



**COMUNA**  
**PUEBLO ESTHER**

**COMUNA DE PUEBLO ESTHER**  
**Dpto. Rosario – Prov. Santa Fe**

**REGLAMENTO DE EDIFICACION**

ORDENANZA N° 9/76

PUEBLO ESTHER, 2 de noviembre de 1976

VISTO: La necesidad de dictar una reglamentación de las edificaciones dentro de la jurisdicción comunal; y

CONSIDERANDO: Que la misma es necesaria a los efectos de la elaboración del Plan Regulador.-

Que resulta altamente conveniente contar con normas específicas que regulen y encaucen la acción de los particulares que deseen edificar en la jurisdicción.

Que es función primordial del Gobierno Comunal, velar por el bienestar general, razón por la cual se pretende este ordenamiento.

Que hasta la fecha reina una notable anarquía en la materia. POR ELLO:

EL DELEGADO ORGANIZADOR DEL PODER EJECUTIVO EN LA COMUNA DE PUEBLO ESTHER, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA N° 9/76

ARTICULO PRIMERO: Declárese vigente en la jurisdicción de la Comuna de Pueblo Esther, el anteproyecto de reglamento de edificación elaborado por la ex-Prefectura del Gran Rosario, que se considera parte integrante de esta ordenanza.-

ARTICULO SEGUNDO: Elévese a los efectos de su aprobación al Superior Gobierno de la Provincia.

ARTICULO TERCERO: Regístrese, publíquese y archívese.

REGLAMENTO DE EDIFICACION

DE LA ADMINISTRACION

## CAPITULO I

### DE LOS TRÁMITES

**ARTICULO 1º: SOLICITUDES:** Toda persona que haya de construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo ya construido, deberá presentar "ficha de construcción y uso", en la cual se declararán las obras a efectuar, a través del legajo correspondiente. Se deberán consignar datos referentes a: Arranque, dimensiones y calle. El número oficial lo proporcionará la oficina correspondiente. La ficha deberá ser aprobada por las secciones Catastro, Padrones y Tasas y Arquitectura.

**ARTICULO 2º: LINEA Y NIVEL:** La Comuna dará por escrito, dentro de los quince (15) días de solicitado, la línea y el nivel para las obras que se realicen dentro de la jurisdicción.

**ARTICULO 3º: TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO:** No estarán obligados a solicitar permiso los que practiquen refacciones de muy poca importancia, como ser: pintura en general, reparaciones de: carpintería, herrería, revoques y vidriería, siempre que no afecten o modifiquen los materiales y proporciones de la fachada y la distribución y estructura -incluso los dinteles- del edificio en general.

**ARTICULO 4º: SE DEBERAN PRESENTAR LOS SIGUIENTES PLANOS:** De los planos se presentará un original en poliéster y cuatro copias, como mínimo para uso de las oficinas públicas. Si el interesado lo desee podrá agregar más copias de los planos y planillas acompañando el sellado correspondiente. Las planillas se confeccionarán según las directivas de la oficina técnica correspondiente. Esta podrá eximir de la presentación de las planillas y de las copias de planos, cuando se trate de refecciones de poca importancia. Se deberán presentar los siguientes planos:

- a) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros. Esc. 1:100.
- b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción. Esc. 1:100.
- c) La fachada o fachadas, si tuviera varias y verjas si las hubiera. Esc. 1:50
- d) Planos y planillas de estructuras resistentes, incluyendo fundaciones, cargas en las medianeras existentes, etc. Esc. 1:100.
- e) Plano donde se indique la provisión de agua y las obras de Salubridad, conforme al Capítulo XIII de esta Sección. Esc. 1:100.

La oficina técnica correspondiente, podrá exigir las presentaciones de otros planos para la mejor comprensión del proyecto.



**ARTICULO 5°: ESCALAS METRICAS:** Los planos de plantas, secciones y estructuras de edificios podrán ser presentados en escalas 1:100. Las fachadas en escala 1:50, o en escala 1:100 cuando el carácter de la fachada lo permita. Los planos de construcciones funerarias se presentarán en escala 1:20.

**ARTICULO 6°: COLORES CONVENCIONALES:** En los planos se indicarán en negro las partes edificadas subsistentes; en carmín, las que deban construirse en amarillo, las que deban demolerse; en siena, las construcciones de madera; en azul, las de hierro y en gris las de hormigón armado. Las obras construidas sin permiso, se indicarán rayando en negro los muros correspondientes.

**ARTICULO 7°: DESTINO DE LOS LOCALES - ACOTACIONES:** Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión, como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas, armaduras, etc. Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.

**ARTICULO 8°: TAMAÑO, PLEGADO y CARATULA DE LOS PLANOS:**

a)- La forma y tamaño mínimo de los planos es la indicada en el esquema:

The diagram shows a technical drawing sheet with dimensions: 18.00 (width) and 28.00 (height). The form is divided into several sections:

- Top Section:** CONSEJO PROFESIONAL RESPECTIVO, HONORARIOS PRELIMINARES, HONORARIOS DEFINITIVOS, DESIGNACION DE LA OBRA, FECHA, N°, REGISTRO N°.
- Property Section:** PROPIEDAD DE: PROPIETARIO/S, UBICACION (DE LA OBRA): PUEBLO ESTHER.
- Site Plan Section:** A plan view showing a rectangular lot with dimensions 17.00 and 7.00, and a central structure. Includes a north arrow and the text 'PROPIETARIO/S: NOMBRE Y APELLIDO'.
- Professional Section:** FIRMA: PROYECTO, CÁLCULO, CONSTRUCCIÓN, TENDIGA/ RELEVAMIENTO, FIRMA: NOMBRE DEL PROFESIONAL, MATRÍCULA, DIRECCIÓN Y TELÉFONO.
- Table Section:**

DETALLE	SUP. TORREDO	INDICE	SUPER.
		IND.	IND.
SECCION	MANZANA	GRATICO	SUB-ON.
- Cadastral Section:** CATASTRO N°, PARTIDA EN°, V°B° CALCULADA.
- Table Section:**

SUPERFICIE CUBIERTA D.M.F	DEPENDENCIAS	GAJERA	GALPON	SUB-SIELO	CAT.	PENIGO COF. ANT.
EXISTENTE CON PERMISO						
A DEMOLER						
A REGULARIZAR						
A CONSTRUIR						
TOTAL						
- Final Section:** ESTADO DE LA EDIFICACION ORIENTE: SELLOS OFICIALES.



La pestaña 0,04 x 0,295 m que tiene por objeto encarpetar la hoja en el expediente, irá en todas las láminas.

b)- Las láminas podrán ser de cualquier tamaño pero una vez plegadas deberán tener 0,185 x 0,295m. El procedimiento a seguir para al plegado será el indicado en el esquema correspondiente, de modo que quede siempre al frente la "carátula" de la lámina.

c)- En el total de la carátula o en parte de ella, deberán ponerse los datos siguientes y en el orden indicado:

Nombre del edificio o designación de la obra

Nombre del propietario

Calle .....Nº .....

Plano de ubicación del terreno dentro de la manzana indicando: nomenclatura parcelaria (sección, manzana, gráfico), número de catastro, medidas de la manzana, del centro de la manzana si lo hubiera, del terreno de los arranques y de los anchos de calles. Número de Partida del Impuesto Inmobiliario.

En el terreno se indicarán los ángulos. Escala 1:1000

Superficie cubierta.

Firma del propietario y domicilio.

Firma y sello del proyectista, número de matrícula y domicilio.

Firma y sello del director de obra, número de matrícula y domicilio.

Firma y sello del calculista, número de matrícula y domicilio.

Firma y sello del constructor, número de matrícula y domicilio.

**ARTICULO 9º: FIRMA DE PLANOS:** En el texto de la solicitud de permiso de construcción y en los planos se indicarán los nombres siguientes: propietario, proyectista, director de obra, calculista, constructor.

**ARTICULO 10º: APROBACION DE PLANOS:** Siempre que los planos y planillas estén conformes a las ordenanzas y al reglamento de edificación, la oficina correspondiente, les prestará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de quince (15) días. La liquidación se enviará a Receptoría, donde los derechos deberán abonarse dentro del término de treinta (30) días.

Una vez pagados los derechos, la oficina técnica correspondiente, entregará al Constructor y a falta de éste al propietario, dos juegos de planos y planillas aprobados, quedando el original para el archivo, una copia para catastro y una para Valuación Provincial. Igualmente serán entregados los juegos extras de planos si se hubieran presentado.

**ARTICULO 11º: DESISTIMIENTO DE OBRA:** Vencido el plazo indicado sin que se hubieran pagado los derechos, se darán por desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a



archivar el expediente, previa comprobación por la oficina técnica correspondiente, de que no se han comenzado los trabajos.

ARTICULO 12º: CADUCIDAD DEL PERMISO: Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de pago de los derechos. Este plazo puede ser ampliado siempre que, a juicio de la oficina técnica correspondiente, así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario o el constructor.

ARTICULO 13º: OBRAS PARALIZADAS: Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año, la oficina técnica correspondiente, enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.

ARTICULO 14º: OBRAS A EJECUCION POR ETAPAS: La oficina técnica correspondiente podrá autorizar, en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinado los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse. Excedido en un año el plazo fijado, el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.

ARTICULO 15º: REANUDACION DE TRÁMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS: La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo: Seis (6) meses para los casos de desistimiento de obras; un (1) año para los casos de caducidad de permiso y obra a ejecutar por etapas y dos (2) años para obras paralizadas. Excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos respectivos.

