos se colocará una alarma sonora direccional y luminosa que se accionará automáticamente, para anunciar el paso de los vehículos.

#### **CAPITULO XIV: De los patios.**

Artículo 270°: las medidas de los patios se tomaran con exclusión de los muros medianeros que no podrán ser menores de 0.30 m de espesor y la proyección de todo voladizo. Solo se permitirán pequeñas superficies salientes, aisladas y cuya suma total de superficie no exceda de 0.60 m<sup>2</sup>.

Las alturas para determinar las medidas de los patios se tomaran desde el nivel correspondiente al piso del local habitable desde su parte inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio excluyendo el muro medianero.

Artículo 271°: está prohibido la reducción de las dimensiones de los patios, una finca no podrá ser dividida cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en el presente Código.

Artículo 272°: está prohibido cubrir patios mediante cubierta alguna en edificios existentes o construidos de acuerdo al presente Código, salvo cuando el patio resultare innecesario según las prescripciones vigentes. Solo se permitirán toldos plegables de tela o metálicos.

#### **Clasificación.**

Artículo 273°: los patios se clasifican en:

1. Patios de primera: son las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones se consideran posibles de ventilar e iluminar locales de cualquier tipo.

Los lados de los mismos se deberán dimensionar según la altura de los parámetros que lo rodean de acuerdo a la siguiente relación:

$$d \geq h/1.5$$

Siendo “d” la distancia entre parámetros enfrentados y “h” la altura de los mismos. En caso de alturas diferentes el valor de “h” será el promedio entre los parámetros enfrentados.

Su lado mínimo no podrá ser inferior a 3 m. y su superficie mínima no podrá ser menor a 12 m<sup>2</sup>.

2. Patios de segunda: son las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptos para ventilar locales de primera. (Ver art. 249º, 250º)

Los lados de los mismos se deberán dimensionar según la altura de los parámetros que lo rodean de acuerdo a la siguiente relación:

$$d \geq h/5$$

Siendo “d” la distancia entre parámetros enfrentados y “h” la altura de los mismos. En caso de alturas diferentes el valor de “h” será el promedio entre los parámetros enfrentados.

Su lado mínimo no podrá ser inferior a 2 m. y su superficie mínima no podrá ser menor a 6 m<sup>2</sup>.

Artículo 274º: cuando se proyectan patios de iluminación y ventilación de locales con por lo menos uno de sus lados abiertos sobre la vía pública, podrá disminuirse el lado mínimo en hasta un 20%. En el resto de los patios podrá disminuirse hasta un 10% el lado mínimo siempre y cuando el área del patio se incremente en un 30%. En ambos caso se admitirá que a disminuciones de lado mínimo deberá incrementarse proporcionalmente la superficie.

Artículo 275º: un patio principal puede dividirse mediante una cerca, ésta no tendrá más de 2,00 m. de altura y cada patio resultante tendrá más de 10,00 m<sup>2</sup>. de superficie y un lado mínimo de 2,00 m.

## **CAPITULO XV: De la ejecución de las obras.**

Artículo 276º: construcciones de madera o paneles de distintos materiales:

Se admiten las construcciones realizadas totalmente o no en madera, siempre que ellas respondan a un estilo definido, que no afecten a la estética y estén construidas con adecuadas condiciones de habitabilidad y seguridad contra incendio. El presente Código faculta al Municipio a solicitar certificados de calidad de las mismas, lo cual queda a juicio de este si podrá otorgar o denegar el respectivo permiso de construcción.

Todos las construcciones de madera o paneles de distintos materiales deben cumplir con las condiciones de aislación térmica acústica según Normas IRAM N°11549; 11601;11603; 11604; 11605; 11625; 11630; 11658.

El Municipio puede autorizar en todos los Distritos, las construcciones transitorias de madera, hierro, paneles de todo tipo, etc., que se mencionan a continuación, todas ellas de carácter provisorio, debiendo fijar en cada caso el plazo máximo de permanencia:



- 1) Casillas y depósitos de obras en construcción.
- 2) Plataformas, tribunas, tablados, palcos, decoraciones.
- 3) Kioscos, dispositivos para entretenimiento de feria y diversiones.

