Ordenanza N°672 /2022

Visto:

El Decreto Provincial N° 1872/17 que constituye el marco general para que Comunas y Municipios elaboren y formalicen sus Planes de Ordenamiento Territorial.

La reciente sanción de la Ordenanza Nº 670/2022 que aprueba el "Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Distrito San Agustín" y deroga la Ordenanza N° 408/2012

Considerando:

Que la Comuna de San Agustín se encuentra en etapa de finalización de su Plan de Ordenamiento Territorial que dio origen al reciente "Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Distrito San Agustín", proceso de planificación que también le da marco al presente Reglamento.

Que se han realizado actividades participativas con diferentes sectores productivos y habitantes en general de la localidad de San Agustín, con la finalidad de poner en común las problemáticas territoriales que dan sustento a las disposiciones alcanzadas en el presente Código.

Que la actual norma que rige como "Reglamento de Edificaciones" por Ordenanza Nº 408/2012 ha quedado desactualizada e incompleta, tanto para los requerimientos de las edificaciones como para los procedimientos administrativos de la tramitación de los permisos de obra y otros trámites relacionados a la construcción privada, situación que se corrobora en el trabajo habitual del área específica de la Comuna y en su interacción con los profesionales de la construcción y con los particulares que deciden construir.

Que es necesario contar con normativa actualizada que regule todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el proceso de la obra privada en sus diferentes etapas de proyecto, ejecución, fiscalización y conservación, las obligaciones y responsabilidades de los sujetos que intervienen en dicho proceso y el marco normativo que garantiza los estándares constructivos.

Que se ha realizado un profundo y minucioso trabajo de revisión de las Ordenanzas vigentes y, que se ha contado con asistencia técnica externa en coordinación con el personal de la Comuna, para la elaboración del presente Reglamento.

Por ello:

La Comisión Comunal de San Agustín

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo 1°: Apruébese el nuevo texto del Código del Reglamento de Edificaciones del Distrito San Agustín y los Anexos y Planillas adjuntas que forman parte de la presente.

Artículo 3°: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

COMUNA DE SAN AGUSTIN

DEPARTAMENTO LAS COLONIAS
PROVINCIA DE SANTA FE

ANEXO I – ORDENANZA Nº 672/ 2022

REGLAMENTO DE EDIFICACIONES

COMUNA DE SAN AGUSTIN

DEPARTAMENTO LAS COLONIAS
PROVINCIA SANTA FE

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I: SOBRE LA TRAMITACIÓN

1º- Permiso de edificación.
2º- Aviso de obra.
3º- Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra.
4º- Derecho de edificación.
5º- Presentación de planos.
6º- Incumplimiento en la presentación de la documentación.
7º- Documentos aprobados.
8º- Desistimiento de la obra.
9º- Caducidad del permiso de construcción.
10º- Construcciones sin permiso.
11º- Penalidades.
12º- Orden de demolición.
13º- Certificado de final de obra.

CAPÍTULO II: NORMAS DE CARÁCTER FUNCIONAL

14º- Clasificación de los locales
15º- Locales de primera categoría
16º- Locales de segunda categoría
17º- Locales de tercera categoría
18º- Locales de cuarta categoría.
19º- Factor de ocupación “n”
20º- Patios
21º- Tubos y conductos de ventilación

CAPITULO III: NORMAS DE CARÁCTER TÉCNICO

22º- Cartel de obra.
23º- Valla provisoria.
24º- Sistemas y materiales de construcción autorizados
25º- Construcciones precarias.
26º- Construcciones prefabricadas.
27º- Cimientos.
28º- Clasificación de los muros de los edificios.
29º- Aislaciones contra la humedad.
30º- Aislaciones térmicas para las cubiertas de techo.
31º- Servicios sanitarios mínimos.

CAPITULO IV: NORMAS SOBRE INSTALACIONES Y SEGURIDAD

32º- Instalaciones eléctricas
33º- Instalaciones de gas
34º- Instalaciones sanitarias
35º- Instalación de calderas, de aire acondicionado, estufas y asadores
36º- Terraplenamiento y excavaciones:
37º- Medidas de seguridad en demoliciones
38º- Prevenciones generales contra incendios
39º- Fachadas urbanas
40º- Retiro de frente
41º- Ochavas
42º- Aceras
43º- Cinta verde y arbolado urbano
44º- Salientes
45º- Aleros, toldos, marquesinas, parasoles y carteles
46º- Alcantarillas
47º- Cestos

CAPÍTULO I: SOBRE LA TRAMITACIÓN

1º) PERMISO DE EDIFICACION:

La ejecución de los trabajos que se realicen dentro del distrito comunal y que se mencionan a continuación, deberá contar con permiso previo de la autoridad comunal, presentando para ello de manera online a través del sistema GESTO, la solicitud y pagando los derechos que establezca la Ordenanza Tributaria vigente al momento de realizar la tramitación.

a) Construir edificios nuevos independientemente de su destino,

b) Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción,

c) Cambiar, ampliar o reformar estructura de techos,

d) Modificar la fachada principal cuando se afecte la estructura,

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

f) Para demoliciones parciales o totales, que afecte o no, a la vía pública o a terceros.

2º) AVISO DE OBRA:

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requiere solamente la comunicación del propietario dirigida a la CSA:

g) Modificar el cordón del pavimento,

h) Cercos de obra, colocación de rejas artísticas y muretes,

i) Cambiar revestimientos en fachadas,

j) Modificar la altura de muros de cerco,

k) Efectuar rellenamiento o excavaciones menores,

l) Cambio de solados,

m) Colocación de cestos en la vía pública.

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario aprobado y deberá ser acompañado por una memoria descriptiva de los trabajos mencionados. Este trámite no requiere pago de derecho de edificación.

3º) TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA:

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren permiso ni aviso de obra y no pagaran tasa por obras privadas siempre que su realización no demande el uso de valla provisoria para materiales y andamios:

a) Cambiar material de cubierta de techo,

b) Ejecutar solado, cielorrasos, revoques interiores, instalaciones, revestimientos o trabajos similares,

c) Reparar aceras,

d) Limpieza y pintura en general,

e) Vidriería.

4º) DERECHO DE EDIFICACIÓN

A fines de liquidar el derecho de edificación correspondiente a la obra de la que solicita el permiso, se aplicará el 1% por el Monto de Obra actual estipulado según Colegio Profesional a cargo.