ARTICULO 16º: DEVOLUCION DE DERECHOS: El propietario podrá solicitar la devolución de los derechos pagados para la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, con excepción de los que correspondan a la revisión de planos y otras retribuciones de servicios.

ARTICULO 17º: PERMISO PROVISORIO: En casos excepcionales de construcciones que requieran un largo tiempo para su despacho, la oficina técnica correspondiente, podrá otorgar un permiso provisorio que autoriza únicamente el comienzo de aquellos trabajos que, a su juicio, no puedan ser modificados por las resoluciones que recayeran en el expediente.

ARTICULO 18º: MODIFICACIONES y AMPLIACIONES: El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobadas.

ARTICULO 19º: INSPECCION FINAL: Dentro de los ocho días de terminada la construcción de edificio o de cualquier refacción, deberá solicitarse, a la oficina técnica correspondiente, 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. En el caso de tratarse de un uso distinto al de vivienda, para la habilitación de la construcción se deberá solicitar el correspondiente permiso de uso.

ARTICULO 20º: INSPECCION DE OBRAS INCONCLUSAS: No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que ésta haya sido terminada. En caso 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 solicitarse nuevo permiso.

## CAPITULO II

### DE LOS PROFESIONALES

ARTICULO 1º: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES: Los profesionales (Arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obra, técnicos constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Consejo de Ingenieros e inscriptos, registrando su firma, en los libros comunales establecidos al efecto. Lo reglamentado en esta ordenanza no es excluyente de la vigilancia ejercida por el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe. Los propietarios profesionales, 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, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso.

ARTICULO 2º: ALCANCES DE LOS TITULOS PROFESIONALES: Los diplomados en las Escuelas Industriales de la Nación con Títulos de Maestros Mayores de obra o técnicos Constructores, podrán proyectar, calcular y construir edificios que no tengan más de un sótano, planta baja y un piso alto.

ARTICULO 3º: PROFESIONALES ESPECIALIZADOS: Los profesionales especializados, egresados de universidades nacionales ó con título revalidados por las mismas, podrán inscribirse en la Comuna como proyectistas y ejecutoras de las obras que correspondan a su especialidad.

ARTICULO 4º: CAMBIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS: El propietario puede cambiar los profesionales propuestos. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quién deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La oficina técnica correspondiente, 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 oficina técnica correspondiente.

ARTICULO 5º: RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS: La Comuna, reconoce a los



## COMUNA PUEBLO ESTHER

profesionales el derecho a 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 quién deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán: paralizados hasta que la oficina técnica correspondiente acepte el reemplazante propuesto.

**ARTICULO 6º: RESPONSABILIDAD:** El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en una obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

El constructor, es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

**ARTICULO 7º: REGISTRO DE FIRMAS:** Los profesionales, deberán registrar su título, firma y domicilio legal, en libros especiales que llevará la oficina técnica correspondiente, determinando las actividades de proyectista, directores, calculistas, constructores. El domicilio legal registrado deberá estar situado dentro del radio del Distrito de Pueblo Esther.

**ARTICULO 8º: CAMBIO DE DOMICILIO:** Todo profesional, inscripto en la Comuna, deberá comunicar cualquier cambio de domicilio dentro de los ocho días de producido.

**ARTICULO 9º: LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:** Al frente de toda obra, es obligatoria la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse, en caracteres bien visibles: el nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales y constructor, con sus respectivos directores técnicos, que intervengan con su firma en el expediente comunal, como asimismo el número de permiso de obra que le corresponda. Es imprescindible determinar en el tablero quien es el autor del proyecto, quienes realizan los cálculos y la ejecución de la obra. Es optativo inscribir en el letrero la denominación de la obra y el nombre del propietario, También es optativo incluir la nómina de subcontratistas, quienes deberán ser inscriptos en caracteres menos visibles y en zona aparte.

### CAPITULO III

#### DE LA POLICIA DE OBRA

**ARTICULO 1º: RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL:** 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 les correspondan según lo determinado en el expediente comunal.

**ARTICULO 2º: ATRIBUCIONES DEL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS:** El personal designado por la oficina técnica correspondiente, 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 comunal 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 la oficina técnica correspondiente, no atenúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales y constructores.

**ARTICULO 3º: ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSION DE LAS MISMAS:** Los inspectores tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión. De negársele la entrada el inspector hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública. En caso de suspensión de obra el diligenciamiento de las actuaciones posteriores deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de setenta y dos (72) horas.

**ARTICULO 4º: VICIOS OCULTOS:** Cuando los inspectores municipales tengan la presunción fundada de la existencia de vicios ocultos de obras, pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

**ARTICULO 5º: PLANOS EN LAS OBRAS:** No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse 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, su índole no se requiera la presentación de planos por duplicado, deberá tenerse en la obra el recibo de 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 del edificio existente (realizado el trámite que corresponda), excavaciones para sótanos y cimientos.

**ARTICULO 6º: PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA:** 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, cédula o constancia en obra sobre la documentación aprobada. Para el cumplimiento de la citación, habrá una tolerancia de media hora.

**ARTICULO 7º: PRESENCIA DEL CAPATAZ EN LA OBRA:** En todas las obras durante las horas de trabajo, habrá un capataz o en su defecto una persona representante del constructor.

**ARTICULO 8º: CASOS DE SINIESTROS:** En casos de "siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, la oficina técnica correspondiente, 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 efectúen inmediatamente los trabajos, el Departamento podrá "realizarlos por cuenta y cargos de aquellos.

**ARTICULO 9º: DEMOLICION DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCION:** Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la municipalidad y/o Comuna, podrán ordenar



demoler toda la construcción o la parte de ella, que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento. Se notificará al constructor, o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la oficina técnica correspondiente, y por cuenta del infractor.

## CAPITULO IV

### DE LAS PENALIDADES

ARTICULO 1º: APLICACION DE LAS PENALIDADES: Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en éste reglamento se penarán de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Apercibimiento;
- b) Multa variable entre \$ 100,00 Y \$ 10.000,00 sin perjuicios de los accesorios que correspondan a cada una de ellas.
- c) suspensión en el uso de la firma por términos variables comprendidos entre 3 meses y 10 años.
- d) Eliminación definitivas del registro de firmas.

ARTICULO 2º: CONCEPTO SOBRE LA APLICACION DE PENALIDADES: La imposición de penalidades no releva a los efectos del cumplimiento de las disposiciones en vigor o de la corrección de las irregularidades que la 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.

ARTICULO 3º: APLICACION DE APERCIBIMIENTO: Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados.
- b) No concurrir a una citación en obra.

ARTICULO 4º: APLICACION DE LA MULTA: Se aplicará multa por:

- a) Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones de condiciones previstas por este reglamento, pero sin permiso correspondiente.
- b) Efectuar en obras autorizada, trabajos de contravención.



- c) Iniciar obras sin permiso.
- d) Impedir el acceso a las fincas de los inspectores en funciones.
- e) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas o veredas.
- f) No colocar letreros en obras.
- g) No colocar la valla en condiciones reglamentarias.
- h) Cuando se hubiere aplicado más de tres apercibimientos en una obra, se pondrá en vigencia el inciso b) del artículo de éste capítulo.

Si la multa se hace efectiva con afectación del depósito de garantía no se podrá iniciar o presentar planos de obras nuevas hasta tanto no se reintegre su importe. La multa se aplicará como sanción por cada infracción; si la infracción no se corrigiera se aplicará la suspensión en el uso de la firma.

**ARTICULO 5º: APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA:** Se aplicará una suspensión en el uso de la firma:

- a) Por cada cinco multas aplicadas en el término de 1 año y consideradas en conjunto: 3 meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 a 6 meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: 3 meses a 2 años.
- d) Por consignar en los planos datos falsos: 3 meses a 2 años.
- e) Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en éste reglamento: 1 a 3 años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencia en los cálculos o en la construcción 1 a 5 años.
- g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente reglamento: 1 a 5 años.
- h) Cuando se compruebe presentación de firmas de cualquiera de los que intervienen en la obra: 5 a 10 años.
- i) Cuando se compruebe falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad

legal que pudiera sobrevenir: 5 años.

ARTICULO 6º: SIGNIFICADO DE LA SUSPENSION DE LA FIRMA: La suspensión de la firma significa la prohibición de presentar planos, construir o 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 1 año o mas, podrá llevar como accesoria para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

ARTICULO 7º: ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS: la oficina técnica correspondiente, elevará las actuaciones al H. Consejo Deliberante para eliminar definitivamente de los registros profesionales, constructores o instaladores a todo aquel que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas, o cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas graves. Dará cuenta al Consejo de Ingenieros cuando se resuelva la eliminación del registro de firmas.

## CAPITULO V

### DE LAS RECLAMACIONES

#### ARTICULO 1º: COMISION ASESORA DE LAS RECLAMACIONES:

a) se formará una comisión Asesora para reclamaciones nombrada por el Intendente Municipal, o Presidente de Comunas, constituida por un arquitecto, un Ingeniero Civil y un abogado (representante de la Oficina Técnica correspondiente y de la asesoría Letrada de la Municipalidad) que no haya intervenido en la sanción a tratarse. Los casos de eliminación del registro, deben ser resueltos por la Comisión del Reglamento de la Edificación;

b) La Comisión Asesora podrá citar y oír a las partes interesadas y cualquiera de éstas podrá comparecer en persona o por apoderado.