### **De los muros. Generalidades.**

Artículo 277º: un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado, el ladrillo se mojará completamente antes de colocarse y se asentará con las juntas perfectamente llenadas con mezcla. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo, cemento fraguado.

Artículo 278º: en todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aislen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance el contrapiso. Cuando un muro tenga un paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique panderete, siempre que el desnivel entre dos pisos sea mayor de un metro. En igual forma se procederá en casos de jardineros o canteros adosados a los muros. Un desagüe no podrá colocarse empotrado en un muro divisorio pudiendo estar adosado a él y de modo que no se le permita transmitir humedad.

Artículo 279º: Las trabas entre ladrillos o sillería deben ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas. La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes debe hacerse hilada por hilada. La traba de un muro existente con uno nuevo debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio ladrillo.

Artículo 280º: los muros que se encuentren limitados por columnas se anclarán entre sí, por medio de flejes o barras metálicas, por lo menos cada 0,40 m. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de las cargas según las cargas que actúan.

Artículo 281º: cuando se construyan muros aislados se preverá la colocación de puntales distribuidos convenientemente.

Artículo 282º: los pilares y pilastras serán contruidos en albañilería maciza, con mezcla reforzada en las proporciones que se establecen en los reglamentos o normas especiales del caso. Cuando reciban cargas concentradas deberán verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas en los reglamentos de cálculo. No se podrán efectuar canalizaciones, huecos o recortes en un pilar o pilastra de sostén.

Artículo 283º: la parte superior de una abertura o de un vano debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,25 m en los pies derechos de la abertura.

Artículo 284º: un recalce de muro se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos no menos de diez veces el

espesor del muro a realizar, estos tramos tendrán un frente no mayor que 1,50 m. y serán ejecutados con mezcla de cemento portland en las proporciones establecidas en las normas especiales del caso.

Artículo 284°: cuando una cerca divisoria interior se construya en albañilería podrá tener un espesor menor que 0,20 m. y una altura que no exceda los 3,00 m. medidos sobre el suelo más alto. Cuando se construya con menor espesor que 0,20 m., habrá pilares a distancias no mayores que 3,00 m., que con el muro formen secciones de 0,20 m. por 0,20 m. o tendrá otras estructuras de resistencia equivalentes. Cuando una cerca divisoria sea de patios mancomunados, tendrá una altura de 2,20 m. medidos desde el suelo más alto.

Artículo 285°: un muro podrá construirse en hormigón o con bloques de hormigón macizos o huecos cuando sea de fachada, o exterior de locales habitables, excepto cuando sea muro divisorio de predios. Tendrá un espesor mínimo de 0,07 m. en hormigón y poseer en el interior del local un contramuro de albañilería o de otro material que produzca para todo el muro una aislación térmica equivalente a la de 0,30 m. de espesor de ladrillos comunes macizos.

Artículo 285°: un muro de piedra se podrá ejecutar satisfaciendo las condiciones generales prescritas en este Código para los muros. Las piedras podrán unirse sin mezcla, en cuyo caso, las caras de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a reglas del arte. Los muros de piedra que sean de sostén o de fachadas, tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

Artículo 286°: un muro que separe partes cubiertas en edificios independientes aun entre predios del mismo propietario, tendrán un espesor mínimo de 0,30 m. En este caso, los conductos verticales de canalizaciones, no podrán exceder la línea divisoria, y los horizontales sólo podrán tener una profundidad máxima de 0,07 m.

Artículo 287°: cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un muro adosado y sin traba con aquel. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco. Para su aislación térmica y acústicamente se deberán cumplimentar las Normas IRAM N°11549; 11601; 11603; 11604; 11605; 11625; 11630; 11658.

### **De los revoques. Generalidades.**

Artículo 288°: es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos.

Artículo 288°: el revoque exterior se ejecutara aplicando al paramento una lechada de hidrófugo, una capa gruesa o jaharro y terminado con un enlucido resistente a la intemperie, la proporción de las mezclas será la que especifiquen las normas especiales al respecto. Puede sustituirse en caso que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se realice sobre una aislación hidrófuga.

Artículo 289°: el revoque o enlucido interior de locales se ejecutará con las mezclas establecidas en los reglamentos o normas especiales del caso, autorizándose la supresión de este revoque por razones arquitectónicas.