5º) PRESENTACION DE PLANOS:

La Comuna, para otorgar dicho permiso, exigirá la presentación de planos aprobados por los Colegios Profesionales de Arquitectura, Ingeniería y/o Técnicos de la Provincia. Los planos deberán estar dibujados y presentados respetando las siguientes características:

- Escalas métricas: Los planos deberán ser confeccionados en las siguientes escalas:

a) Planta de cada cuerpo o piso del edificio y del terreno en escala 1:100 indicando ubicación de la edificación con respecto al terreno;

b) Sección longitudinal, transversal y fachadas, escala 1:100

c) Planta de estructura escala 1:100;

d) Planta de instalación sanitaria, eléctrica, escala 1:100.

e) Planta de techos en escala 1:100

f) Balance de superficies y silueta de superficies en escala

g) Planilla de Iluminación y Ventilación.

h) Planilla de Locales.

- Carátula: Los planos generales deben tener en el extremo inferior derecho un espacio destinado a la "carátula tipo" que se anexa, donde debe constar:

a) Manzana y Número de Lote;

b) Nombre del o de los propietarios, domicilio (calle y número) del inmueble donde se ejecuta la obra, Comuna de San Agustín, Departamento Las Colonias;

c) Superficie del terreno, detalle discriminado de la superficie cubierta (existente, a demoler, a construir, a actualizar) aclarando si corresponde a vivienda, galerías, galpones, salones, etc., discriminando por planta edificada. Superficie total edificada y superficie total Planta Baja si correspondiere y superficie libre permeable e impermeable;

d) Croquis de ubicación - sin escala- y orientación donde se indicarán medidas del lote, distancia a una esquina por lo menos, nombre de las calles circundantes, detallando si están o no pavimentadas;

e) Firma y domicilio del propietario, del Proyectista y del Conductor Técnico, del Calculista y Director Técnico si los hubiera con el respectivo número de inscripción en el Colegio Profesional correspondiente;

f) Objeto de la obra con aclaración de la clase de dibujo que contiene (plantas, cortes, fachadas, instalaciones, etc.) y las escalas utilizadas;

g) Lugar y fecha de confección del plano; y

h) Número de partida del Impuesto Inmobiliario.

i) Indicadores urbanísticos (Distrito, FOS, FIS, Fondo de manzana, Retiros)

- Copias: Se presentarán de forma digital ante la CSA mediante sistema online GESTO y una vez aprobado se realizarán 3 copias analógicas de las cuales 2 quedarán en la Comuna y 1 para el propietario.

- Contenido de los Planos: Como mínimo los planos constarán de: planta general, dos cortes, fachada, planta de estructura, planilla de cálculo y planilla de iluminación y ventilación, planta de instalación sanitaria, eléctrica, planta de techo, planilla de locales, silueta de superficie y detalle de aberturas.

En la planta se indicarán los muros medianeros existentes.

Los planos deberán indicar el destino de cada local y todas las medidas numéricas para su fácil comprensión, como ser: dimensiones lineales y angulares del terreno, dimensiones de los locales y patios, espesores de muros, alturas de techos y cielorrasos, etc. Se señalará además con exactitud el nivel de planta y patio con relación al de la acera el que será considerado como nivel +/- 0,00.

Los cortes deben ser individualizados en las plantas con línea de trazo y letras ó números.

Colores: Se establecen los siguientes colores convenientes que deberán ser fijados en todas las copias:

- Construcción existente: rayado negro a 45º;

- Construcción a documentar: doble rayado negro a 45º;

- Construcción a construir: muros pintados en rojo; y

- Construcción a demoler: muros pintados en amarillo.

Cotas: Se acotarán - sin excepción- muros, nichos, pasillos, alturas, profundidades, locales, escaleras, salientes, galerías, ochavas, ventilaciones, conductos, chimeneas, entrepisos, ejes medianeros, fachadas, balcones, parapetos, aberturas y todo otro elemento que se considere relevante para la correcta interpretación del dibujo. Las cotas se expresarán numéricamente y con claridad.

a) Fundaciones: determinación de las bases, con sus cotas de nivel con respecto al terreno natural o vereda. Ubicación de los ejes divisorios medianeros y de la Línea Municipal.

b) Planta baja: determinación de ejes medianeros en puntos y rayas, línea municipal de edificación, dimensiones del terreno y nombre de las calles a cuyo frente da el predio.

c) Plantas restantes: determinación de ejes divisorios de predios en punto y raya y línea municipal, y de edificación. Si la construcción consta de más de una planta en la que se repite una misma planta tipo, se consignarán las medidas y las variantes.

d) Cortes: expresamente marcados en la planta con letras o números, en número de dos como mínimo, y uno de ellos deberá pasar por la fachada, ejecutados de modo que resulten explicativos. (Se mostrarán en éstos los perfiles que sobre el frente adopten, determinando las alturas y diferentes planos). Los acotamientos serán sucesivos en los distintos planos de entrepisos, solados, patios, azoteas, terrazas, chimeneas, tanques de agua, etc., con medidas acumuladas cuyo nivel cero corresponderá al nivel de acera.

e) Fachada: Dibujada en geometral en todos sus desarrollos y debidamente acotada. La fachada aprobada debe coincidir con la obra una vez terminada, indicándose en ella los materiales de terminación.

f) Veredas: Se dibujará en la planta general la vereda.

Planilla de estructura, de ventilación e iluminación y de locales: Las planillas de cálculo de estructura, de ventilación e iluminación y de locales deberán ser presentadas en todos los expedientes y formarán parte de los planos. Cuando el Departamento de Obras Privadas lo juzgue necesario exigirá la presentación de ampliación de detalles de los cálculos de resistencia de armaduras, vigas, columnas, losas, etc., y de cualquier otra parte de la construcción que sea necesaria para una mejor comprensión de la obra.

6º) INCUMPLIMIENTO EN LA PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Si la documentación presentada no se ajustara en un todo a los artículos del presente Reglamento, la CSA indicará al responsable las falencias existentes, otorgándole un plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación para subsanar los errores o completar el trámite. Vencido dicho plazo y en caso de no haber subsanado las falencias apuntadas y de no mediar causa debidamente justificada, se aplicarán las acciones que correspondan y se archivará el expediente.

7º) DOCUMENTOS APROBADOS

Una vez pagados los derechos correspondientes, la CSA entregará al propietario o profesional interviniente, los documentos que le pertenezcan donde constará el número y fecha del permiso de obra, requisito indispensable para poder iniciar la obra.

8º) DESISTIMIENTO DE LA OBRA

Se considera desistida la ejecución de una obra en estos casos:

a) Cuando el propietario manifieste por escrito que desiste de la ejecución; y

b) Cuando se presentare un nuevo proyecto, que reemplaza al anterior.

En ambos casos la CSA liquidará los derechos que correspondan en concepto de sellados y trámites de oficina y una vez abonados archivará el expediente colocando en todas las fojas el rótulo: "OBRA DESISTIDA", en caso de ser presentado en formato papel. Si se hubiere presentado online, se digitalizarán.