Esta comisión, llevará constancia escrita de sus actuaciones y un archivo de sus estudios.

ARTICULO 2º: PLAZO PARA INTERPONER RECLAMACIONES: De las resoluciones adoptadas por la Oficina Técnica correspondiente sobre aplicación de suspensión en el uso de firma por 2 años o mas, los interesados podrán recurrir ante el Intendente Municipal y/o Presidentes de las Comunas, exponiendo sus derechos dentro de los 10 días de notificados de dichas resoluciones y quienes resuelvan, resolverán dentro de los treinta días.

## DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### CAPITULO I

#### DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS

ARTICULO 1º: DE LA LINEA DE EDIFICACION:

Definiciones:

a) LINEA MUNICIPAL: Considerase Línea Municipal al deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita el predio por su frente. La línea municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

b) LINEA DE EDIFICACION: Es hasta donde se permite construir.

Alineación:

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de edificación oficial y a las ochavas correspondiente reglamentarias.

De la fijación de la línea de edificación:

Previa la construcción de una obra deberá solicitarse por escrito a la Oficina Técnica de la Municipalidad la línea de edificación correspondiente al edificio a construir.

De la Verificación y Tolerancias:

a) Al término de la obra el profesional responsable deberá solicitar por escrito a la sección Delineación en formulario especial, la verificación de la línea.

b) Esta será aprobada siempre y cuando el punto o parte más saliente del edificio construido no difiera de 0,05 m. con respecto a la fijada por la Oficina Técnica.

c) **Falta una parte que no se lee** edificación fijada sea mayor de 0,05 m. y la línea de frente a juicio de la Oficina Técnica, pueda ser corregida, el profesional responsable está obligado a efectuar las reparaciones necesarias y hasta una altura sobre el nivel de la vereda igual a 2 m.

d) Cuando por la magnitud (y siempre que no exceda de 0,15m. a 0,20m. según el caso) o por la naturaleza de la infracción no sea posible la corrección de la línea de frente, el profesional responsable de la obra deberá abonar una multa cuyo monto no podrá ser nunca inferior a los \$ 500,00

e) Reservase la Municipalidad el derecho a exigir la demolición de la construcción realizada fuera de la línea de edificación.

f) El profesional que incurra en la infracción será apercibido en la primera oportunidad con una multa que se doblará en la reincidencia y suspendido por el término de 6 meses cuando incurra por tercera vez en la misma.

ARTICULO 2º: OBRAS DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL: El Departamento de Obras

Públicas podrá, cuando lo crea conveniente permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea municipal, siempre que se observen las mismas restricciones establecidas para la construcción sobre la línea municipal. Las partes de las paredes divisorias existentes de los vecinos que queden aparente por éste retiro, se considerarán como perteneciente a la fachada retirada y deberán ser tratadas arquitectónicamente hasta la altura de la misma por quien corresponda.

**ARTICULO 3°: LINEA DE EDIFICACION PARA SOTANO:** En los casos de construcciones de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la línea municipal del predio.

**ARTICULO 4°: CERTIFICACION DEL NIVEL:** A pedido del interesado, el Departamento de Obras Públicas extenderá, por duplicado, una certificación con la cota de nivel que le corresponda al predio.

**ARTICULO 5°: OCHAVAS:** Fijase como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondiente que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.

Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas y por lo tanto, el Departamento de Obras Públicas, exigirá su ejecución, de acuerdo a las medidas reglamentarias, a medida que se solicite un permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones.

En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta las líneas municipales. Para facilitar la solución de la estructura resistente se permitirá colocar una columna inscrita en un diámetro máximo de 0,70m. dentro de la Intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de 2m. Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.I.N. 1055.

**ARTICULO 6°: DINENSIONES DE LAS OCHAVAS:** Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta 30°	.....	2,50m.
de 30°	a 35°	3,00m.
de 35°	a 40°	3,50m.
de 40°	a 45°	4,00m.
de 45°	a 50°	4,50m.
de 50°	a 60°	5,00m.
de 60°	a 70°	5,50m.
de 70°	a 100°	6,00m.
de 100°	a 110°	5,50m.
de 110°	a 120°	5,00m.
de 120°	a 180°	0,00m.

**ARTICULO 7°: EDIFICIOS FUERA DE LA LINEA O SIN OCHAVA REGLAMENTARIA:** Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier clase en edificios o cercos

que se hallen fuera de la línea municipal o que no tengan la ochava correspondiente.

## CAPITULO II

### CERCOS y VEREDAS

ARTICULO 1º: GENERALIDADES: En la parte urbanizada de la Comuna es obligatoria la construcción y conservación de cercos y veredas.

ARTICULO 2º: CERCOS y TAPIALES: Los cercos y tapiales se ajustarán a lo siguiente:

a) En predios baldíos sobre calle de tierra y en zonas carentes de edificación, los terrenos deberán cercarse con alambres adecuados. En zonas edificadas los frentes baldíos o los edificados dentro de la línea municipal, deberán cercarse, por lo menos, con alambre tejido hasta una altura mínima de un metro cuarenta, pudiendo no tener zócalo, emparejándose uniformemente las veredas y cortando los yuyos y malezas.

b) En predios baldíos, sobre calles pavimentadas, los frentes deberán contar con tapiales revocados de 2 metros de altura y espesor necesario para resistir el empuje de las distintas presiones a que pudieran estar sometidos.

El Departamento de Obras Públicas, cuando lo estime necesario, podrá obligar a levantar sobre la línea municipal, muros de la altura necesaria para impedir que se vean desde la vereda de enfrente, estructuras de aspecto antiestético, como ser cobertizos estibas de materiales, etc.

ARTICULO 3º: VEREDAS, GENERALIDADES: En toda la Jurisdicción es obligatoria la construcción de veredas de distintos tipos y características, según los distritos y de acuerdo a las ordenanzas, decretos y reglamentaciones en vigencia. Cuando la vereda es contigua a la línea municipal y no ocupa todo el espacio hasta el cordón de la calzada, las partes de tierra tendrán césped y serán mantenidas en buenas condiciones por los propios frentistas. Para el acceso a la vivienda se construirán entradas desde el cordón de la calzada, de un metro veinte centímetros de ancho; para el acceso de automóviles, se construirán como mínimo dos huellas de sesenta centímetros de ancho en igual forma que la vereda; para el acceso de vehículos pesados se podrán construir entradas de dos metros cincuenta centímetros de ancho o dos huellas de sesenta centímetros de Hormigón de cemento con el mismo tono que el color de los mosaicos. Las aceras en su contacto con la tierra tendrán un borde de ladrillos comunes revocados con mezcla coloreada similar a los mosaicos. Las esquinas serán embaldosadas desde la línea de edificación hasta los cordones de la calzada. Si el ancho de la vereda fuera igual o menos de cuatro metros se construirá el embaldosado cubriendo todo el espacio hasta diez metros desde la prolongación teórica de la línea de edificación, y si fuera mayor de cuatro metros solamente una faja de un metro junto al cordón de la calzada y de diez metros de longitud.

ARTICULO 4º: VEREDAS EN CALLES SIN PAVIMENTOS: En calles de tierra se construirán contiguas a la línea municipal veredas de dos metros de ancho pudiendo ser de mosaicos,

lajas de Hormigón o ladrillos asentados en contrapisos de Hormigón de cascotes.

ARTICULO 5º: TIPO DE MOSAICO PARA VEREDA: Las veredas se construirán con mosaicos comprimidos de 0,20 x 0,20 m. y de un espesor de 0,025 m., serán del tipo vainilla de cuatro bastones, con canaletas sin aristas vivas y de 0,004 m. de profundidad y un ancho de 0,015 m. La capa noble será de 0,005 m. Los bastones se colocarán perpendiculares al cordón. Los mosaicos serán del mismo tipo que el patrón que existe en la Comuna.

ARTICULO 6º: PENDIENTES Y DESNIVELES EN LAS VEREDAS: Las veredas tendrán la pendiente longitudinal determinada con el cordón de la calzada y una pendiente transversal del uno por ciento. Cuando hubiere diferencia de nivel entre la vereda y otra existente, la transición entre ambos se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima del 12% y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se efectuará en terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente.

ARTICULO 7º: VEREDAS ARBOLADAS: En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro no mayor de 1,20 x 1,20m. cuyos bordes se protegerán con un cordón de ladrillos comunes puestos de punta y revocados con mezcla del color de los mosaicos. El cordón no rebasará el nivel de la vereda.

ARTICULO 8º: REBAJO EN LOS CORDONES: Queda absolutamente prohibido el rebajo en los cordones en todos los pavimentos de la Comuna, excepción hecha de las entradas para vehículos para el cual se exigirá por nota al Departamento de Obras Públicas de la Comuna.

ARTICULO 9º: ENTRADA PARA VEHICULOS: El solado que sirve de entrada cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de su entrada. Este piso se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con materiales que ofrezcan suficiente adherencia al tránsito, como granitulos u Hormigón; en los primeros casos las juntas se tomarán con asfalto. El cordón de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidiendo con la entrada, una elevación de 0,07 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá mas desarrollo que un metro hacia el interior del cordón y se identificará al resto de la acera mediante rampas laterales. Para modificar o alterar el cordón es requisito indispensable poseer una autorización previa del Departamento de Obras Públicas.