### **De los revestimientos. Generalidades.**

Artículo 290°: Los revestimientos de madera u otros materiales sólo se podrán utilizar sobre muros incombustibles, salvo casos especiales autorizados por la Autoridad competente. En su reemplazo y con sus mismas condiciones podrán emplearse placas o tablas obtenidas por industrialización de fibras de madera, caña prensada o bagazo.

Artículo 291°: cuando se reviste el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lascas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras, mediante anclaje con metales inoxidables. Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

Artículo 292°: Cuando se utilicen revestimientos de vidrios u otros materiales incombustibles, éstos se colocarán con materiales que aseguren una perfecta adherencia a los mismos. Quedando prohibido su empleo:

- en la parte inferior de los muros sobre la vía pública hasta una altura de 2.50 m desde el nivel del solado.

- en toda superficie fuera de plomo de inclinación mayor a 90° respecto de la horizontalidad.

Artículo 293°: Un local destinado a cuarto de baño, retrete, tocador o ante baño se ejecutará con solado impermeable y los paramentos llevarán un revestimiento igualmente impermeable con las siguientes características mínimas:

- a) En sitios en donde se coloquen bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como los laterales, el revestimiento tendrán 1,20 m de altura en general y 1,80 m por 0,90 m de ancho en donde corresponda a la flor de ducha.

- b) En lugares en donde se coloque lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el piso hasta 0,30 m. más alto que las canillas y 0,30 m de cada lado del artefacto.

- c) En sitios en que se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento sobrepasará 0,60 m la altura de los artefactos y 0,30 m el ancho de los mismos.

- d) En lugares donde se coloque una canilla se hará un revestimiento impermeable de 0,30 m de ancho y una altura que sobrepase 0,15 m de la canilla.

### **De los contrapisos y pisos. Generalidades.**

Artículo 294°: los pisos de los locales cubiertos no pueden ser de tierra, debiendo construirse con materiales adecuados a sus características.

Artículo 295º: En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,10 m compuesto de cal, arena, ladrillo o piedra de relación 1:4:8, después de apisonado. Si este se hiciera de cemento portland podrá reducirse a 0.08m. Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando la tierra con materias orgánicas, yeso o cal mal apagada. Además se segarán hormigueros, cuevas de roedores y pozos negros.

Artículo 296º: para la colocación de cualquier piso especial se exigirá impermeabilizar el contrapiso de hormigón.

Artículo 297º: los pisos de madera colocados sobre tirantillos o entablonados, se colocaran a una distancia mínima de 0.20 m del contrapiso de hormigón. Tanto el contrapiso como la parte de los muros comprendida entre este y la capa aisladora horizontal serán aislados con un revoque hidrófugo alisado, debiendo ventilarse el espacio por debajo del piso de madera al exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración defendida con rejilla y alambre tejido, colocada o puesta al conducto. En caso de pisos de madera colocados sobre el contrapiso de hormigón, estos serán prolijamente revocados y alisados con cemento hidrófugo.

Artículo 298º: los pisos de los patios pueden ser construidos en baldosas, mosaicos, lozas, losetas y ladrillos con juntas tomadas, plásticos, gomas o cualquiera que tenga certificados de calidad que sea apropiado a su uso.

### **De la entrada de vehículos. Generalidades.**

Artículo 299º: en las calles pavimentadas las entradas para vehículos deberán respetar las siguientes características:

1. cuando la entrada sea destinada a vehículo liviano se utilizara el mismo material que el resto de la vereda.

2. cuando la entrada sea destinada a vehículos de carga el solado respectivo deberá ejecutarse en hormigón armado, material esfáltico o con tarugos de madera dura de sección rectangular y que ofrezcan suficiente resistencia al tránsito debiendo estar asentado sobre un contrapiso de hormigón y tomadas las juntas con material asfáltico.

Artículo 300º: el rebaje del cordón del pavimento de la calzada tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0.05 m sobre el pavimento de la calle.

Artículo 301º: la rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo más de 1.00 m medidos hacia el interior desde el cordón. Identificándose con el resto de la vereda mediante rampas laterales.

### **De los servicios de salubridad.**

Artículo 302º: el municipio coordinara con la Cooperativa de Agua las disposiciones referentes a los servicios de salubridad a los fines de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones de cada una, con la exigencia de requerimientos mínimos.