En el caso b) el propietario puede solicitar la acreditación de lo ya abonado al pago de los sellados correspondientes al nuevo expediente siempre y cuando no haya transcurrido más de un año entre ambos pagos.

9º) CADUCIDAD DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

El permiso de construcción se considerará extinguido cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de dos años, a contar de la fecha en que fuera concedido. Vencido dicho plazo debe solicitarse nuevamente el permiso y abonar la actualización de la Tasa Retributiva del Derecho de Edificación que rija al momento.

Ante causas debidamente justificadas, la CSA otorgará nuevos plazos para la iniciación de la obra, siempre que se solicite antes de vencido el plazo original. Una vez caducado el permiso, el expediente correspondiente será archivado.

10º) CONSTRUCCIONES SIN PERMISO:

Con respecto a las construcciones sin permiso ya existentes, la CSA exigirá la sucesiva actualización gradual de las mismas, estableciendo plazos para que los propietarios procedan a documentar las mejoras, efectuando luego la inspección técnica de verificación.

Con respecto a construcciones en marcha que la CSA detecte que se han iniciado sin permiso, se procederá a la paralización de la obra. En ambos casos se aplicará la penalidad correspondiente que resulte de la aplicación del Artículo 11º de la presente norma.

11º) PENALIDADES

Se aplicarán multas a los propietarios en los siguientes casos:

a)-Obras iniciadas sin permiso: La CSA podrá proceder a la paralización de la obra hasta que el profesional ingrese el permiso de obra del proyecto completo (acorde a los requisitos detallados en Artículo 5º) abonando el correspondiente Derecho de Edificación (según Artículo 4º de la presente norma) y adicionalmente una multa del 2% del monto de obra sobre el porcentaje de avance en el que se encuentre la obra iniciada. Se deberá adjuntar una planilla de cómputo y avance de obra que será verificada por el personal responsable de la CSA. En caso de que el avance no sea reglamentario se podrá corregir en obra o bien rige lo establecido en inciso c) de este artículo.

b)- Obras reglamentarias concluidas sin permiso: Si la obra en cuestión se encuentra en carácter reglamentario, el profesional deberá ingresar el plano de documentación de obra (acorde a los requisitos detallados en Artículo 5º) abonando el correspondiente Derecho de Edificación (según Artículo 4º de la presente norma) y adicionalmente se aplicará una multa del 1% por el Monto de Obra estipulado según Colegio Profesional al momento de ingresado el plano de documentación.

c)- Obras no reglamentarias concluidas sin permiso: En caso de que esta no cumpla con los requisitos propuestos por los incisos correspondientes a la ordenanza vigente, el profesional deberá ingresar el plano de documentación de obra (acorde a los requisitos detallados en Artículo 5º) abonando el correspondiente Derecho de Edificación (según Artículo 2º de la presente norma) y adicionalmente se aplicará una multa con un valor del 3% del Monto de Obra estipulado según Colegio Profesional al momento de ingresado el plano de documentación.

12º) ORDEN DE DEMOLICION

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, y cuando la autoridad comunal lo juzgue necesario con razón justificada, podrá ordenar la demolición de toda construcción ejecutada contra lo indicado en este reglamento. Intimará primero al propietario y lo emplazará, cumplido el plazo, si no se hubiere dado cumplimiento a la orden de demolición, la comuna lo hará ejecutar con personal comunal, corriendo los gastos por cuenta del propietario.

13º) CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA

La Comuna otorgará Certificado de Final de Obra, de todas las obras terminadas. Antes de extender el mismo, verificará el cumplimiento de lo establecido en los planos presentados al solicitar el Permiso de Edificación y/o Documentación. Si en la obra se hubieran efectuado modificaciones que alteren la superficie cubierta, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente o algún otro aspecto considerado relevante por la CSA, se exigirá al propietario la presentación de planos "conforme a obra" ejecutados por el profesional a cargo de la obra y aprobados por los Colegios designados, haciendo demoler o modificar todas las partes que estuvieren en contravención con este reglamento.

La CSA podrá otorgar finales de obra “parciales” en aquellos casos que sean requeridos.

No se otorgará final de obra a aquellas construcciones que se encuentren en situación de “no reglamentarias” aunque hayan sido documentadas y se haya abonado el permiso y multa correspondiente.

CAPÍTULO II: NORMAS DE CARÁCTER FUNCIONAL

14º) CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

a) Primera Categoría: Aquellos en que las personas pueden permanecer durante un largo tiempo: dormitorios, salas de estar, comedores, escritorios, oficinas, salas de lectura, sala para infantes, aulas, bibliotecas, consultorios y habitaciones de servicio.

b) Segunda Categoría: Aquellos donde la permanencia de las personas está limitada a corto tiempo: baños, lavaderos, vestuarios, cocinas, ante cocinas, dependencias de servicio.

c) Tercera categoría:

- Comerciales: aquellos destinados al almacenamiento y venta de mercaderías.

- Industriales: donde se desarrollan actividades fabriles o anexas.

- De servicio: cumplen funciones de abastecimiento, mantenimiento y prestación de servicio.

d) Cuarta categoría: cumplen funciones de circulación o depósito: pasajes, vestíbulos, pasillos, escaleras, rampas, cocheras, depósitos no comerciales ni industriales.

Para la clasificación de otros locales no enunciados en estas normas, se aplicarán criterios de analogía con éstas.

15º) LOCALES DE PRIMERA CATEGORÍA:

a) Altura mínima: 2,40 m. medidos de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga o saliente del cielorraso dejará paso inferior a 2,10 m. En caso de techos inclinados la altura se toma como promedio, pero el punto más bajo tendrá como mínimo 2,20 m.

b) Superficie mínima: No podrá ser inferior a 9 m2. Y debe poder inscribirse en ella un círculo de diámetro no menor de 2,50 m. Estos valores pueden disminuirse a 6 m2 y 2,20 m cuando se conecte a otro de dimensiones iguales o superiores. Estas medidas se entienden con exclusión de armarios embutidos.

c) Iluminación y ventilación: Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventanas de calle públicas o privadas o de patios principales según artículo 20º. La superficie mínima de estas ventanas será del 10% de la de la habitación. En caso de ser ventanas que den a galerías o voladizos de una profundidad mayor a 0,50 m de deberá incorporar la superficie de galería adyacente a dicho ambiente para el cálculo. La ventilación tendrá una superficie no menor de 1/3 de la resultante de iluminación. Esta superficie podrá disminuirse hasta un 20% con la instalación de medios mecánicos siempre que aseguren su funcionamiento en casos de emergencia.

d) Circulaciones. Pasillo de servicio para una sola unidad de vivienda: su ancho mínimo será de 0.90 m libre de paramentos, y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

Los pasillos de comunicación internan, tendrán un ancho mínimo de 0.85m.