### CAPITULO III

#### DE LAS FACHADAS

ARTICULO 1º: FACHADAS MEDIANERAS: En los casos que se vean desde la vía pública las fachadas laterales de un edificio, éstas deberán ser tratadas en las mismas formas y con los mismos materiales que la fachada principal. Cuando la medianera de un edificio sobrepase la altura de las construcciones vecinas, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

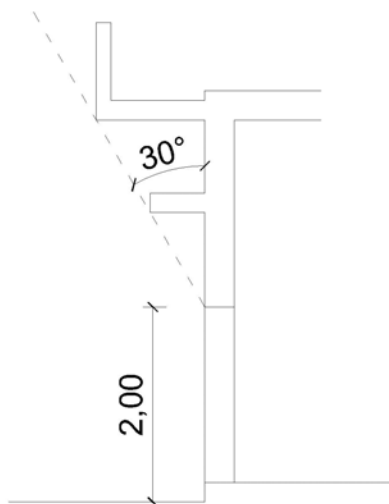
ARTICULO 2º: CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA: Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principales

y sus terminaciones no deberán ser visible desde la vía pública.

En el Caso de requerirse la sobreelevación de conductos frente a un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisional, siempre que esté situado como mínimo a tres metros del plano de fachada. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma.

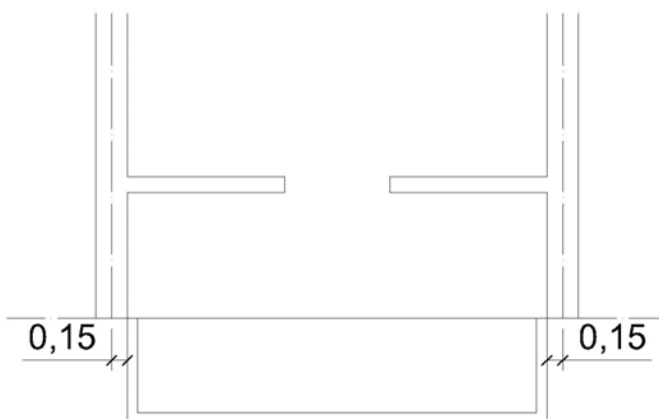
**ARTICULO 3º: SALIENTES EN PLANTA BAJA:** En las fachadas no se permitirá ninguna estructura fija o movable - exceptuando los toldos, marquesinas y salientes en ochavas - a una altura menor de dos metros del nivel de la vereda y que salga del perfil indicado en el esquema:

**ARTICULO 4º: SALIENTES DE BALCONES ABIERTOS:** Los balcones abiertos podrán tener



un saliente, fuera de la línea de edificación, igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo exceder de 1,00 m. excepción hecha de los que corresponden a edificios frente a plazas o parques, que podrán tener un saliente máximo de 1,20 m. Cualquier parte del balcón podrá distar hasta 0,15 m. de las líneas divisorias de los predios.

Los balcones podrán tener a los costados elementos verticales que los una, siempre que éstos no ocupen más del 10% de la superficie lateral comprendida entre la baranda o antepecho y la losa del balcón superior.





ARTICULO 5º: SALIENTES DE BALCONES ABIERTOS: Se aplicará el mismo criterio que para balcones abiertos.

ARTICULO 6º: SALIENTES DE LOS CORNISAMIENTOS: Para el saliente de los cornisamiento se aplicará el mismo criterio que para salientes de balcones abiertos. El cornisamiento podrá dar vueltas sobre el muro divisorio cuando el miembro inferior del mismo se encuentre a mas de dos metros del nivel de los techos de las construcciones de los previos vecinos.

ARTICULO 7º: MARQUESINAS: Se entiende por marquesina los voladizos que cubren solamente los ingresos. Las marquesinas colocadas a una altura menor de tres metros se consideran como balcones abiertos. Colocados a mayor altura las marquesinas podrán tener un saliente máximo igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros y la altura de las ménsulas se ajustarán a lo establecido para salientes en pisos bajos. Las marquesinas que al arbolado de las calles, se ajustarán a lo que dispongan en cada caso el Departamento de Obras Públicas. Si el techo de las marquesinas es traslúcido se construirá con vidrios armados incorporados a la estructura.

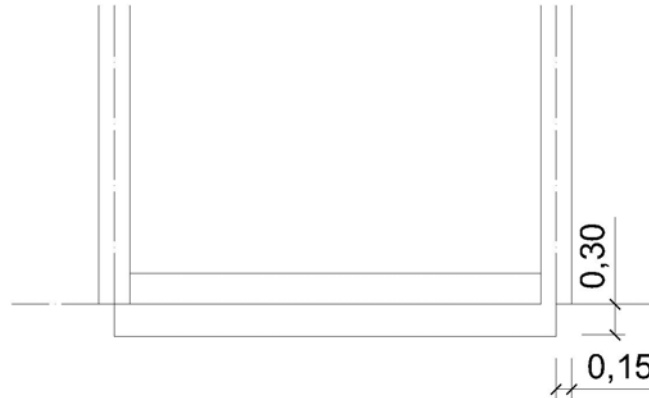
ARTICULO 8º: TOLDOS: Los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos dos metros con veinte centímetros y su vuelo podrá alcanzar hasta cincuenta centímetros del cordón de la calzada. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta dos metros de altura del nivel de las veredas. Cuando los toldos sean mantenidos por medio de soportes verticales, estos deberán ser desmontables y serán colocados a cincuenta centímetros del cordón. No se podrá colocar este tipo de toldo en las ochavas ni en las veredas de un ancho menor de tres metros y medio. Si las calles son arboladas, los toldos en ningún caso, podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles. Los todos que se coloquen en la vía pública no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras del nombre de las calles.

ARTICULO 9º: BALCONES CERRADOS: Los balcones cerrados no podrán sobresalir de la línea de edificación.

ARTICULO 10º: CUERPOS SALIENTES: Solo se permitirán salientes en forma de marco que no sobresalgan mas de 0.30m. de la línea municipal de edificación. Estos salientes podrán llegar hasta las líneas divisorias de las propiedades linderas.

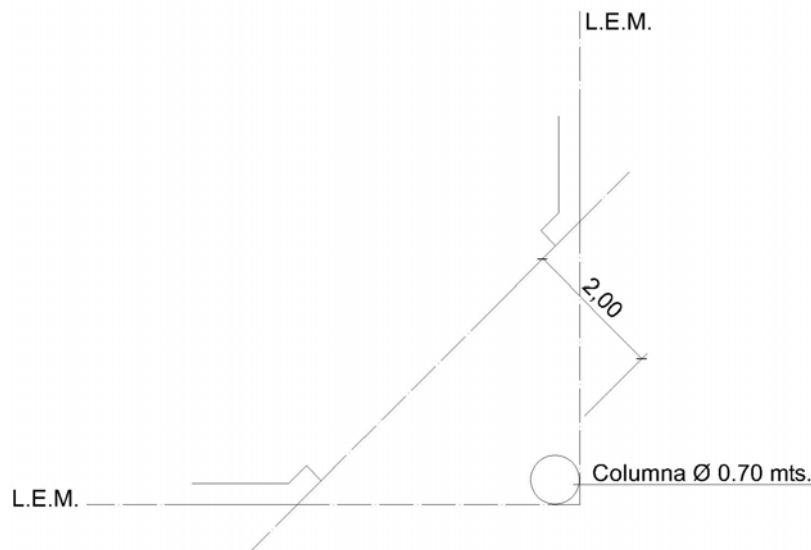


**COMUNA**  
**PUEBLO ESTHER**



**ARTICULO 11º: COLUMNAS Y SALIENTES EN OCHAVAS:** Como solución de la estructura resistente se podrán colocar columnas en las ochavas fuera del retiro de planta baja, siempre que se cumpla con los requisitos siguientes:

- a) Que la columna está inscripta en una circunferencia de un diámetro no mayor de 0,70m.
- b) Que exista un paso libre no inferior a dos metros entre la columna y la línea de retiro de la ochava.



c) Qua la columna este calculada para resistir impactos por choques eventuales, según lo establecido en las Normas D.I.N. 1055.

La construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de



edificación y los 0,30 m. determinados en el artículo B III. 10.

No serán permitidos los balcones abiertos en las ochavas. Podrán llegar sobre cada calle, hasta la intersección de las líneas de ochavas con las líneas de edificación de las respectivas calles excepción hecha de edificios en esquina frente a calles de 26m. de ancho, como mínimo, o frente a parques y plazas donde se los permitirá.

ARTICULO 12º: DESAGUES DE TECHOS Y BALCONES: Los techos y balcones no podrán desaguar directamente a la vía pública, lo harán por medios de rejillas y caños de bajadas no visibles desde el exterior.

#### CAPITULO IV

##### CLASIFICACION DE LOS LOCALES

ARTICULO 1º: GENERALIDADES: A los efectos de éste reglamento, los locales se clasifican como sigue:

a) **LOCALES DE PRIMERA CLASE:** Bibliotecas y billares privados, comedores, consultorios, dormitorios, habitaciones de servicio, escritorios, living-room, oficinas, salas, salas para juegos infantiles y tocadores.

b) **LOCALES DE SEGUNDA CLASE:** Antecomedores, cocinas, cuartos de planchar y lavaderos privados.

c) **LOCALES DE TERCERA CLASE:** Antecocina, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garajes, guardarropas colectivos y retretes.