Artículo 302º: en todo predio edificado existirá por lo menos los siguientes servicios básicos: retrete de materiales durables con piso, techo y paramentos impermeables dotados de inodoro común, a la turca o pedestal, una pileta de cocina y una ducha con desagüe al piso.

Artículo 303º: en los baños públicos se dispondrá al menos de un espacio para inodoros de medidas reglamentarias para personas con capacidades diferentes y situado de forma tal que el acceso sea lo más directo posible, colocándose el lavabo dentro del mismo recinto que el inodoro. En toda instalación deportiva de uso público y que pueda ser utilizado por personas de capacidades diferentes se proveerá como mínimo de un vestuario y una ducha para tal uso según las normas vigentes.

Artículo 304º: en todo local o edificio destinado a usos comerciales o industriales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios que el presente Código dictamine y en los casos no previstos se deberá proveer de locales con servicio de salubridad separados por cada sexo y proporcional al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos según el siguiente criterio:

1. el propietario podrá establecer la proporción de personas de cada sexo que trabajaran o caso contrario se calculara con un valor predeterminado de 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres.

2. en aquellos que el número de personas no exceda de 5 habrá un retrete con lavabo. En los otros casos será:

- un retrete cada 20 personas o fracción por sexo
- un orinal cada 10 hombres o fracción
- un lavabo por cada 10 personas
- una ducha por cada 20 personas (en industrias insalubres o fabricación de elementos)

3. los mismos no podrán estar en comunicación directa con el local de trabajo, debiendo existir un pasillo que impida la visión al interior de los servicios.

Artículo 305º: queda terminantemente prohibida la construcción de pozos para para biodigestores en vereda, salvo casos excepcionales a juicio del Municipio. Los mismos deberán ser construidos en el interior de los lotes manteniendo una distancia mínima de 3.00 m de los límites del terreno.

Artículo 306º: se deberá solicitar autorización por escrita al Municipio antes de la construcción de piletas de natación dentro de la Planta Urbana, autorización que podrá ser denegada de no contar con sistema de purificación.

## **CAPITULO XVI: Desagües de los techos, azoteas y balcones.**

Artículo 307º: un techo o azotea transitable y de fácil acceso deberá estar cercado por baranda o parapeto a una altura mínima de 1.00 m computado desde el nivel terminado del solado. En caso de que el mismo de vistas a los vecinos a menos de 3.00 m de la medianera, deberá tener una

altura de 1.80 m. En el caso de utilizarse la azotea como tendedero, se cuidará que no sea posible la vista desde la vía pública

Artículo 308º: en techos, azoteas y balcones las aguas pluviales deberán escurrirse fácilmente hacia el desagüe evitando su caída libre a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios. Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que se rebasen, sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. En caso de desague contra muros divisorios, los canalones o canaletas deberán apartarse del muro divisorio no menos de 0.50 m medidos desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo del mismo. Debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contra pendiente igual a la del techo.

Artículo 308º: La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre los locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usan materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta deben buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m de espesor de mampostería común.

Artículo 310º: Se prohíbe la utilización de techos con cubiertas de paja brava para la construcción de comedores, bares y/o cualquier otro tipo de comercio de uso público; como así también en locales residenciales de uso privado. A excepción de cubiertas de quinchos, con poca superficie, ubicados en áreas de recreo como camping, campos de deportes y/o balnearios, en zonas de baja densidad de población. Las mismas permanecerán abiertas en sus laterales y separadas de cualquier edificación con características diferentes y/o construcciones linderas como mínimo 10.00 m. No se permitirá por debajo de la cubierta la utilización de parrilleros o cualquier otro artefacto similar que por su funcionamiento pueda generar riesgo de incendio.

## **CAPITULO XVIII: De las disposiciones.**

Artículo 311º: Deróguense todas las Ordenanzas o Resoluciones que con anterioridad a la promulgación de la presente, se vinculan de una u otra manera con los problemas de la construcción y aquellas disposiciones que se opongan al presente Código.

Artículo 312º: El presente Código entrará en vigencia pasados los 30 días de su aprobación con fuerza de Ordenanza.

Artículo 313º: Publíquese, regístrese y archívese.