16º) LOCALES DE SEGUNDA CATEGORÍA:

a) Altura mínima: 2,20 m. medidos de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga o saliente del cielorraso dejará un paso inferior a 2,05 m.

b) Baños: regirán las siguientes prescripciones: lado mínimo 0,90 m., ancho mínimo de la puerta 0,60 m

c) Cocinas: La forma y dimensiones de las cocinas deben permitir la colocación de los artefactos básicos: cocina, pileta de lavar, mesa de trabajo y eventualmente heladera, con un ancho mínimo de 1,50 m. y superficie mínima de 3 m2.

d) Lavaderos: superficie mínima de 2 m2 con un lado mínimo de 1,20 m2.

e) Iluminación y ventilación:

- Baños y lavaderos: No requerirán iluminación natural pero si ventilación que deberá ser de al menos un 4% de la superficie del ambiente, o bien podrán ventilar a bóveda celeste o cenital, que permitan la fácil maniobra para apertura o mediante la utilización de tubos o conductos, según se especifica en el Artículo 21º.

- Cocinas: Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventanas a calle públicas o privadas o de patios principales o secundarios según artículo 20º. La superficie mínima de estas ventanas será del 5% de la de la habitación. En caso de ser ventanas que den a galerías o voladizos de una profundidad mayor a 0,50 m se deberá incorporar la superficie de galería adyacente a dicho ambiente para el cálculo. La ventilación tendrá una superficie no menor de 1/3 de la resultante de iluminación. Esta superficie podrá disminuirse hasta un 20% con la instalación de medios mecánicos siempre que aseguren su funcionamiento en casos de emergencia.

Además, deberán disponer conductos para eliminación de gases, vapores, etc.

Para el caso de cocinas destinadas a restaurantes, internados, etc., debe además disponerse ventilación mediante tubos y conductos debiendo presentarse detalle de la campana y sistema de ventilación a utilizar.

17º) LOCALES DE TERCERA CATEGORÍA:

Comerciales:

a) Altura mínima: 2,50 m. para superficies de hasta 150 m2 y 2,70 m. para superficies mayores, medidas de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga o saliente de cielorraso dejará paso inferior a 2,20 m. y 2,40 m. respectivamente.

b) Entrepisos: Pueden construirse entrepisos abiertos hacia locales, cubriendo como máximo hasta el 50% de la superficie de éste. La altura mínima será de 2,20 m. de piso a cielorraso, en el entrepiso y en el local. La baranda tendrá una altura mínima de 0,90 m.

c) Dependencias con otros locales: Los locales comerciales serán independientes de aquellos destinados a viviendas o a otros usos compatibles con las características del comercio.

d) Iluminación y ventilación: Deben ser ventilados por medios naturales a la calle o patios principales, mecánicos o a bóveda celeste, de manera que se asegure una suficiente renovación de aire y de acuerdo a la naturaleza del comercio que se ejerza. La superficie destinada a ventilación debe tener un mínimo del 5% de la superficie del local.

e) Servicios Sanitarios: En todo local comercial o destinado a la ocupación humana, debe disponerse de locales con servicios sanitarios proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ella. Estos locales deben ser independientes de los locales de trabajo o permanencia, comunicándose con ellos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior. En estos compartimentos se permitirá solamente la instalación de lavabos.-

Cantidad mínima de retretes de acuerdo al total de personas

Reunión al aire libre	**Reunión bajo techo**	**Instituciones, comercios, depósitos, etc.**	**Educacionales**	**Cantidad de retretes**
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	**1**
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	**2**
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	**3**
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	**4**
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	**5**
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	**6**
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	**7**
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	**8**
Más de 1000 (1)	Más de 500 (2)	Más de 175 (3)	Más de 175 (4)	

18º) LOCALES DE CUARTA CATEGORÍA:

a) Circulaciones horizontales: Se calcularán de acuerdo al uso de los locales y factor de ocupación que determina el 19º.

Ancho mínimo:

Viviendas familiares: “a” = 0,80 m.

Hasta 100 personas “a” = 1,20 m.

Hasta 1000 personas “a” = 1,20 m. + (P-100) x0.003.

Más de 1000 personas “a” = 4,00 m. + (P-1000) x0.001

Donde “a” es el ancho mínimo en metros y P el número de ocupantes a evacuar.

La circulación horizontal estará dispuesta de tal manera que se permita una rápida y efectiva evacuación del edificio. Cuando en un edificio existen locales de uso incompatible entre sí, deben disponerse circulaciones independientes. En los edificios de acceso público las circulaciones deben ser fácilmente discernibles o tener una buena señalización que indique posición y acceso. Las circulaciones de personas no deben superponerse con las de vehículos y en caso de coexistir sus anchos deben ser acumulativos.

b) Circulaciones verticales:

Las escaleras principales que sirvan a todo local, unidad locativa o edificios en general, públicos o privados se calcularán sobre la base del factor de ocupación que fija el artículo 19º), con un ancho de 1,20 m. + (0,05 x N - 50) m., con un mínimo de 0,80 m. para viviendas individuales y 1,10 m. para las restantes. Los escalones tendrán dimensiones constantes y, en tramos que no sean rectos, el radio de proyección de la zona no será inferior a 0,25 m. y en los curvos debe compensarse progresivamente de manera que la parte más angosta tenga una huella mínima de 0,12 m. La altura máxima del peldaño será de 0,185 m. y el ancho de la huella no será inferior a 0,26 m., siempre respetando la relación 2h + ch = 0,60/0,63 (donde h= ancho de la huella y ch=altura de la contrahuella).

En ningún caso la luz libre entre huella y cielorraso no será menor de 2,10 m.

Las escaleras deben ser construidas con materiales incombustibles y los pasamanos serán rígidos y bien afirmados, con altura no menor de 0,90m. Al nivel de los escalones.

Ningún punto de un edificio podrá estar a más de 25 m. de una caja de escalera para su correcta evacuación.

Las rampas están permitidas como circulaciones. Su ancho se calculará de la misma forma que las escaleras, su pendiente máxima será de 10% y su solado construido antideslizante.

Las escaleras secundarias, que comunican locales de servicio de una vivienda, locales auxiliares dentro de locales comerciales, locales menores de 30 m^2., locales destinados a medidores, calderas, incineradores, tanques de agua, azoteas, etc., tendrán un ancho mínimo de 0,70 m. y luz libre entre huella y cielorraso de 2 m.

Las escaleras verticales (marineras) sólo se permiten para acceso de azoteas intransitables, tanques de agua y otros lugares de acceso excepcional.