Los espacios para cocinar solo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m<sup>2</sup> o integran departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35 m<sup>2</sup>.

d) **LOCALES DE CUARTA CLASE:** Bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

ARTICULO 2º: LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACION: La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensiones y no el que arbitrariamente pudiera ser consignados en los planos. El Departamento de Obras Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, el Departamento podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

#### CAPITULO V

##### ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES



**ARTICULO 1º: GENERALIDADES:** Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y los cielorrasos terminados. Si hay vigas éstas dejarán una altura libre no menor de 2.20 m. y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.

**ARTICULO 2º: ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES:** Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

Para locales de negocio de una superficie no mayor de 21 m<sup>2</sup> y una profundidad máxima de 6m.....2,60m.  
Para locales de negocios de mayor superficie y/o profundidad.....3,00m.  
Para locales de primera clase.....2,50m.  
Para locales de segunda y tercera clase.....2,20m.  
Para locales de cuarta clase – a excepción de los locales para negocios el departamento de obras publicas queda autorizado para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de.....2.60m.

**ARTICULO 3º: ALTURA MINIMA DE LOCALES CON CIELORRASOS INCLINADOS:**

Cuando se trata de cielorrasos inclinados la altura mínima será de 2,20m. en el arranque con una altura media (medida entre el punto mas bajo y el mas alto) de 2,50m.

Para locales no determinados en este reglamento, el departamento de obras publicas queda autorizado para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,40m.

## CAPITULO VI

### AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

**ARTICULO 1º: GENERALIDADES:** Las áreas y los lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

**ARTICULO 2º: LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE:** Las áreas y lados mínimos de los locales de primera y cuarta clase serán los siguientes:

LOCALES	LADO mín. (m.)	AREA mín. (m <sup>2</sup> )
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	16,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local tendrá	2,50	10,00
Los demás tendrán	2,00	6,00

**ARTICULO 3º: HABILITACIONES DE SERVICIO:** Lado mínimo 1,80m. y área mínima: si tienen ropero embutido 5m<sup>2</sup> de superficie libre y 6 m<sup>2</sup> si no lo tienen.

ARTICULO 4º: LOCALES DE SEGUNDA CLASE: Las cocinas tendrán un área mínima de 3m<sup>2</sup> y lado mínimo 1,50m.

ARTICULO 5º: LOCALES DE TERCERA CLASE: Los baños, retretes y espacios para cocinar tendrán las áreas y lados siguientes:

- a) Baños: área mínima 3 m<sup>2</sup> y lado mínimo 1,20 m.
- b) Retretes: área mínima 1 m<sup>2</sup> y lado mínimo 0,80 m.
- c) Espacios para cocinar: tendrán una superficie máxima de 2,25 m<sup>2</sup>

## CAPITULO VII

### DE LA ILUMINACION Y VENTILACION

ARTICULO 1º: DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 1ra. Y 2da. CLASE:

- a) Todos los locales de 1ra. y 2da. Clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de la calle o del centro de la manzana. Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alfeizar del vano no podrá estar a menos de 2 m. sobre el nivel de la vereda. En estos casos deberá incrementarse en 30% la superficie mínima de ventanas que resulte de la aplicación del coeficiente correspondiente. Cuando el vano de iluminación y ventilación de a una galería o saledizo, éste no podrá tener cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano, la profundidad que tal saledizo se determinara como sigue:

1º) Si da a la vía pública, el centro de manzana o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria, será:

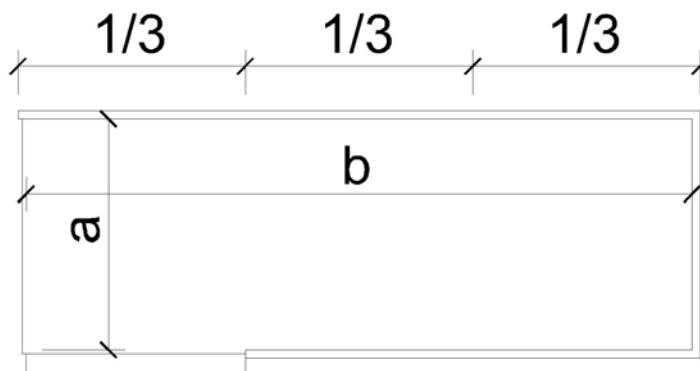
$$S < \frac{4}{5} H$$

2º) Si da a patio reglamentario, será:

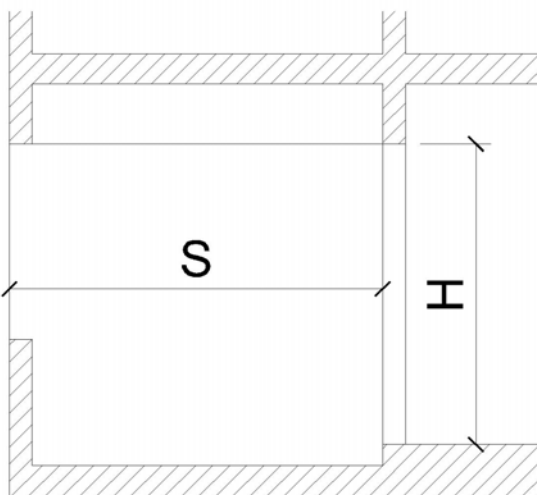
$$S < \frac{2}{3} H$$



3º) En ambos casos se respetaran los esquemas: a y b



Iluminación y ventilación de locales de 1º y 2º clase que ..... Profundos



Locales de 1ª clase y 2ª clase que den a saledizos

b) Todos los locales de 1º y 2º clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

$$i = \frac{A}{X}$$

En donde  $i$  es el área mínima del vano de iluminación,  $A$  es el área del local y  $X$  es el coeficiente que se aplicara en cada caso dependiendo ésta de la ubicación del vano. Para la determinación del  $X$  que se aplicara en cada caso, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

Ubicación del vano	Vano que de a patios reglamentarios	Vano que de a la calle o centro de manzana
--------------------	-------------------------------------	--



Bajo parte cubierta	6	8
Libre parte cubierta	7	9

Cuando la profundidad  $b$  de un local sea mas de dos veces que el lado menor  $a$  y siempre que el vano esté colocado en el lado menor y dentro de los tercios extremos del lado mayor se aplicara la formula siguiente:

$$i = \frac{A}{X} + (r - 1,5) \text{ en donde } r = \frac{b}{a}$$

- c) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de locales de 1º y 2º clase, se aplicara la siguiente formula:

$$K = \frac{i}{3}$$

Donde  $i$  es la superficie de iluminación y  $k$  es la parte abrible.

En la parte superior del muro que corresponde al patio, la calle o el centro de manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación del aire, en los locales de 1º y 2º clase y que tenga como mínimo, una superficie útil de 0.05 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> o fracción que tenga el local a que corresponda, aun en los casos en que tenga el local a que corresponda, aun en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados por vanos y conductos. Las cocinas, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana que cumplirá las especificaciones determinadas en b), con excepción de aquellas en las cuales la parte abrible será mayor a los 2/3 de la superficie mínima de iluminación, es decir se aplicara:

$$K = \frac{2}{3} \cdot i$$

- d) Solamente en locales de segunda clase se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:
- 1- El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local
  - 2- Deberá tener, en todos los casos, una altura no menor a los 0.75 m.
  - 3- Cuando exista techo o patio contiguo al alfeizar del vano, éste distara por lo menos, 0.30 m. del techo o del solado del patio.
  - 4- El área mínima de iluminación requerida se incrementara en 50% con respecto a la exigida en el inciso b).

Para cualquier tipo de locales y en especial para los que poseen lugares de trabajo, los

coeficientes a aplicar en cada caso deberán satisfacer las condiciones que se desprenden del presente estudio.

**ARTICULO 2º: ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 2º CLASE**

a) Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinas y retretes den sobre la vía pública, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2.00 m. sobre el nivel de la vereda.

En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos. Los locales de 3º clase deberán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0.50 m<sup>2</sup> y dispondrán de ventilación regulable.

b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formaran ángulos mayores de 45º con respecto a la vertical. Sólo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de 1.20 m.

Los conductos de ventilación arrancaran dentro del 1/5 superior a la altura a que corresponda el local. Los conductos remataran por lo menos a 0.50 m. sobre el techo y a 2.00 m. en caso de tratarse de azoteas con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes. Si los conductos de ventilación tienen sistemas de regulación, al estar abiertos, dejaran libres una sección igual a la del conducto correspondiente.

Los conductos de entrada de aire libre cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación.

Las secciones de conductos de ventilación serán las siguientes:

Para antecocinas, cuartos de roperos, despensas.....	0.01 m <sup>2</sup>
Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarpas colectivos y retretes.....	0.015 m <sup>2</sup>
Para cuartos de maquinas, garajes (por cada 25 m <sup>2</sup> o fracción).....	0.025 m <sup>2</sup>

Los baños, cuartos de maquinas, espacios para cocinar, garajes y retretes tendrán además de los conductos de ventilación, conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el 1/5 inferior de la altura del local y colocados en la pared opuesta a la de los de ventilación.

Las caras internas de estos canales serán perfectamente lisas y contarán con una sección del 50% de la que corresponda a los conductos de ventilación. En las cocinas y espacios para cocinar se colocaran, sobre el artefacto de cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0.01 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 3º: ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES DE 4º CLASE:** Para la iluminación y ventilación de los locales de 4º clase y para los no determinados en este reglamento, el departamento de obras públicas queda autorizado para determinar cuales son los sistemas a aplicarse en cada caso, decidiendo por analogía con los anteriormente reglamentos.

**CAPITULO VIII**

**CIRCULACIONES**



ARTICULO 1º: ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL:

- a) el ancho mínimo de las entradas y pasajes, con circulación de público, estará en función de su longitud y por la aplicación de la siguiente fórmula  $(A - 5) \cdot 0.02 + 1$ , en que A es la longitud de la entrada o pasaje cuyo ancho se desea determinar. Por lo que en ningún caso el ancho podrá ser menor de 1 m.
- b) El ancho mínimo de los pasillos internos de cada habitación será de 0.80 m.

ARTICULO 1º: ESCALERAS:

- a) Generalidades: las medidas mínimas para los anchos de escaleras que se determinan más adelante se entienden libres entre paredes y pasamanos. Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan. Los tramos de escaleras sin descanso, no podrán tener más de 21 escalones corridos. Las medidas para los escalones de las escaleras principales serán como mínimo de 0.25 m. para las huellas (libre de nariz) y de 0.18 como máximo para las contrahuellas. Para las escaleras secundarias, serán de 0.25 m. y de 0.20 m. respectivamente. En todas las escaleras de circulación de público habrá, por lo menos de un lado, un pasamanos de una altura entre 0.85 m. y 1.00 m. medida desde el medio del escalón o piso de los descansos.
- b) Escalones principales: las escaleras principales que correspondan a casas tipo “petit hotel”, tendrán un ancho mínimo de 0.80 m. las escaleras principales que correspondan a casa colectivas que además tengan ascensores, tendrán un ancho mínimo de 1.00 m. Cuando no tenga ascensores y la escalera sirva a casas de 2 pisos altos con hasta dos departamentos por piso, tendrán 1.00m. como ancho mínimo. No siendo así el ancho mínimo de la escalera será de 1.20 m. las escaleras principales que correspondan a edificios de oficinas, tendrán un ancho mínimo 1.20 m. y no menor al ancho de la circulación horizontal exigible. Las escaleras principales que correspondan a construcciones sin ascensor en edificios de uso público o colectivo, serán de forma elíptica o de tramo rectos con escalones sin compensar.
- c) Escaleras secundarias: Si existe una escalera principal que vincule los locales de primera clase, la escalera secundaria podrá tener un ancho mínimo de 0.80 m.
- d) El ancho libre de escaleras en lugares para espectáculos y diversiones públicas, será el indicado en “Medios de egresos” en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

ARTICULO 3º: CIRCULACIONES Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTACULOS PUBLICOS:

- a) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos y diversiones públicas: el ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1.00 m. en salas con capacidades hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0.10 m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasando este número será a razón de 0.07 m. por cada 100 asientos.
- b) FILAS DE ASIENTOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS: se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y el saliente del

respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.

- c) ASIENTOS: todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos. Tendrán las siguientes medidas mínimas: 0.50 m. entre ejes de brazos; 0.40 m. de profundidades de asiento utilizable; 0.50 m. de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1:7 de inclinación hacia atrás en el respaldo con respecto a la verticalidad. Cada asiento tendrá en su parte inferior un dispositivo para colocar sombreros y entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre mayor de 0.01 m.
- d) VISIBILIDAD: se exigirá en caso que la visibilidad esta resuelta satisfactoriamente.

ARTICULO 4º: PUERTA GIRATORIAS: las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y unidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1.65 m. y los cristales de las hojas y del tambor, deberán tener un espesor mínimo de 6 mm. Si la puerta giratoria no es de hojas plegables, deberá ser complementada con puertas no giratorias, considerándose como útil solo el radio de la puerta giratoria.

ARTICULO 5º: ASCENSORES: Todo el edificio en altura de planta baja y mas de tres pisos deberá llevar obligatoriamente ascensor. Cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación, el ancho que corresponda a la misma frente al ascensor, se incrementara en 0.05 m. por pasajero. Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor principal, correspondiente a oficinas o casas departamentos, serán de 0.90 x 1.10 m. El Departamento de obras públicas podrá exigir que se aumenten las dimensiones y números de los ascensores en base al reglamento de edificación de la ciudad de Rosario.

## CAPITULO IX

### DE LOS PATIOS

ARTICULO 1º: GENERALIDADES: Las medidas de los patios se tomaran con exclusión de los muros medianeros que no podrán ser menores de 0.30 m. y de la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas salientes aisladas cuya suma total de superficie no exceda de 0.60 m<sup>2</sup>. Las alturas para determinar las medidas de los patios deben ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local inferior hasta la parte superior del muro mas alto que corresponda al patio, excluyendo el muro medianero. Cuando el muro más alto corresponda a sobreelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% de la longitud del muro de que se trata, sólo se computara el 50% de la altura correspondiente a la sobreelevación.

No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulta con dimensiones menores a la fijada en este reglamento.

No podrá cubrir patios en edificios existentes o proyectados salvo cuando se trate de un patio innecesario según lo prescripto en este reglamento o se lo cubra con toldos movibles de lona.

ARTICULO 2º: CLASIFICACION DE LOS PATIOS: Los patios de iluminación y ventilación

según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- a) Patios principales
- b) Patios de centro de manzana

ARTICULO 3º: PATIOS PRINCIPALES RECTANGULARES: Los lados de los patios principales no podrán ser menores de 2.50 m. y 3.50 m. respectivamente hasta 7 m. de altura y de 3 m. y 4 m. a partir de los 7 m.

## CAPITULO X

### DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

ARTICULO 1º: CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES: Un local no podrá ser subdividido en una o mas partes aisladas por medio de tabiques, muebles mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este reglamento, como si fuera independiente.

ARTICULO 2º: MAMPARAS DE SUBDIVISION EN LOS LOCALES: En un local de comercio o de trabajo se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión, siempre que la altura de estos no rebase de 2.10 m. medidos desde el piso.

ARTICULO 3º: CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO: Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este reglamento, podrán ser refaccionados siempre que sus muros no tengan una altura mayor de 6 m., no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.

ARTICULO 4º: REPARACIONES EN CONSTRUCCIONES EXISTENTE DE MADERA: Para los tinglados y galpones cuyo frente sobre la línea municipal o sus costados sobre las líneas medianeras, no estén construidos, en toda su altura, con muros reglamentarios y en galpones o tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación, se prohíbe cualquier refacción, prohibición que registra para todo el municipio.

## CAPITULO XI

### DE LOS EDIFICIOS DE MADERA

ARTICULO 1º: GENERALIDADES: No se permitirá el uso de tirantes o columnas de madera para sostener paredes y entrepisos. Cuando un techo sea realizado con estructuras resistentes de madera, su cubierta deberá ser de materiales incombustibles ya sea por su naturaleza o por haberlos sometidos a procedimientos ignífugos.

Para casos especiales de construcciones de madera, deberá consultarse al Departamento de Obras Publicas, el que podrá exigir la aplicación de las normas que estime conveniente.

## CAPITULO XII

## DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

**ARTICULO 1º: VISTAS A PREDIOS LINDEROS:** No se permitirá vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menos distancia de 3 m. del eje divisorio entre predios aunque estos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75º respecto del citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 0.60 m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3 m. del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida mas arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o translúcido de una altura no inferior a 2 m. medidos desde el piso.

**ARTICULO 2º: INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS:** Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separados de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- c) Todo aquello que este específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

**ARTICULO 3º: INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRIO:** Cualquier frente de calor o frío se distanciara o aislara convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño.

**ARTICULO 4º: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD:** No se podra adosar a muros separativos de unidades locativas independientes de predios, aunque sean del mismo dueño:

- a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
- b) En caso de colocarse enredaderas, estas deberán destacarse del muro divisorio unos 0.20 m. por lo menos.
- c) Canaletas de desagües de los techos si no se retiran 0.50 m. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

**ARTICULO 5º: ÁRBOLES:** Los árboles deberán retirarse 3 m. por lo menos de los muros.

## DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS

ARTICULO 1º: COORDINACION DE FUNCIONES ENTRE LAS OBRAS SANITARIAS DE LA NACION Y LA MUNICIPALIDAD: El Departamento de Obras Publicas convendrá con O.S.N. la coordinación de las disposiciones a fin de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones de cada una.

ARTICULO 2º: SERVICIO MINIMO DE SULUBRIDAD EN CASA HABITACION: En todo predio edificado existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de materiales durables, con piso, techo y paramentos impermeables, dotado de inodoro común a la turca o de pedestal.
- b) Una pileta de cocina.
- c) Una ducha de desagüe de pisos.
- d) Las demás exigencias impuestas por O.S.N.

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción las comodidades enumeradas anteriormente.

En toda unidad locativa (inquilinato) utilizada para vivienda, habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar.

ARTICULO 3º: SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS: En todo edificio o local con destino a usos comerciales o industriales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos en este reglamento, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al numero de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) El propietario podrá establecer fundamentalmente la proporción de personas de cada sexo que trabajaran.
- b) En los edificios o locales comerciales o industriales, cuando las personas de ambos sexos no excedan de 5, habrá un retrete con lavado. En los demás casos habrá:
  1. retrete por cada 20 personas o fracción y por sexo.
  1. orinal por cada 10 hombres o fracción
  1. lavabo por cada 10 personas
  1. ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de alimentos.
- c) En caso de servicios colectivos, estos se ubicaran separados de los lugares de pertenencia.
- d) Los edificios o locales de gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, restaurante, mercados y otros que el Departamento de Obras Publicas establecerá por analogía, contarán para los usuarios excluido el personal de empleados, con:
  2. retretes para un máximo de 250 personas y 1 retrete por cada 100 personas más.
  2. orinal por cada retrete para hombres.
- e) En los teatros, cines – teatros y cinematógrafos se considerara que del total de espectadores correspondan 2/5 a hombres y 3/5 a mujeres.