19º) FACTOR DE OCUPACIÓN 'N'

Se considera como tal al número teórico de personas que se pueden colocar en un local según su uso. La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos; en el caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público. La superficie de los locales, se medirá con exclusión de muros y espacios accesorios, como ser baños, vestuarios y circulaciones de uso general del edificio.

a- Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile..... 1
b- Edificios educacionales, templos.....2
c- Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes.....3
d- Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.....5
e- Edificios de escritorios y oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados..... 8
f- Viviendas privadas y colectivas.....12
g- Edificios industriales; *el nº de ocupantes será declarado por el propietario, en su defecto será*……. 16
h- Salas de juego.....2
j- Grandes tiendas, supermercados, pisos superiores.....8
k- Hoteles, planta baja y restaurantes.....3
l- Hoteles, pisos superiores.....20
m- Depósitos.....30

20º) PATIOS

Los patios se medirán en función de la proyección horizontal del edificio sin considerar espacio bajo balcones y escaleras. Deberán ser fácilmente accesibles para su limpieza. No se podrán dividir propiedades si como resultado de ello se afectan las medidas mínimas de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

- Patios principales:

Los patios principales no tendrán menos de 3,50 metros por 3,50 metros de luz libre, cuando sean para edificaciones solo en planta baja. En viviendas existentes el patio principal puede ser de 3,00 metros por 4,00 metros.

Para el caso de dos plantas o más se incrementará al menos 1,00 metro a cada lado, o bien 2,00 metros en uno de sus lados.

- Patios secundarios de aire luz:

Los patios de carácter aire luz deberán inscribirse en un diámetro mínimo de 3,00 metros de luz libre.

21º) TUBOS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

a) Generalidades: El conducto será vertical y de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45º respecto a la vertical, con superficie interior completamente lisa. La altura mínima del conducto será de 2,00 m. y la relación de sus lados no mayor de 1:3. El área de la abertura que comunique con el local a ventilar no será inferior a la del conducto. El remate del tubo no distará menos de 1,50 m. a la azotea o de cualquier paramento o de vano de local habitable.

b) Tubos independientes a cada local: Tendrán una superficie proporcional a la superficie del local con sección mínima transversal de 1/300 de la superficie del local con un área mínima de 300 cm2, agregándose nuevos tubos en las zonas de influencia cuando la superficie del local exigiere mayor superficie.

c) Tubos comunes a varios locales: Se permitirá cuando el uso de los locales sea compatible. Su sección no será inferior a 240 cm2. Los conductos serán de sección lisa, no permitiéndose ubicar dentro de ellos otro tipo de cañerías. El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m. y con una diferencia de nivel de 0,50 m. con otro. Si la sección no es circular sus lados tendrán una relación mínima de 2:3. La comunicación del local con el tubo secundario debe hacerse como lo indica b), y el remate en azotea como lo indica a).

CAPITULO III: NORMAS DE CARÁCTER TÉCNICO

22º) CARTEL DE OBRA

Es obligatorio colocar en el frente de toda obra en construcción un cartel que indique nombre, domicilio y número de inscripción en el Colegio Profesional correspondiente, del o de los Proyectistas y Conductores Técnicos. Durante el tiempo que dure la obra se conservará en buenas condiciones y en lugar conveniente. A cada nombre debe anteponerse el título que lo habilita, no pudiendo ser otro que aquel con el que está inscripto en el Colegio Profesional. Dicho cartel tendrá como dimensiones mínimas 0,45 m. por 0,60 m.

23º) VALLA PROVISORIA

Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria, en toda la extensión del frente del lote, cuando los trabajos por su índole sean peligrosos, incómodos o signifiquen un obstáculo en la vía pública.

Cuando los trabajos sean de poca importancia y no ofrezcan peligro o incomodidad para el tránsito de vehículos y peatones, la CSA podrá eximir de dicha obligación.

Las vallas deben construirse de madera, chapa galvanizada o similar, de manera que impidan en absoluto la caída de materiales hacia el exterior. Este cerramiento deberá construirse, instalarse y mantenerse en condiciones tales que no represente peligro alguno para personas o bienes. Las puertas que se coloquen deben abrir hacia el interior y cerrar perfectamente. La valla debe dejar un espacio libre de vereda de un metro como mínimo, y cuando sea necesario ocupar toda la acera, se construirá una pasarela de un metro de ancho con baranda exterior de defensa, pintada en amarillo y negro y con luces durante la noche y que cumpla todas las exigencias que para cada caso determine la Comuna. Fuera de la valla queda prohibido colocar materiales o maquinarias a excepción de los casos en que la CSA compruebe fehacientemente la falta de espacio en el interior y nunca por un plazo mayor de 24 horas.

Cualquier trasgresión a estas disposiciones quedará sujeta a posibles multas por parte de la CSA.

24º) SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS

En la construcción de edificios de cualquier categoría está autorizado el uso, dentro de las limitaciones de este Reglamento, de: albañilería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos, bloques huecos de hormigón, albañilería y sillería de piedra, madera, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural, elementos o sistemas alternativos que obtengan la autorización de la CSA.

Las construcciones de madera pueden admitirse, siempre que sean construidos en condiciones adecuadas en lo estructural, aislación hidrófuga, térmica, seguridad y bajo la responsabilidad de un profesional.

25º) CONSTRUCCIONES PRECARIAS

No se permitirá la construcción de viviendas nuevas con muros de barro, ni muros de ladrillos asentados en barro. Tampoco se permitirá la construcción de techos de paja, salvo los casos de lugares de sombra destinados a recreación ubicados en terrenos amplios y debidamente apartados de las medianeras, a fin de evitar la propagación de incendios.

26º) CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados (de materiales no tradicionales: maderas, hormigones premodelado, etc.) se exigirá, además de lo establecido en esta normas, la aprobación de entes oficiales nacionales o provinciales (Banco Hipotecario Nacional, etc.) mediante presentación de un legajo técnico completo.

27º) CIMIENTOS

La carga que actúe sobre los cimientos, deberá ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas por el mismo. Deben apoyar en tierra resistente, quedando prohibido sobre tierra vegetal, barro blando o terreno de relleno. En caso de no hallar terreno apropiado para fundar directamente sobre él, en forma ordinaria, se exigirá la presentación de un proyecto de fundación especial.

Para el cálculo de las bases, en edificios de hasta dos pisos se aceptará una tensión máxima de Ft=1,2 Kg/m2. Para el caso de edificaciones de más de dos plantas o construcciones especiales, o cuando se prevén cargas concentradas a nivel de fundación de más de l0 toneladas, se exigirá un estudio de suelo, el que se adjuntará a la documentación a presentar.