## COMUNA PUEBLO ESTHER

**ARTICULO 4º: INSTALACIONES EN ZONAS SIN SERVICIOS PUBLICOS DE SALUBRIDAD:** Las fincas ubicadas en las zonas de la ciudad no servidas por las redes de agua corriente o cloacales de O.S.N. deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a fosa séptica y pozo negro.

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

Las instalaciones sanitarias se ejecutaran de acuerdo a lo determinado en este Reglamento.

**ARTICULO 5º: SERVICIO DE SANIDAD:** El Departamento de Obras Públicas podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

**ARTICULO 6º: INTERCEPTOR DE HOLLIN:** Toda chimenea nueva o existente deberá ser provista de un dispositivo para interceptar el hollín, aprobado por el Departamento de Obras Públicas. El interceptor se instalara en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza y estará construido con materiales resistentes a la acción reductora de los gases evacuados de la combustión. La terminación de la chimenea debe tener la altura y ubicación necesarias para no causar molestias a los vecinos ni a los locales de la misma propiedad.

**ARTICULO 7º: LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS:** Deberán cumplir todos los requisitos establecidos en la reglamentación de Gas del Estado.

**ARTICULO 8º: CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO:** Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna otra tubería.

**ARTICULO 9º: DEPOSITO PARA COMBUSTIBLE:** Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos, no podrá distar menos de 1 m. d los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.

**ARTICULO 10º: PARARRAYOS:** El Departamento de Obras Públicas podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por sus alturas o características especiales, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

**ARTICULO 11º: DISPOSITIVO PARA MUDANZAS:** En los edificios de viviendas colectivas y oficinas deberán tener aparatos adecuados, con preferencia, en el interior del predio.

**ARTICULO 12º: INCINERADOR PARA BASURAS:** Los conductos para arrojar basuras deberán prolongarse sobre las azoteas en igual forma que las chimeneas. Las aberturas de los conductos para arrojar basura no podrán ubicarse en las cajas de las escaleras. Dichas aberturas se colocaran en lugares abiertos o en locales cerrados exclusivos bien cerrados y ventilados y con un interceptor de hollín según artículo 6º.

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

CAPITULO I

## VALLAS PROVISORIAS

ARTICULO 1º: Mientras se este realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el transito por la vía publica, será obligatorio colocar una valla provisoria en la vereda a todo lo largo del frente.

La valla se construirá en madera o chapas de metal en buen estado de conservación que impido la salida de materiales. Si excepcionalmente se autoriza la realización de mezcla entre la valla y la línea de edificación, se tomara las precauciones para que esta no fluya hacia la vereda, ni salpique a los transeúntes. Las puertas no podrán abrir hacia el exterior.

El cerco provisorio tendrá 2 m. de alto mínimo, se colocara a 0.75 m. de la línea de edificación cuando la vereda no exceda de 1.50 m. y podrá ocupar la mitad de la vereda cuando el ancho de esta no sea mayor de 1.50 m. En ningún caso podrá dejarse un espacio menor de 0.50 m. entre la valla y el cordón de la vereda o calzada.

## CAPITULO II

### DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

ARTICULO 1º: TERRAPLENAMIENTOS: Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado, por capas, hasta una altura tal que, teniendo en cuenta el esponjonamiento de las tierras no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos a los predios vecinos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas.

ARTICULO 2º: EXCAVACIONES: a) Desmontes: El suelo del desmonte se terminara de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de aguas.

b) Excavación que afecte a predio linderos: Cuando se realice una excavación deben proveerse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, de los predios vecinos o de la vía pública, caigan en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos a los costados de la excavación.

c) Estructuras adyacentes: Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

d) Daños o peligros: Cuando se realice una excavación, se tomara todas las precauciones necesarias, a juicio del Departamento de Obras Públicas, para que la ejecución de las mismas no ocasionen daños ni entrañen un peligro para las personas o los predios linderos.

e) Protección contra accidentes: A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas, siempre que sean de acceso al público. En las excavaciones deberá contarse con un medio de salida.

ARTICULO 3º: TIERRAS Y MATERIALES EN LA VIA PUBLICA: Queda prohibido el deposito de tierras y de materiales en la vía publica sin permiso previo, el cual se otorgara por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de transito.

## CAPITULO III

## DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

**ARTICULO 1º: SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:** Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando esta debidamente encajonada y forme capas no menores de 1 m.

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autorizara a hacerlo en terraplenamientos de arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra.

El Departamento de Obras Públicas queda facultado para exigir en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

## CAPITULO IV

### DE LOS CIMIENTOS

**ARTICULO 1º: GENERALIDADES:** Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc., tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitidos al suelo, no exceda las tensiones máximas permitidas por el terreno. Para la tierra colorada común se admitirá un coeficiente de trabajo de  $3 \text{ kg/cm}^2$ .

Toda base deberá aislarse convenientemente, para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro no sea de albañilería corrida, su calculo deberá adjuntarse a los planos municipales.

No es obligatorio construir el cimiento de un muro en coincidencia con los vanos de luz igual o mayor de 2.50 m.

**ARTICULO 2º: PROFUNDIDADES DE LOS CIMIENTOS:** La profundidad mínima para cimientos será:

- Muro interior que no sea de carga: 0.60 m. medidos desde el piso próximo mas bajo y 0.80 m. del nivel natural del terreno.







## COMUNA PUEBLO ESTHER

- b) Muro interior de carga, muro de fachada interior y bases interiores de estructuras: 1.20 m. medidos desde el nivel natural del terreno, y 0.80 m. del nivel del piso mas bajo.
- c) Muro divisorio y bases rasando la línea divisoria: 1.20 m. y 0.80 m. respectivamente.
- d) Muro de fachada y bases de estructuras ubicadas sobre la línea de edificación: 1.20 m. bajo el nivel de la vereda.

**ARTICULO 3º: PERFIL DE CIMIENTOS:** Las inclinaciones de las zarpas serán de 30º como mínimo, para mampostería común y hormigón sin armar. Las zarpas de hormigón sin armar tendrán una altura mínima de 0.20 m. después de apisonado. Las zapatas de cimientos comunes deberán sobresalir como mínimo unos 0.075 m. de cada lado del perfil del muro a que correspondan. Las zarpas de los muros y bases de fachadas podrán avanzar, sobre la línea municipal, 1/5 de la altura del cimiento hasta 3 m. de profundidad, pasada esta medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

**ARTICULO 4º: CIMIENTOS PROXIMOS A SOTANOS O EXCAVACIONES:** Todo cimiento a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podrá distar del paramento de la excavación menos que la distancia de niveles salvo que se utilicen estructuras capaces de resistir el empuje.

**ARTICULO 5º: PILARES DE CIMIENTOS:** Un pilar para cimiento tendrá una longitud mínima de 0.60 m. y un ancho mínimo de 0.45 m. y deberá realizarse con mezcla reforzada.

### CAPITULO V

#### DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACION

**ARTICULO 1º: NORMA PARA EL CÁLCULO DE ESTRUCTURA:**

- a) Los Coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y maderas, las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones, serán los que se establecen en los Reglamentos Técnicos Especiales de la Municipalidad de Rosario que se indican en la sección "D" de este Reglamento.
- b) La elección del cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones del presente reglamento. En caso de usarse formulas nuevas se hará constar su procedencia y justificación, la que deberá merecer la aprobación del Departamento de Obras Publicas.

**ARTICULO 2º: SOBRECARGAS DE CALCULOS EN LOS ENTREPISOS:** Las sobrecargas tenidas en cuenta en el proyecto para el calculo de los entresijos de los locales destinados a comercio, trabajo y deposito, deberán consignarse en forma visible.

**ARTICULO 3º: APOYO DE VIGAS EN MUROS MEDIANEROS:** En muros divisorios el apoyo no podrá rebasar del limite del predio.



ARTICULO 4º: PINTURA DE ACERO Y DE LA MADERA ESTRUCTURAL: Toda pieza de acero que se uso en la estructura y que no este revestida de mampostería y hormigón deberá llevar dos manos de pintura antioxidante.

Las extremidades de las vigas de maderas, que no sea de la clasificada como dura y que se asiente sobre muros, deberán ser cubiertos con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

## CAPITULO VI

### DE LOS MUROS

ARTICULO 1º: EJECUCION DE LOS MUROS DE ALBAÑILERIA: Un muro se levantara con regularidad, bien aplomado y alineado. El ladrillo se mojara completamente antes de colocarse y se asentara con las juntas completamente llenas de mezcla.

Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

ARTICULO 2º: PRESERVACION DE LOS MUROS DE ALBAÑILERIA CONTRA LA HUMEDAD: En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que la aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situara una o dos hiladas mas arriba que el nivel del piso y se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique panderete siempre que el desnivel entre los pisos mayor de 1 m. En igual forma se procederá en casos de jardines o canteros adosados a los muros.

ARTICULO 3º: TRABAS DE LOS MUROS DE ALBAÑILERIA: Las trabas entre ladrillos o sillerías deben ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada entre dos hiladas sucesivas. La traba entre muro y refuerzos o contrafuerte 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.

ARTICULO 4º: ANCLAJE Y ENCADENADO DE MUROS DE ALBAÑILERIA: Los muros que se encuentran limitados por columnas se anclaran entre si por medio de flejes o barras metálicas, por lo menos de 0.40 m. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la aplicación de las cargas.

ARTICULO 5º: PILARES Y PILASTRAS DE ALBAÑILERIA: Los pilares y pilastras de cargas serán construidos con albañilería maciza y con mezcla reforzada. En ellos no se podrán efectuar canalizaciones, huecos o recortes.

ARTICULO 6º: DINTELES Y ARCOS DE ALBAÑILERIA: La parte superior de una abertura o de un vano debe ser cerrado por un dintel o arco y sus apoyos penetraran por lo menos 0.25 m. en los pies derecho de la abertura.

ARTICULO 7º: ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS: Un muro divisorio que separe partes cubiertas en edificio independientes, aun entre predios del mismo propietario, tendrá un



espesor mínimo de 0.30 m. En este caso los conductos verticales de canalizaciones no podrán exceder de la línea divisoria y los horizontales solo podrán tener una profundidad máxima de 0.07 m.

ARTICULO 8º: CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS: Un muro divisorio podrá ser cargado en cada predio con no mas del 50% de su carga admisible.

ARTICULO 9º: MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO: Un muro de un espesor de 0.15 m. podrá servir de sostén siempre que su altura, medida desde el nivel del piso, no sea superior a 2.60 m. soporte solo un entrepiso o un techo, tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas y sea aprobado por el D.O.P.

ARTICULO 10º: ESPESORES DE MUROS EXTERIORES NO CARGADOS: Los espesores de muros exteriores no cargados no serán menores que los determinados a continuación:

- a) En fachadas sobre líneas de edificación o interiores, los muros deberán ser realizados en materiales resistentes a la intemperie y que tengan una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0.30 m. de espesor.
- b) Los espesores mínimo para muros interiores no cargados se indican en la siguiente tabla:

Altura	Espesor con revoque
Hasta 2.50 m.	0.06 m.
de 2.51 m. a 3.50 m.	0.08 m.
de 3.51 m. a 4.50 m.	0.10 m.
de 4.51 m. a 5.50 m.	0.12 m.
de 5.50 m. a 6.50 m.	0.15 m.

En los casos que la longitud del tabique exceda en 1.5 veces su altura, se adoptara el espesor inmediato superior indicado en la tabla, excepto en los tabiques armados con varillas de hierro en que la relación altura-espesor no será modificado.

ARTICULO 11º: USO DE MUROS EXISTENTES: Un muro existente puede ser usado en obra nueva si está bien aplomada si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Reglamento en lo referente a aislación hidrófuga y cimientos.

ARTICULO 12º: MUROS DE HORMIGON O DE BLOQUES: Un muro podrá construirse de hormigón o de bloques de diversos materiales siempre que sean sistemas aprobados por la oficina técnica por lo menos equivalente a la de los muros macizos de ladrillos comunes.

ARTICULO 13º: USO DE MUROS ASENTADOS EN BARRO: Se permitirá utilizar:



- a) Un muro existente divisorio en barro, en buen estado, de 0.45 m. o mas de espesor, siempre que su altura no sea mayor de 6 m.
- b) Un muro existente de 0.30 m. de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4 m.

En cualquier caso el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga, y como terminación tendrá las dos ultimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cementos y revocadas.

## CAPITULO VII

### DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS

ARTICULO 1º: OBLIGACION DE REVOCAR MUROS EXISTENTES: 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.

ARTICULO 2º: REVOQUES EXTERIORES: El revoque exterior de un muro se ejecutara aplicando el paramento un lechada de hidrófugo, una capa gruesa o jaharro y terminado con un enlucido resistente a la intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se realice sobre una aislación hidrófuga.

ARTICULO 3º: REVOQUE INTERIOR: Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados se tomaran las juntas de ladrillos o se aplicaran procedimientos que aseguran buenas condiciones de higiene.

ARTICULO 4º: MUROS REVESTIDOS: Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras mediante anclajes con metales inoxidables. Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes cuando se trata de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

ARTICULO 5º: OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO: En edificios nuevos o en edificios que se refecciones, todo piso a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0.08 m. después de apisonado. Antes de ejecutar un contrapiso se limpiara el suelo quitando la tierra con materias orgánicas, yeso o cal mal apagada. Además se segaran hormigueros, cuevas de roedores y pozos negros.

## CAPITULO VIII

### DE LOS TECHOS

ARTICULO 1º: CERCADOS DE TECHOS TRANSITABLES: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá cercarse con barandas o parapetos de una altura mínima de 1 m. que resguarden de todo peligro.

En el caso de utilizarse la azotea como tendedero, se cuidara de que no sea posible las vistas desde la vía pública.

ARTICULO 2º: DESAGUES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS: En un techo azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios.

Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales, se apartaran a 0.50 m. del paramento del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe. La cubierta se hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio.

ARTICULO 3º: CARACTERISTICAS DE LAS CUBIERTAS: La cubierta de un techo azotea o terraza, sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usan materiales de gran conductividad térmica como terminación de cubierta deben buscarse sistemas para atenuar dicha conductividad hasta un equivalente de 0.45 m. de espesor de mampostería común.

## CAPITULO IX

### DE LA EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 1º: INSTALACIONES DE SALUBRIDAD: Para las instalaciones sanitarias domiciliarias tendrán validez las disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación. En las zonas en que no haya servicio, parcial o total, de O.S.N., las instalaciones se ajustaran a lo determinado por dicha oficina y se realizaran en forma tal que sea posible hacer las conexiones, de aguas y de cloacas, sin modificar las instalaciones internas.

Como complemento de lo dispuesto por O.S.N. se tendrá en cuenta las siguientes normas aplicables en zonas sin servicios públicos:

- a) Desagües: cualquier edificio y su terreno circundante será conveniente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública. Las aguas recogidas por balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas.
- b) Aljibes: un aljibe se construirá con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos a 15 m. de cualquier sumidero o pozo negro. Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso de cierre hermético y el agua se extraerá con bomba. El conducto que surta el agua al aljibe desembocara en una cámara o filtro de arena de 1.20 m. de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe. La superficie de lecho filtrante se calculara a razón de 1 m<sup>2</sup> por cada 30 m<sup>3</sup> de capacidad de aljibe.
- c) Pozos de captación de agua: un pozo de captación de agua distara no menos de 1 m. del eje divisorio entre predios y tendrá una bóveda o cierre que asiente sobre un recalce cimentado en tierra firme. Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe hacerse por lo menos hasta la segunda napa y el agua se extraerá por medio de bombas.
- d) Fosas sépticas: un fosa séptica tendrá una capacidad interior mínima de 750 litros; de 250 litros por personas hasta 10 ocupantes; de 200 litros por persona entre 10 y 50

ocupantes, y 150 litros por persona cuando exceda de 50 personas. En casos de cámara sépticas hachas en el lugar, la altura del liquido dentro de la fosa oscilara entre 1 m. y 3 m., dejando entre el nivel superior del liquido y la cara inferior de la tapa, un espacio libre de 0.20 m. los gases tendrán salida a la atmósfera por medio de caños de ventilación. El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberán quedar sumergidos en el liquido por lo menos en una profundidad no menor de 0.40 m. ni mayor de 0.80 m. iguales características tendrá el caño de salida anteriormente determinado.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de 0.60 m. x 0.60 m., con ajuste hermético. Esta fosa séptica debe ser sustituida por un pozo de 1 m. de diámetro y unos tres de profundidad que llene las características de la cámara. A corta distancia de la fosa y formando un conjunto con ella se ubicara el pozo absorbente que llegara, como mínimo, hasta un metro bajo el nivel de la primera napa y que ira unida de boca de acceso hermética y recalce.

Estaos pozos distaran, por lo menos, 1.50 m. de la línea divisoria entre predios y 10 m. como mínimo de cualquier pozo de captación de agua.

Para hacer nuevo pozo es necesario solicitar permiso al Departamento de Obras Públicas.

ARTICULO 2º: INSTALACIONES ELECTRICICAS: Para las instalaciones eléctricas se aplicaran las prescripciones del reglamento de instalaciones eléctricas que rigen en la Comuna.

ARTICULO 3º: INSTALACIONES DE GAS O SUPERGAS: Para las instalaciones de gas se respetara el reglamento de instalaciones de gas de la ciudad de Rosario y el Reglamento de gas y supergas de Gas del estado.

## CAPITULO X

### DE LOS ANDAMIOS

Para edificios de mas de un piso de altura deberán cumplirse las reglamentaciones vigentes en el Código de Edificación de Rosario.

### DE LOS REGLAMENTOS TECNICOS ESPECIALES

#### CAPITULO I

#### DE LAS CARGAS PERMANENTES Y ACCIDENTALES

ARTICULO 1º: Deberá ajustarse en un todo a las especificaciones de la Sección 5, del mismo título que la presente del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario.

#### SANCIONES

ARTICULO 1º: Toda violación a la presente Ordenanza dará lugar a la aplicación de multas cuyos montos oscilaran entre..... y ..... la primera infracción, que se



aumentara el máximo y el mínimo en un 50% para cada reincidencia.

Constatada la infracción al propietario y/o responsable para que en el término de 5 (cinco) días hábiles presente sus descargos por escrito.

Vencido ese plazo se dictara resolución sin más trámite.

Asimismo en dicha resolución se intimara al propietario y/o responsable para que en el término que se fije regularice la situación bajo apercibimiento de demoler lo mal construido o regularizar por parte de la Comuna la irregularidad con cargo al propietario y/o responsable.