28º) DE LOS MUROS DE LOS EDIFICIOS: Se clasifican en:

- Muros portantes: Serán aquellos que conformen la estructura sostén de los techos. Serán de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos huecos portantes, bloques de cemento Portland o tipo RETAK. Sus espesores mínimos serán de 0,30mts. para ladrillos comunes y 0,20mts. para los otros casos. Se

permitirán muros portantes de 0,15 mts. de espesor, cuando la pared no tenga más de 3,00mts. de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.

- Muros Medianeros: Se ejecutarán en todos los casos con ladrillos comunes y espesor mínimo de 0,30mts, encaballados en el eje medianero, asentados en cal y arena o cemento de albañilería.
- Muros Tabiques: Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre los locales, realizándose su ejecución con ladrillos de menos espesor (0,08 mts.) o de construcción en seco con espesor mínimo de 0,10mts.
- Muros de frente: Cuando estén sobre la línea de edificación, deberán ser de un espesor mínimo de 0,15mts si son de ladrillos comunes y de 0,20mts. si son de ladrillos cerámicos o bloques de cemento Portland.

29º) AISLACIONES CONTRA LA HUMEDAD

Todos los muros deberán estar provistos de una capa aisladora horizontal impermeable. Los muros de mampostería de 0,15mts. de espesor, cuando den al exterior, llevarán en su cara interior un azotado impermeable de cemento y arena, previo al revoque de terminación. Los baños, llevarán en todo su perímetro interior, hasta una altura de 1,80mts, un revoque impermeable terminado con aislado de cemento puro, o revestimiento de azulejos, cerámicos o porcelanato.

30º) AISLACIONES TERMICAS PARA LAS CUBIERTAS DE TECHO

Para el caso de locales de primera Categoría se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica del techo.

Cubiertas inclinadas livianas: Cuando los techos fueran de chapa de hierro, aluminio, o tejas la aislación podrá colocarse sobre el cielorraso o se colocará directamente como cielorraso un material adecuado a esta finalidad.

Cubiertas planas pesadas: Cuando se trate de losas de hormigón o viguetas cerámicas, se obligará la colocación sobre el mismo de un material con propiedad térmica adecuada.

Cubiertas planas livianas: Cuando se trate de estructura con soleras y montantes galvanizados con recubrimiento de madera laminada se recurrirá a colocar aislante sobre el cielorraso.

Los materiales a utilizarse podrán ser entre otros: telgopor, isopor, vermiculita, leca, lana de vidrio, etc. En el plano se adjuntará un detalle de la composición de la cubierta de techo o del cielorraso.

31º) SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS: La comuna para otorgar el Permiso de Edificación, verificará que la obra proyectada cuente con las siguientes instalaciones sanitarias mínimas:

I) En viviendas:

a)- Baño: un inodoro, con descarga de agua. ducha y pileta de patio.

b)- Cocina: una pileta de cocina con llave de agua y desagüe.

c)- Cámara de inspección, cámara séptica, se ubicarán dentro del lote y deberán tener losa superior de H° A° con estructura nervada no menos de 0,10mts de espesor o ser productos prefabricados.

d)- Pozo negro, el cual estará ubicado dentro del lote y retirado 1,50 mts de la Línea Municipal y eje medianero de lotes aledaños. Será pozo negro artesanal (nido de abejas) o prefabricado (Anillado de H° o PRF) deberán tener una losa superior de H° A° con estructura nervada no menos de 0,10mts de espesor.

e)- Tanque de reserva de agua, deberá estar alejado a 0,60mts como mínimo del eje medianero, el mismo deberá ser bicapa o tricapa plástico de 400 litros como mínimo.

f) En caso de piletas de natación se tendrá en cuenta la distancia de la misma a los ejes medianeros, que será de 0,80 mts como mínimo.

II)- En locales para oficinas, comercio e industria, conforme al número de empleados, pero nunca menos de un baño por sexo:

a)- Cada baño tendrá como mínimo: un inodoro con descarga de agua y desagüe y pileta de patio.

b)- Cámara de Inspección, cámara séptica, pozo negro con los mismos requisitos del uso de vivienda. Tanque de agua bicapa o tricapa plástico de 400 litros como mínimo.

En ningún caso se permitirá la construcción de letrina en el radio urbano y las existentes, deberán ser reemplazadas gradualmente, conforme a los plazos que se establezcan por ordenanzas al efecto.

CAPITULO IV: NORMAS SOBRE INSTALACIONES Y SEGURIDAD

32º) INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Deben regirse por las normas específicas de la Empresa Provincial de Energía, exigiéndose plano de la planta correspondiente, con ubicación de cajas, medidores, etc.

33º) INSTALACIONES DE GAS

La instalación de gas licuado, se regirá, en lo referente a instalaciones domiciliarias, de acuerdo a las disposiciones y normas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de Gas del Estado.

34º) INSTALACIONES SANITARIAS

- Las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a redes cloacales, sin modificar la instalación interna.
- Los pozos negros deberán ubicarse dentro de los límites del predio.

- No se podrá excavar pozos negros absorbentes y cámaras sépticas a menos de 1,5 m. de los ejes medianeros, medidos desde este último al punto del borde del pozo más cercano a dicho eje, debiendo tener estructura resistente adecuada y 1,20 m. de profundidad como mínimo, y cubiertos con una losa de hormigón armado de 0,10 m. de espesor.

35º) INSTALACIÓN DE CALDERAS, DE AIRE ACONDICIONADO, ESTUFAS Y ASADORES

b) Conductos de aire acondicionado: Deben construirse de materiales incombustibles y no deben emplearse otra clase de canalizaciones (cloacas, desagües, electricidad, etc.).

c) Chimeneas: Las chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se clasificarán como:

- Baja Temperatura: Hasta 150º
- Alta Temperatura: De 150º hasta 400º

Estos se ejecutarán de modo que no ocasionen molestias o perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera. Toda chimenea o conducto donde exista la posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas debe tener un remate protegido con red metálica. Debe tener una altura mínima de 2,00 m. por sobre azotea transitable, 1,00 m. cuando no es transitable o techo inclinado y sobrepasar en 2,00 m. la altura del dintel de abertura situado a menos de 4,00 m. de ésta.

Las chimeneas de muy alta temperatura (+ de 600º C) rematarán a 6,00 m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea en un radio de 15,00 m. Su construcción se hará con materiales aprobados, incombustibles que aseguren una correcta aislación térmica.

Los asadores, estufas y hogares cumplirán las exigencias de altura mínima. En caso que estuviera ubicado sobre un muro medianero, estarán revestidos por material refractario y tendrán un contramuro de 0,15 m.

36º) TERRAPLENAMIENTO Y EXCAVACIONES:

a) Terraplenamiento: El terraplenamiento se ejecutará por capas y compactando perfectamente, de tal modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas, ni que las mismas escurran a terrenos linderos. Cuando se realiza en contacto con edificación existente debe ejecutarse con aislación hidrófuga. El material a utilizar no contendrá materia orgánica o nociva.

b) Excavaciones que afecten predios linderos o la vía pública: Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada, antes de haberse previsto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

d) Protección contra accidentes: A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas; requisito que podrá omitirse en los lados no adyacentes a la vía pública a juicio de la CSA.

e) Depósito de tierra y materiales: Queda prohibido el depósito de materiales y tierra en la vía pública.

37º) MEDIDAS DE SEGURIDAD EN DEMOLICIONES

- No se podrá dejar fuera de uso ninguna conexión de electricidad, cloacas, agua corriente y otros servicios, sin emplear dispositivos de seguridad de acuerdo a las necesidades de cada caso. El responsable dará aviso a las empresas o entidades pertinentes.

- Puntales de seguridad: Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,60 m. en el suelo, que no obstaculice el tránsito, dejando como mínimo 1,00 m. libre de vereda.

- Lienzos o cortinas de polvo: Cuando el Departamento de Obras Privadas lo estime necesario, podrá exigir el recubrimiento del edificio a demoler con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido. Antes de iniciarse una demolición deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en ella.

- Peligro para el tránsito: Si la demolición ofrece peligro para el tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución o personas que avisen del peligro a los transeúntes. El Departamento de Obras Privadas podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión que las circunstancias aconsejen.

- Protección del predio contiguo: No se permitirá la demolición de muros medianeros, salvo causa de fuerza mayor y en común acuerdo de los linderos. El responsable de una demolición deberá tomar las medidas de protección necesarias que aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Deben extremarse las medidas en caso de existir vidrios, cubierta de cerámicas, desagües de techos, conductos, etc.

- Conservación de muros divisorios: Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente.

- Estructuras deficientes: Si el responsable de una demolición tiene motivos para apreciar que una estructura adyacente se halla en deficientes condiciones, deberá informar su opinión al respecto e inmediatamente por escrito en el expediente de permiso solicitado.

- Limpieza del terreno - cerca - vereda: Terminada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se construirán el cerco y la vereda reglamentaria.

38º) PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIOS

Las prevenciones generales contra incendios serán cumplidas en todos los edificios que se construyan y de acuerdo a sus características, y también en las ampliaciones o refacciones que aumenten en más de 1/3 la superficie o modifiquen el uso.

Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

a) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes, de acuerdo a las normas en vigencia.

b) En el interior de la edificación, en piso bajo y en lugar de fácil acceso desde la calle, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.

c) En la ejecución de estructuras de sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles, de albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas.

d) En donde se requiera servicio de agua contra incendios se asegurará la provisión del mismo aun cuando el predio o edificio haya quedado sin corriente eléctrica. En estos casos el

profesional deberá presentar una planimetría con la disposición de la instalación contra incendio y los cálculos de volumen requerido, la cual deberá estar visada por personal de BOMBEROS.

Cuando la CSA lo considere necesario, se solicitará un informe complementario de Higiene y Seguridad firmado por un profesional habilitado.

CAPITULO IV: NORMAS EN RELACIÓN AL ESPACIO URBANO

39º) FACHADAS URBANAS

a) Es obligatoria la presentación de planos de fachadas, en los que se deje constancia expresa de los materiales, sus acabados y detalles de obras complementarias. Los tanques, chimeneas y construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aisladas, y sean visibles desde la vía pública, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y su proyecto contenido en los planos. b) Los caños de ventilación, bajadas de agua o cualquier otro tipo de conductos podrán ser visibles desde la vía pública siempre que se integren adecuadamente a la misma.

c) Tratamiento de muros divisorios: El propietario de toda edificación se encuentra obligado a dar una adecuada terminación y protección a todos los muros medianeros, divisorios o propios, que queden a la vista desde la vía pública.

d) Colocación de elementos especiales: Queda prohibido colocar en las fachadas principales, aparejos, ménsulas, guinches, motores de aire acondicionado u otros dispositivos similares. La CSA podrá permitirlos cuando sea imposible colocarlos en el interior; en este caso deberán integrase adecuadamente al tratamiento formal de la fachada.

40º) RETIRO DE FRENTE
La aplicación de retiros de frente regirá por las disposiciones del nuevo “Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Distrito San Agustín” y sus Anexos, Ordenanza Nº 670/2022

41º) OCHAVAS
En los lotes de esquina, a los efectos de permitir una buena visibilidad a la circulación vehicular, se deberá ceder a la CSA la superficie triangular comprendida entre la diagonal de 5,00mts. y el encuentro de sus catetos de 3.50 mts de cada lado.

No se permitirán sobreelevaciones, escalones, ni salientes en las ochavas, debiendo coincidir la cota de acera de la ochava con las de las calles concurrentes.

Si la edificación en ochava fuera redondeada o de otra forma especial, ninguna línea sobrepasará la línea de ochava.

Las salidas para vehículos no pueden ubicarse en la línea de ochava municipal.

42º) ACERAS
Las aceras constituyen un porcentaje significativo del espacio público, y como tal deberán conservarse limpias, libres de malezas, con un ancho de vereda libre de obstáculos y materializado para el peatón mínimo de 1,20 m. y máximo de 2,00m. contados desde la línea de edificación del lote pudiendo realizarse con un contrapiso de 0,10mts de espesor con

recubrimiento de losetas y/o cualquier terminación pareja y antideslizante. No podrán hacerse canteros por sobre nivel de vereda.
El nivel de la vereda terminada será siempre 0,05mts superior al nivel del cordón, manteniendo una pendiente del 1% hacia la calle, en el caso de no existir cordón-cuneta ni pavimento se tomará como mínimo el nivel 0,20mts mayor que la lomada de aboveda miento de la calle.
Las rampas de acceso vehicular no podrán tener una pendiente superior al 25% y no podrán avanzar sobre el ancho destinado a vereda de paso peatonal, en caso de requerir mayor superficie de rampa se deberá resolver dentro del predio.

43º) CINTA VERDE Y ARBOLADO URBANO
La cinta verde es obligatoria y su ancho final se determina de la diferencia que exista entre el ancho total de la acera y el ancho reglamentario de vereda a materializar.
Estos estarán ubicados a una distancia no menor a 1,00mts del cordón y separados entre si a 5,00mts. En el caso de existir cocheras e ingresos de automóviles a futuro y alguna especie perturbe el funcionamiento, se deberá pedir permiso expreso a la CSA y esta verificará y podrá autorizar el desmonte de la misma mediante la compensación de dicha especie. El mantenimiento, conservación e higiene de la cinta verde corresponderá al frentista.

44º)
SALIENTES

- Generalidades: En los primeros 2,80 m. de altura, medidos desde el nivel de la vereda, sólo se permitirá que la línea de edificación sobresalga de la Línea de Edificación en tan sólo 0,02 m. para umbrales, antepechos, balcones, vitrinas, vidrieras y siempre que se redondeen sus cantos. No se permitirá que puertas y ventanas abran hacia el exterior cuando el abatimiento de las mismas sobrepase la Línea de Edificación, excepto edificios públicos o de concurrencia masiva donde las normas de seguridad así lo exijan.
- Balcones abiertos: Se permitirán por sobre los 2,80 m. del nivel de vereda y no podrán sobresalir más de 1,20 m. de la línea de edificación. Las barandas y antepechos de balcones accesibles tendrán una altura mínima de 1,00 m. medida desde el piso del balcón y estarán ejecutados de manera que sus caladuras y espacios resguarden de todo peligro.
- Cuerpos cerrados: No se permitirá volar sobre la línea de edificación con cuerpos cerrados en ningún caso.

45º) ALEROS, TOLDOS, MARQUESINAS, PARASOLES Y CARTELES
a) Aleros y marquesinas: En el frente de los edificios, los aleros y marquesinas no deben distar del solado de la acera menos de 2,20 m. en la parte más baja cuando la saliente no supere los 1,20 m. En caso de que supere los 1,20 m. deberá distar de la acera 2,50 m. en su punto más bajo y la saliente máxima será hasta 0,80 m. hacia adentro del borde exterior del cordón de la acera. Los aleros y marquesinas podrán tener soportes verticales de apoyo, los mismos deberán distar 0,80 m. como mínimo del lado externo del cordón vereda o coincidir con la línea de arbolado público siempre y cuando esta supere esa medida. Los soportes verticales deben distar 0,60 m. como mínimo de la normal de los ejes medianeros y deberán tener un tratamiento tal que sus cantos no representen peligro alguno a los transeúntes.

b) Toldos: Se entiende por toldo a todo elemento de tela, metálicos o material similar, que pueda ser extendido o recogido simultáneamente con su estructura, hacia la fachada.

En los frentes de los edificios los toldos y sus brazos de extensión no deben distar del solado de la acera menos de 2,20 m. en la parte más baja. Las salientes máximas son las mismas que las especificadas para aleros y marquesinas en 11.5.a). Del toldo o su estructura pueden suspenderse telas o elementos metálicos cuyos bordes distarán no menos de 2,20 m. de la acera. El plegado de los toldos será hacia la fachada y si hubiere guarda toldos, éstos deberán armonizar con la fachada.

c) Parasoles: Son elementos permanentes, fijos o móviles, para protección de los rayos solares, de materiales rígidos y estructuras fijas. Cualquier elemento no podrá sobresalir fuera de la línea de edificación más de 1,20 m. y la altura mínima respecto a la acera será de 2,80 m.

d) Carteles: Se entiende por cartel todo elemento permanente, ubicado en la vía pública, fijo a la acera o por encima de esta, que tenga por objeto la identificación o la publicidad de comercios, productos o instituciones. Las condiciones generales que deberán reunir los carteles son las siguientes:

1- Deben hacer buen uso del idioma y no ofender a la moral y buenas costumbres.

2- En caso de ser carteles luminosos, su instalación eléctrica debe estar realizada de modo que no provoque problemas a transeúntes, vehículos o edificios. Se ejecutará de manera subterránea con las aislaciones que correspondan a cada caso.

4- Los carteles deberán distar 0.80 m. como mínimo del lado externo del cordón vereda o coincidir con la línea de arbolado público siempre y cuando esta supere esa medida, en estos casos la ubicación del cartel permitirá un paso libre de peatones, entre cartel y línea de edificación de 2,40 m. Los soportes verticales deben distar 0,60 m. como mínimo de la normal de los ejes medianeros y deberán tener un tratamiento tal que sus cantos no representen peligro alguno a los transeúntes.

5- Su ubicación nunca deberá impedir o dificultar la visual de peatones o conductores de vehículos.

6- Si los letreros o carteles se ubicaran en aleros o marquesinas, estos nunca podrán rebasar la saliente permitida para ambos elementos.

Para la colocación de una marquesina, toldo, parasol o cartel, debe solicitarse la correspondiente autorización ante la CSA adjuntando croquis que especifique: lugar de emplazamiento, características, materiales, cálculo de estructura con firma de profesional matriculado, altura, distancia al cordón de la vereda, sistema de funcionamiento, ubicación de las especies arbóreas existentes, etc.

Quedará bajo la responsabilidad del propietario el mantenimiento del alero, marquesina, toldo, parasol o cartel y cualquier daño que este ocasionare a terceros.

46º) ALCANTARILLAS

Es obligación del propietario, donde no exista pavimento ni cordón cuneta colocar a su estricto costo tubos para alcantarilla de diámetro mínimo 0,40mts, para ingreso vehicular a su propiedad, permitiendo libremente escurrir el paso de líquidos pluviales. Previamente se deberán chequear los niveles ante la CSA.

47º) CESTOS

A los efectos de agilizar la recolección de la basura, el propietario deberá adquirir un cesto para tal efecto, el cual se ubicará a 50cm del cordón o límite de cuneta. En ningún caso se

permitirá colgar cestos de basura o basura de los árboles y/o troncos de electricidad etc. La colocación del cesto será exigida al momento de solicitar el Certificado de Final de Obra.

48º) Regístrese, publíquese, comuníquese y archívese. Dada en la Comuna de San Agustín, a los 15 días del mes de Diciembre de 2022.-

Emiliano L. Mónaca
Presidente Comunal

ANEXOS

- Formulario Aviso de Obra
- Formulario de Solicitud de Inspección Final de Obra Parcial o Total
- Modelo de Carátula de planos
- Modelo de Tablas de balance de superficies, planillas de locales, iluminación y ventilación
- Modelo de Cartel de obra

Anexos

CERTIFICADO FINAL DE OBRA

APELLIDO Y NOMBRE		FECHA
UBICACION DE LA OBRA		PADRON COMUNAL
API	MANZANA	LOTE
SUPERFICIE CUBIERTA		
SUPERFICIE SEMICUBIERTA		
OBSERVACIONES:		

AVISO DE OBRA

APELLIDO Y NOMBRE		**FECHA**
UBICACION DE LA OBRA		**PADRON COMUNAL**
API	**MANZANA**	**LOTE**
DESCRIPCION DE LAS TAREAS A REALIZAR.		

<u>Cartel de Obra</u> (tiene que estar colocado en la obra – medidas 45x60)

Profesional:

Proyecto:

Dirección de Obra:

Expediente:

Padrón Comunal: