

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*



*Reglamento
de
Edificaciones*

ORDENANZA N° 7279

TEXTO ORDENADO Y ACTUALIZADO HASTA ORDENANZA N° 11959

INDICE

← Para **INDICE** vinculado utilizar “Marcadores”

REGLAMENTO DE EDIFICACIONES

ORDENANZA N° 7.279 DEL 27/12/1.976

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1.0. ALCANCES

1.2.0. ORGANO DE APLICACION – INTERPRETACION Y ACTUALIZACION

1.3.0. COMISION DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION

1.4.0. ABREVIATURAS

1.5.0. DEFINICIONES

CAPITULO 2

ADMINISTRACION

2.1.0. REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACION DE LAS OBRAS

2.1.1. AVISO DE OBRAS.

2.1.2. DOCUMENTACION EXIGIBLE

2.1.3. VISACION PREVIA

2.1.4. DOCUMENTACION EXIGIBLE

2.1.5. PERMISO DE OBRAS

2.1.6. DOCUMENTACION EXIGIBLE

2.1.7. PLANOS DE OBRAS

2.1.8. LINEA Y NIVEL

2.1.9. DERECHOS DE EDIFICACION

2.1.10. PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE OBRAS

2.1.11. CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRAS

2.1.12. CADUCIDAD DEL PERMISO DE OBRAS

2.2.0. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS:

2.2.1. DOCUMENTACION Y ELEMENTOS EXIGIBLES EN LAS OBRAS

2.2.2. COMIENZO DE OBRAS

2.3.0. REQUISITOS PARA LA HABILITACION DE LAS OBRAS

2.3.1. OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS

2.3.2. SOLICITUD DE INSPECCION FINAL

2.3.3. OBRAS NO TOTALMENTE CONCLUIDAS

2.3.4. OBRAS PARCIALMENTE CONCLUIDAS

2.3.5. OBRAS NO CONCLUIDAS

2.4.0. PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES:

2.4.1. PROYECTO, DIRECCION Y CONDUCCION TECNICA DE OBRAS

2.4.2. RESPONSABILIDADES

2.4.3. MATRICULACION PROFESIONAL

2.4.4. INSCRIPCION

2.4.5. DOMICILIO

2.4.6. DILIGENCIAMIENTO DEL EXPEDIENTE DE EDIFICIOS

2.4.7. CONSULTAS TECNICAS

2.4.8. CAMBIO DE PROFESIONALES

2.4.9. DESVINCULACION DE PROFESIONALES

2.5.0. POLICIA DE OBRAS:

2.5.1. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LAS OBRAS

2.5.2. INSPECCION DE OBRAS Y PARALIZACION DE LAS MISMAS

2.5.3. VICIOS OCULTOS

2.5.4. CASOS DE SINIESTROS

2.5.5. DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION

2.6.0. INFRACCIONES Y PENALIDADES:

2.6.1. GENERALIDADES

2.6.2. CLASE DE PENALIDADES

2.6.3. REGISTRO DE PENALIDADES

2.6.4. SANCIONES A PROFESIONALES

2.6.5. SANCIONES AL PROPIETARIO

2.6.6. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION DE PENALIDADES

2.7.0. INTERVENCION DE LA COMISION DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL LOCAL.

2.7.1. DICTAMEN

CAPITULO 3

PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1.0. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS:

3.1.1. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO

3.1.2. TIPOS DE EDIFICIOS DE DUDOSA CLASIFICACION

3.1.3. EDIFICIOS RESIDENCIALES

3.1.4. EDIFICIOS INSTITUCIONALES

3.1.5. EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

3.1.6. EDIFICIOS QUE INTEGRAN O FORMAN PARTE DE OTRO

3.1.7. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE

3.1.8. EDIFICIOS PARA OFICINAS

3.1.9. EDIFICIOS MERCANTILES

3.1.10. EDIFICIOS INDUSTRIALES

3.1.11. EDIFICIOS PARA DEPOSITOS

3.1.12. EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS

3.1.13. EDIFICIOS EDUCACIONALES

3.2.0. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS:

3.2.1. DETERMINACION DE LA CAPACIDAD

3.2.2. FACTOR DE OCUPACION

3.2.3. NUMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS

3.3.0. IMPLANTACION CON RELACION AL MEDIO:

3.3.1. LINEA MUNICIPAL

3.3.2. LINEA DE OCHAVA

3.3.3. SALIENTES EN OCHAVAS

3.3.4. NIVEL

3.3.5. LINEA DE FONDO

3.3.6. FACHADAS

3.3.7. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA

**3.3.8. FACHADAS SECUNDARIAS: TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y
CONSTRUCCIONES AUXILIARES**

3.3.9. SALIENTES EN FACHADAS

3.3.10. SALIENTES PERMITIDAS Y NO PERMITIDAS SOBRESALIR FUERA DE LA L.M.

3.3.11. BALCONES ABIERTOS O ALEROS EN PISOS SUPERIORES

3.3.12. CUERPOS CERRADOS

3.3.13. SALIENTES SOBRE OCHAVAS

3.3.14. MARQUESINAS

3.3.15. PUERTAS, VENTANAS, SALIENTES DE ESCALONES, ZOCALOS, ETC.

3.3.16. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

3.3.17. FACHADAS PRINCIPALES UBICADAS DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL

**3.3.18. FACHADAS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS
Y PASEOS PUBLICOS**

3.3.19. ALTURA MAXIMA DE LAS FACHADAS

3.3.20. FACHADAS HASTA 12 M DE ALTURA

3.3.21. FACHADAS SUPERIORES A 12 M DE ALTURA

3.4.0. MEDIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL:

3.4.1. GENERALIDADES

3.4.2. CLASIFICACION DE LOS MEDIOS

3.5.0. LOCALES:

3.5.1. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES HABITABLES

3.5.2. LOCALES QUE PUEDEN ILUMINAR Y VENTILAR POR EL MEDIO 1,2,3 O 4

3.5.3. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NATURAL

3.5.4. LOCALES QUE ADEMAS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS 1,2,3 O 4 DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO 5.

3.5.5. LOCALES QUE ADEMAS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS 1,2, 3 O 4 DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO 6.

3.5.6. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NI VENTILACION NATURAL

3.5.7. ATRIBUCION DE LA DIRECCION DE EDIFICACIONES PRIVADAS PARA CLASIFICAR O INTERPRETAR EL USO DE LOCALES.

3.5.8. ALTURA MINIMA DE LOCALES

3.5.9. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MINIMAS DE LOCALES

3.6.0. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES:

3.6.1. GENERALIDADES

3.6.2. DEFINICIONES

3.6.3. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS DE SALIDA

3.6.4. PASILLOS DE SERVICIO PARA UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA

3.6.5. PASOS DE COMUNICACION INTERNA

3.6.6. ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA

3.6.7. GENERALIDADES

3.6.8. ANCHO O NUMERO

3.6.9. ESCALERAS Y RAMPAS DE SERVICIO COMO MEDIO DE SALIDA

3.6.10. ESCALERAS Y RAMPAS COMO MEDIO DE COMUNICACION INTERNA

3.6.11. ESCALERAS MARINERAS

3.6.12. ESCALERAS DE PREVENCION CONTRA INCENDIOS

3.6.13. ESCALERAS MECANICAS

3.6.14. ASCENSORES

3.6.15. PUERTAS DE SALIDA

3.6.16. CARACTERISTICAS

3.6.17. TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA

3.6.18. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNA

3.6.19. SALIDA DE VEHICULOS

3.7.0. DIMENSIONADO DE LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO:

3.8.0. PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

3.9.0. ESTUDIO GEOTECNICO DEL TERRENO

3.10.0. SERVICIOS SANITARIOS

3.10.1. SANITARIOS

3.10.2. INSTALACIONES IMPRESCINDIBLES

3.10.3. MINIMA CANTIDAD DE RETRETES

3.10.4. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN ALOJAMIENTOS PARA AMBOS SEXOS

3.10.5. LOCALES DE SALUBRIDAD DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA HOMBRES

3.10.6. LAVATORIOS

3.10.7. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD

3.10.8. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS MERCANTILES.

3.10.9. CALCULO EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACION DEL NUMERO POR SEXOS.

3.10.10. LOCALES SANITARIOS EN EDIFICIOS DONDE SE PREPARAN, SIRVEN O ALMACENAN ALIMENTOS.

3.10.11. USO DE MATERIALES NO ABSORBENTES, TIPO DE PARAMENTOS Y ABERTURAS

3.10.12. SERVICIOS MINIMOS SEGUN EL TIPO DE EDIFICIOS

3.10.13. SURTIDORES DE AGUA

3.10.14. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS.

3.10.15. LIQUIDOS CLOACALES A LA VIA PUBLICA

3.11.0. COCHERAS OBLIGATORIAS:

3.11.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR GARAJES O PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

CAPITULO 4

EJECUCION DE LAS OBRAS

4.1.0. INSTALACIONES AUXILIARES PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS EN LA VIA PUBLICA

4.1.1. VALLAS

4.1.2. OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.3. CONSTRUCCION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.4. DIMENSION Y OBLIGACION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.5. RETIRO DE LA VALLA

4.1.6. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.

4.1.7. OBLIGACION DE COLOCAR LETREROS AL FRENTE DE UNA OBRA. SUS LEYENDAS.

4.1.8. FIGURACION OPTATIVA DEL PROPIETARIO, CONTRATISTA Y PROVEEDORES EN EL LETRERO.

4.1.9. LEYENDAS QUE SE PRESTEN A CONFUSION

4.1.10. LOS ANDAMIOS

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

4.1.11. CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS

4.1.12. TIPO DE ANDAMIOS

4.1.13. ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA

4.1.14 .ACCESOS A ANDAMIOS

4.1.15. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LOS ANDAMIOS

4.1.16. ANDAMIOS FIJOS

4.1.17. ANDAMIOS SUSPENDIDOS

4.1.18. ANDAMIOS CORRIENTES DE MADERA

4.1.19. ANDAMIOS TUBULARES

4.1.20. ESCALERAS DE ANDAMIOS

4.1.21. PLATAFORMAS DE TRABAJO

4.1.22. CORTINAS EN LOS ANDAMIOS

4.1.23. TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS

4.1.24. GENERALIDADES

4.1.25. MONTACARGA EN LA VEREDA

4.2.0. DEMOLICIONES:

4.2.1. GENERALIDADES

4.2.2. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER

4.2.3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS

4.2.4. MEDIDAS DE PROTECCION

4.2.5. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

4.2.6. LIMPIEZA DE LA VIA PUBLICA

4.2.7. PELIGRO PARA EL TRANSITO

4.2.8. MAMPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS ENTRE PREDIOS

4.2.9. OBRAS DE DEFENSA

4.2.10. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASO DE DEMOLICION

4.2.11. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA

4.2.12. MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCION

4.2.13. PROCEDIMIENTOS PARA LA DEMOLICION

4.2.14. PUNTALES DE SEGURIDAD

4.2.15. LIENZOS O CORTINAS CONTRA EL POLVO

4.2.16. VIDRIERIA

4.2.17. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS

4.2.18. CAIDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS

4.2.19. RIEGO OBLIGATORIO

4.2.20. MOLIENDA DE LADRILLOS

4.2.21. ZANJAS Y SOTANOS

4.2.22. CONSERVACION DE MUROS DIVISORIOS

4.2.23. DEMOLICIONES PARALIZADAS

4.2.24. LIMPIEZA DEL TERRENO, CERCOS Y VEREDAS

4.3.0. DESMONTES Y EXCAVACIONES:

4.3.1. GENERALIDADES

4.3.2. EXCAVACION QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VIA PUBLICA

4.3.3. EXCAVACION QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES

4.3.4 EXCAVACION QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO

4.3.5. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES

4.3.6. APUNTALAMIENTO DE EXCAVACIONES

4.4.0. RELLENOS Y TERRAPLENAMIENTOS:

4.4.1. DEFINICION

4.4.2. TERRAPLENES DE SUB-BASE

4.4.3. TERRAPLENES PORTANTES

4.4.4. ESTRUCTURAS QUE PUEDEN APOYAR EN TERRAPLENES

4.4.5. TERRAPLENAMIENTO EN CONTACTO CON EDIFICACION EXISTENTE

4.5.0. SUELOS:

4.5.1. SUELOS INAPTOS Y APTOS

4.5.2. ESTUDIOS DE SUELOS

4.5.3. PROFESIONALES EJECUTORES DE LOS ESTUDIOS DE SUELOS

4.5.4. NATURALEZA DEL ESTUDIO DE SUELOS

4.5.5. PERFORACIONES O POZOS A CIELO ABIERTO

4.5.6. ENSAYOS DE PLACAS DE CARGA

4.5.7. ENSAYOS DE LABORATORIO.

4.5.8. INFORME TECNICO

4.6.0. CIMIENTOS:

4.6.1. GENERALIDADES

4.6.2. BASES O ZAPATAS DE FUNDACION

4.6.3. CONTINUIDAD DE LOS CIMIENTOS

4.6.4. PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS

4.6.5. PROFUNDIDAD MINIMA

4.6.6. PERFIL SOBRE LA LINEA MUNICIPAL

4.6.7. SITUACION RELATIVA DE CIMIENTOS

4.6.8. BASES A DIFERENTES COTAS

4.6.9. BASES PROXIMAS A SOTANOS O EXCAVACIONES

4.6.10. BASES DENTRO DE LOS LIMITES DEL PREDIO

4.6.11. CIMIENTOS DE HORMIGON SIMPLE

4.6.12. CIMIENTOS DE ALBAÑILERIA

4.6.13. PILARES DE CIMIENTOS

4.6.14. CIMIENTOS DE EMPARRILLADO DE VIGAS DE ACERO

4.6.15. CIMIENTOS DE ENTRAMADO DE MADERA

4.6.16. PILOTAJES

4.6.17. POZOS DE FUNDACION Y PILOTES PERFORADOS

4.6.18. PILOTES HINCADOS

4.6.19. APROBACION DEL SISTEMA DE PILOTAJE

4.6.20. CIMENTACIONES ESPECIALES

4.6.21. SUBMURACIONES

4.7.0. ESTRUCTURAS EN ELEVACION:

4.7.1. CONSERVACION DE LOS LIMITES DEL PREDIO

4.7.2. SOBRECARGAS DE CALCULOS EN LOS ENTREPISOS

4.7.3. APOYO DE VIGAS EN MUROS DIVISORIOS

4.7.4. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS

4.7.5. PINTURA DEL ACERO ESTRUCTURAL

4.7.6. LA MADERA COMO ELEMENTO RESISTENTE O DE CERRAMIENTO

4.7.7. ESCUADRIAS EN ESTRUCTURAS DE "EDIFICIOS CON MADERA PESADA"

4.7.8. EJECUCION DE EDIFICIOS TOTALMENTE EN MADERA

4.7.9. USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

4.8.0. MUROS EN ELEVACION:

4.8.1. GENERALIDADES

4.8.2. EJECUCION DE LOS MUROS

4.8.3. PRESERVACION CONTRA LA HUMEDAD

4.8.4. TRABA

4.8.5. ANCLAJE

4.8.6. ENCADENADO

4.8.7. RELLENO

4.8.8. SOSTEN DE MUROS EN CONSTRUCCION

4.8.9. PILARES Y PILASTRAS

4.8.10. DINTELES Y ARCOS

4.8.11. RECALCE DE MUROS

4.8.12. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS

4.8.13. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES DE HORMIGON

4.8.14. MUROS DE PIEDRA

4.8.15. MUROS DE LADRILLOS NO CERAMICOS

4.8.16. MUROS DIVISORIOS

4.8.17. MATERIAL, ESPESOR Y REBAJE DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS

4.8.18. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS

4.8.19. CERCAS DIVISORIAS ENTRE PREDIOS

4.8.20. REPARACION DE MUROS DIVISORIOS

4.8.21. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS

4.8.22. ESPEORES MINIMOS EN MUROS DE SOSTEN

4.8.23. MUROS CON CARGA EXCEPCIONAL

4.8.24. ESPEORES DE MUROS MACIZOS DE LADRILLOS COMUNES

4.8.25. ESPEORES DE MUROS DE LADRILLOS ESPECIALES

4.8.26. MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO

4.8.27. ESPEORES MINIMOS DE MUROS NO CARGADOS

4.8.28. USO DE MUROS EXISTENTES

4.8.29. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS

4.9.0. REVESTIMIENTOS:

4.9.1. REVESTIMIENTOS CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MARMOLES, LAJAS, ETC.

4.9.2. REVESTIMIENTOS DE MADERA EN OBRAS INCOMBUSTIBLES

4.9.3. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD

4.10.0. CONTRAPISOS

4.10.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO

4.10.2. LIMPIEZA DEL SUELO

4.10.3. ESPESOR DEL CONTRAPISO

4.10.4. CONTRAPISOS DEBAJO DE SOLADOS DE MADERA

4.10.5. CONTRAPISO DEBAJO DE SOLADOS ESPECIALES

4.11.0. TECHOS:

4.11.1. GENERALIDADES SOBRE TECHOS

4.11.2. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

4.11.3. ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES

4.11.4. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS

4.11.5. MATERIAL DE CUBIERTA

4.11.6. CARACTERISTICAS

4.11.7. REMATE DE VENTILACIONES

4.12.0. EJECUCION DEL HORMIGON ARMADO

4.13.0. INSTALACIONES TERMICAS Y DE INFLAMABLES:

**4.13.1. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION,
FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS**

4.13.2. CLASIFICACION

4.13.3. EJECUCION

4.13.4. FUNCIONAMIENTO, DETENTORES DE CHISPAS

4.13.5. ALTURA DE REMATE

4.13.6. COMPACTADORES PARA RESIDUOS Y/O BASURAS

4.13.7. OBLIGATORIEDAD

4.13.8. CONDUCTO DE CARGA HUMERO

4.13.9. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

4.13.10. ELECCION DE LOS SISTEMAS DE INSTALACIONES

4.14.0. INSTALACIONES DE AGUA, CLOACA, GAS Y ELECTRICIDAD

4.15.0. MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS:

4.15.1. PROTECCION DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR

4.15.2. PROTECCION A LA VIA PUBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA

4.16.0. SERVICIO DE SALUBRIDAD Y VESTUARIO, EN OBRAS, CON PERSONAL PERMANENTE IGUAL O MAYOR A SEIS PERSONAS:

4.17.0. FISCALIZACION POR LA DIRECCION DE EDIFICACIONES PRIVADAS DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS:

4.18.0. CONCLUSION DE LA OBRA:

4.18.1. LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS

4.18.2. CONSTANCIAS VISIBLES A CARGO DEL PROPIETARIO

4.19.0. OBRAS PARALIZADAS:

4.19.1. COMUNICACION DE PARALIZACION

4.19.2. COMPROBACION DE PARALIZACION

4.19.3. TRABAJOS A REALIZAR EN OBRAS PARALIZADAS

4.19.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION

CAPITULO 5

REGLAMENTOS TECNICOS ESPECIALES

5.1.0. INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGÜES:

5.1.1. COORDINACION DE FUNCIONES ENTRE O.S. Y LA MUNICIPALIDAD

5.1.2. INSTALACION DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN O.S.

5.1.3. UBICACION DE POZOS ABSORBENTES

5.2.0. INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD:

5.3.0. INSTALACIONES DE GAS:

5.3.1. USO DE GAS LICUADO EN RECIPIENTES DE MAS DE 15 KG DE CAPACIDAD

5.4.0. INSTALACIONES MECANICAS:

5.5.0. CALCULO PARA LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO:

5.6.0. INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO:

5.6.1. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO

5.6.2. PREVENCIONES GENERALES

5.6.3. DETALLES DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

5.6.4. INTERVENCION DEL CUERPO DE BOMBEROS ZAPADORES DE SANTA FE

5.6.5. RESISTENCIA DE LOS MATERIALES AL PASO DEL FUEGO

5.6.6. DETERMINACION DE LA RESISTENCIA AL PASO DEL FUEGO

5.6.7. PUERTAS DE MADERA RESISTENTES AL FUEGO

5.6.8. EQUIVALENCIAS ENTRE UN CONTRAMURO DE 0,15 M DE ESPESOR CON EL DE OTROS MATERIALES.

CAPITULO 6

DISPOSICIONES VARIAS

6.1.0. DE LOS CERCOS Y VEREDAS:

6.1.1. GENERALIDADES SOBRE CERCOS Y VEREDAS

6.1.2. CERCOS AL FRENTE

6.1.3. VEREDAS

6.2.0. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA:

6.2.1. BUZONES PARA RECEPCION DE CORRESPONDENCIA

6.2.2. BUZONES PARA EXPEDICION DE CORRESPONDENCIA

6.3.0. PARARRAYOS:

6.3.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS

6.3.2. ALTURA DE LA PUNTA DEL PARARRAYOS

6.4.0. LOCALES PARA MEDIDORES

6.5.0. CABINAS TRANSFORMADORAS DE ENERGIA ELECTRICA:

6.5.1. CARACTERISTICAS DE LAS CABINAS

6.6.0. DE LOS ANUNCIOS

6.6.1. TOLDOS

6.7.0. UTILIZACION DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS:

6.7.1. NOMENCLATURA Y SEÑALES

6.7.2. ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA EL SERVICIO PUBLICO

6.7.3. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD O DEFENSA

6.8.0. DEPOSITO TRANSITORIO DE RESIDUOS

6.8.1. UBICACION

6.8.2. CARACTERISTICAS

6.8.3. DIMENSIONES, DISEÑO Y EJECUCION

6.8.4. PROHIBICION INSTALACION EN VEREDAS DE 1,40 M DE ANCHO

CAPITULO 7

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

7.1.0. EDIFICIOS EN TORRE:

7.1.1. ALTURA

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

7.1.2. RETIROS

7.1.3. SALIENTES

7.1.4. SEPARACION ENTRE TORRES

7.1.5. ENTRANTES DE FACHADAS

7.1.6. MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AEREO EN CASO DE "EDIFICIO EN TORRE"

7.1.7. LETREROS

7.1.8. PROTECCION CONTRA INCENDIOS EN "EDIFICIO EN TORRES"

7.2.0. GALERIAS DE COMERCIO:

7.2.1. CONCEPTO DE GALERIA DE COMERCIO

7.2.2. DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS

7.2.3. ENTRESUELOS

7.2.4. MEDIOS DE SALIDA

7.2.5. ESCALERAS O RAMPAS

7.2.6. ILUMINACION Y VENTILACION

7.2.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

7.2.8. USOS COMPATIBLES CON LOS DE LA GALERIA DE COMERCIO

7.2.9. CASO DE USO MIXTO DE GALERIA COMERCIAL CON VIVIENDAS Y/U HOTEL

7.2.10. PROTECCION CONTRA INCENDIO EN "GALERIAS COMERCIALES"

7.3.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:

7.3.1. CARACTERISTICAS

7.3.2. SOLICITUD DE PERMISO

7.3.3. PENALIDADES

7.4.0. GARAGES:

7.4.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN GARAJE

7.5.0. ESTACION DE SERVICIO:

**7.5.1. PRESCRIPCIONES Y CARACTERISTICAS EN ESTACION DE SERVICIO E
INSTALACIONES INHERENTES**

7.6.0. PANTEONES:

7.6.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

7.7.0. HOTELES:

7.7.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

7.8.0. MERCADOS:

**7.8.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES A TODA CONSTRUCCION
DESTINADA A ESTABLECIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE MERCADOS**

7.9.0. SUPERMERCADOS:

7.9.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS SUPERMERCADOS

**7.9.2. DISCRIMINACION DE SUPERFICIES EN LOS "SUPERMERCADOS TOTALES" PARA
TRAMITACION DE LICENCIA DE USO**

7.9.3. ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DE LOS SUPERMERCADOS

7.9.4. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE CARGAS Y DESCARGAS DE MERCADERIAS PARA "SUPERMERCADOS TOTALES O COMUNES" A INSTALARSE EN EL MUNICIPIO

7.9.5. INSCRIPCION.

7.9.6. PROHIBICIONES.

7.10.0. QUIOSCOS:

7.10.1. QUIOSCOS - REFUGIOS

7.10.2. NORMAS GENERALES PARA QUIOSCOS - REFUGIOS

7.10.3. REQUISITOS QUE DEBERAN CUMPLIR LOS ASPIRANTES

7.10.4. ADJUDICACION DE CONCESIONES PARA CONSTRUIR QUIOSCOS - REFUGIOS

7.10.5. QUIOSCOS COMUNES

7.10.6. CONDICIONES GENERALES PARA QUIOSCOS

7.11.0. CASA DE PENSION

7.11.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

7.12.0. ALOJAMIENTO:

7.12.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

7.13.0. SALA DE VELATORIO:

7.13.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES PARA CONSTRUIR SALAS DE VELATORIO.

7.14.0. SISTEMA DE PROTECCION A PERSONAS DISCAPACITADAS

7.14.1. ACCESOS

7.14.2. CIRCULACIONES VERTICALES

7.14.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES

7.14.4. SERVICIOS SANITARIOS

7.14.5. LUGARES DE ATENCION AL PUBLICO

7.14.6. SALAS DE ESPECTACULOS

7.14.7. AUTOSERVICIOS

7.14.8. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

7.14.9. COMPLEJOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL

7.14.10. REMODELACION, RECICLAJE O REFACCION DE EDIFICIOS EXISTENTES CON DESTINO A EDIFICIOS PUBLICO O ABIERTOS AL PUBLICO

CAPITULO 8

EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

8.1.0. CONSERVACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES:

8.1.1. OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS

8.1.2. OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

8.1.3. CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

8.1.4. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS

8.2.0. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA

8.3.0. AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS

8.4.0. REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS

8.5.0. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION

8.6.0. CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES

8.7.0. OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PUBLICO

8.7.1. DETERMINACION DEL PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

8.7.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADOS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGROS.

8.7.3. PROCEDIMIENTOS EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE

8.7.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE

8.7.5. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

8.7.6. INSTALACIONES EN MAL ESTADO

8.8.0. OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS

8.8.1. VISTAS A PREDIOS LINDEROS

8.8.2. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS

CLAVE NUMERICA

I- LA PRIMERA CIFRA INDICA EL CAPITULO

II - LA SEGUNDA CIFRA INDICA EL TITULO O SECCION

III - LA TERCERA CIFRA INDICA EL ARTICULO O SUBSECCION

IV- LA LETRA MINUSCULA SEGUIDA DE PUNTO INDICA EL INCISO

V- EL NUMERO SEGUIDO DE UN PARENTESIS INDICA EL APARTADO

VI- LA LETRA MINUSCULA SEGUIDA DE PARENTESIS INDICA EL ITEM

VII- EL NUMERO ENTRE DOS PARENTESIS INDICA EL PARAGRAFO

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

REGLAMENTO DE EDIFICACIONES

ORDENANZA N° 7.279 DEL 27/12/1.976.

Artículo 1°. Derógase la Ordenanza N° 4.788 de fecha 28 de abril de 1.959, sus disposiciones complementarias y cualquier otra norma que se oponga a la presente.

Art. 2°. Apruébase el nuevo texto de Reglamento General de Edificación confeccionado por la Comisión Especial designada por Resolución Interna N° 17 de la Secretaría de Obras Públicas, de fecha 12 de agosto de 1.976, contenido en el volumen a que se hace referencia en los precedentes considerandos, y el que pasa a integrar esta ordenanza, conservando su sistema de nomenclaturas y numeración específicas.

Art. 3°. Establécese que, a partir del 1° de febrero de 1.977, se producirá la caducidad de las disposiciones de la Ordenanza N° 4.788 y la consecuente vigencia de las que se aprueban en este acto administrativo.



1 **CAPITULO 1**
GENERALIDADES

1.1.0. ALCANCES:

1.1.1. Las disposiciones de este Reglamento alcanzan y regulan todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con la construcción, modificación, demolición, remoción, utilización, mantenimiento e inspección de los edificios, estructuras e instalaciones (mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas e inflamables) o parte de ellas, incluidos los terrenos en que se asientan y el espacio que los rodea. Sus normas son complementarias de las contenidas en el Reglamento de Zonificación (Ordenanza N° 8.813 y sus modificaciones).

1.1.2. El ámbito de vigencia de estas normas, en jurisdicción municipal alcanza tanto a las propiedades públicas como a las privadas.

1.2.0. ORGANO DE APLICACIÓN – INTERPRETACION Y ACTUALIZACIÓN:

1.2.1. El órgano de aplicación de las normas del presente Reglamento será la Dirección de Edificaciones Privadas dependiente de la Secretaría de Obras Públicas.

1.2.2. Las disposiciones del presente Reglamento serán mantenidas debidamente actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener las normas en armonía con la evolución y las necesidades de la ciudad.

1.2.3. Los estudios necesarios para las mencionadas decisiones, tanto como el tratamiento de los casos o asuntos no contemplados o de difícil interpretación, requerirán la intervención de la Comisión del Reglamento de Edificación.

1.3.0. COMISION DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN:

1.3.1. La Comisión estará integrada por:

El Secretario de Obras Públicas o su representante, quien ejercerá la presidencia.

Un representante de la Dirección de Edificaciones Privadas.

Un representante de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Un representante de la Dirección de Estudios y Proyectos.

Un representante de la Dirección de Catastro.

Un asesor legal de la Secretaría de Obras Públicas.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 1.3.2.** La Comisión, podrá convocar a representantes de Colegios Profesionales o de las entidades empresariales con competencia en los asuntos que trata el reglamento, según lo disponga su reglamento interno de funcionamiento.
- 1.3.3.** Todos los integrantes y participantes de la Comisión desempeñarán su cometido ad-honorem.
- 1.3.4.** Serán atribuciones de la Comisión del Reglamento de Edificaciones:
- a.** Dictar su propio reglamento de funcionamiento, el que deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal.
 - b.** Intervenir, toda vez que el Departamento Ejecutivo Municipal lo requiera o en los asuntos girados en consulta por la Dirección de Edificaciones Privadas, dictaminando sobre el modo de interpretación de las normas o sobre la resolución de los casos no contemplados, solicitando al Departamento Ejecutivo Municipal, en este último supuesto, la elevación al Honorable Concejo Municipal para que resuelva la pertinente excepción y/o la incorporación del caso como nueva norma.
 - c.** Proponer por sí, las actualizaciones o modificaciones del Reglamento de Edificaciones que, en función de su experiencia, considere necesarias y dictaminar obligatoriamente sobre toda iniciativa de cualquier origen que se presente al respecto a las reparticiones municipales, provinciales y/o nacionales o a cualquier organismo.
 - d.** Dirigirse a las reparticiones municipales, provinciales y/o nacionales o cualquier organismo privado, a los efectos de requerir cualquier información necesaria para el cumplimiento de su cometido.
- 1.3.5.** Es facultad exclusiva del Honorable Concejo Municipal el dictado de las disposiciones de excepción a la presente reglamentación, debidamente justificadas por razones de interés general.
- (1) Modificado por art. 1° de la Ordenanza N° 10767 del 16/08/01. [Ver texto anterior.](#)

1.4.0.  **ABREVIATURAS:**

- 1.4.1. D.E.:** Departamento Ejecutivo.
A.E.: Agua y Energía.
F.F.C.C.: Ferrocarriles Argentinos.
L.E.: Línea de Edificación.
L.M.: Línea Municipal.
N: Newton.
O.S.: Obras Sanitarias.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

R.E.: Reglamento de Edificación.

R.U.: Reglamento de Urbanización y Loteo.

R.Z.: Reglamento de Zonificación.

T.E.: Teléfonos.

Decr.: Decreto.

lu.: luz útil de paso.

Ord.: Ordenanza.

P.E.N.: Poder Ejecutivo Nacional.

Sa.: Superficie de aproximación.

Sm.: Superficie de maniobra.

VLR: Volumen libre de riesgos.

(2) Modificado por art.1º de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99. [Ver texto anterior](#)

1.5.0.  DEFINICIONES:


1.5.1.


Acera: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal o de edificación, destinada al tránsito de peatones.

Accesibilidad al medio físico: Posibilidad de que las personas con discapacidad permanente o transitoria puedan desarrollar actividades en edificios y en ámbitos urbanos, y utilizar los medios de transporte y sistemas de comunicación.
(Incorporado)


Adaptabilidad: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo completamente accesible a todas las personas incluyendo a aquellas con alguna discapacidad. (Incorporado)

Alero: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de la fachada: Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio. (Modificado. [Ver texto anterior](#)) 

Ampliar: Modificar en un edificio la superficie y/o el volumen; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. (Modificado. [Ver texto anterior](#)) 

Antecocina: Local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta.

Ascensor: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar o descender personas y cosas; este término no incluye los montaplatos, cabrías, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.
(Modificado. [Ver texto anterior](#)) 

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Balcón: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación de un entrepiso y limitado por un parapeto. [\(Incorporado\)](#)

Barreras arquitectónicas y urbanísticas: Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas capacitadas y/o discapacitadas. [\(Incorporado\)](#)

Barreras en el transporte: Impedimentos que presentan los sistemas de transporte, particulares y colectivos (de corta, media y larga distancia), terrestre, marítimos, fluviales o aéreos para las personas con discapacidad. [\(Incorporado\)](#)

Barreras en la comunicación: Impedimento que presentan las formas de emisión, transmisión y recepción de mensajes, (visuales, orales, auditivos, táctiles y/o gestuales) para las personas con alguna discapacidad. [\(Incorporado\)](#)

Barreras físicas: Expresión que involucra a las barreras arquitectónicas y urbanísticas a las barreras en el transporte y las barreras en la comunicación. [\(Incorporado\)](#)

-C-

Caja de escalera: Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego, de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve; sus accesos serán cerrados por puertas de doble contacto con resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentra, con cierre automático aprobado. [\(Incorporado\)](#)

★ **Cálculo:** Documentación técnica constituida por el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el dimensionamiento de las estructuras resistentes de la obra y permiten su ejecución

Carga de fuego: La carga de fuego de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (kg/m²) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al peso de los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal./Kg. [\(Incorporado\)](#)

Chimenea: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Cochera: Cobertizo para proteger automotores.

Conducto: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos. [\(Modificado Ver texto anterior\)](#)

Constructor: Ejecutor del total o parte de una obra o instalación.

Cota de predio: Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente del predio. [\(Modificado Ver texto anterior\)](#)

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Despensa: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades de consumo. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Dirección: Repartición municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de este Reglamento. (Modificado [Ver texto anterior](#))

★ **Dirección de Obra:** constituye la supervisión técnica de la obra, realizada por un profesional en representación del comitente. Tiene el objeto de asegurar que la materialización de la obra esté de acuerdo a la documentación técnica del proyecto y a las reglas del arte de la construcción.

-E-

Edificio gubernamental: Todo edificio propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, repartición autárquica o empresa del dominio industrial del Estado.

Edificio público: Edificio o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educativos, religiosos o de diversión. También aquellos en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamiento médico o de caridad u otros auxilios, o bien donde son mantenidas o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

Edificio residencial: Edificio o parte de él destinado a vivienda, en el cual hay comodidad para dormir y que es usado de manera normal, ya sea en forma transitoria o permanente, como hogar o domicilio, salvo en aquellos casos en que, por otros motivos, el edificio sea clasificado de modo diferente en este Reglamento.

Entrepiso: Estructura resistente, horizontal, generalmente revestido en su cara inferior por un cieloraso y en la superior por un solado.

Entresuelo: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

Escaleras exteriores: Escalera ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario. (Incorporado)

Espacio para cocinar: Aquél que no siendo específicamente un local de cocina, puede desempeñar funciones de tal, y esté unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación naturales de, por lo menos, un patio de primera categoría. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Estación de servicio: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente a la limpieza, engrase y reparaciones ligeras de vehículos automotores y donde se expende combustible, lubricantes y accesorios para los mismos

Estructura: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación. (Modificado [Ver texto anterior](#))

-F-

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal de edificación. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Fondo: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio.

Frente: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

-G-

Galería: Corredor cubierto, que puede estar cerrado con vidriera. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Garaje: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie a los vehículos automotores.

Grado de aprovechamiento: Relación entre los volúmenes edificado y edificable, es decir: grado de aprovechamiento = volumen edificado / volumen edificable. (Incorporado)

Guardacoches: Local destinado a albergar más de dos automotores, sea por alquiler o propiedad horizontal. (Modificado [Ver texto anterior](#))

-H-

Hall: Ver vestíbulo.

Herrajes suplementarios: Barras de sección circular de metal que se colocan en las hojas y en el marco de las puertas para facilitar su accionamiento por una persona en sillas de ruedas. (Incorporado)

-L-

Línea municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras líneas públicas. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Línea municipal de esquina: Línea determinada por este Reglamento para delimitar la vía pública en las esquinas y en el encuentro de dos líneas municipales. (Incorporado)

Living-room: Ver sala común. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Local: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide el edificio.

Local de descanso: Local de 2ª categoría, según este Reglamento, ubicado en edificios de uso determinado, vinculado a un servicio de salubridad, destinado al reposo, retiro o colocación de prótesis y órtesis y al cambio de apósitos para personas con discapacidad. (Incorporado)

Local de uso general o público: Ver, vestíbulo general o público. (Incorporado)

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Local habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos o similares. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Lugar de descanso: Zonas reservadas en zonas parquizadas o reservas naturales, al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculadas con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad y se reservan espacios para ubicar sillas de ruedas. (Incorporado)

Lugar de diversión: Aquél donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Lugar de espectáculo: Aquél donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Lugar de trabajo: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga o descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Luz de día: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

Luz útil de paso: Ancho libre efectivo de paso que ofrece la apertura de la o las hojas de un cerramiento, definida por la distancia entre la hoja de una puerta abierta, desplazada o plegada y la jamba opuesta del mismo marco, o la distancia entre hojas abiertas, desplazadas o plegadas. (Incorporado)

-M-

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de un negocio. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias: A los efectos de la acción del fuego las materias son:

a) Explosivas: Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide, picratos).

b) Inflamables: Aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de:
Primera categoría, hasta 40 °C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Segunda categoría, más de 40 °C hasta 120 °C (kerosene, aguarrás, ácido acético).

Cuando la temperatura de inflamación excede los 120 °C, se considerarán como muy combustibles.

c) Muy combustibles: Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón).

d) Poco combustibles: Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartadas la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignifugados).

e) Refractarias: Aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado. [\(Incorporado\)](#)

Medios alternativos de elevación: Artificios mecánicos especiales destinados a complementar desniveles salvados por escalones o escaleras para posibilitar los desplazamientos de personas discapacitadas. [\(Incorporado\)](#)

Módulo de estacionamiento especial: Superficie necesaria para la guarda y/o estacionamiento de un automóvil para uso de una persona con discapacidad motórica en los miembros inferiores, para permitir la aproximación al vehículo automotor con su ayuda técnica y el traslado al mismo. [\(Incorporado\)](#)

Muro exterior: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

Muro interior: Muro que no sea exterior.

-N -

Nivel del cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente, y referida al plano de comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

Nivel piezométrico: Nivel de la napa de agua freática.

Newton: Unidad de fuerza equivalente a 0,100 kg. [\(Incorporado\)](#)

-O-

Obra: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto de la realización de un edificio, estructura, instalación o demolición, mensura o urbanización. [\(Modificado Ver texto anterior\)](#)

Ochava: Ver línea municipal de esquina. [\(Incorporado\)](#)

Office: Antecomedor.

-P -

Palier: Descanso o rellano.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Parque para automotores: Lugar descubierto para estacionar vehículos automotores.

Patio apendicular del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiro parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano. [\(Incorporado\)](#)

Patio de contrafrente: Aquél que está unido al fondo.

Patio de frente: Aquel que tiene uno de sus lados coincidente con la línea municipal.

Patio interior: Aquel que no es patio de frente ni de contrafrente.

Patio intermedio: Aquel que no es patio de esquina. [\(Incorporado\)](#)

Persona con discapacidad: Persona con capacidad diferente a la del modelo humano antropométrica y funcionalmente perfecto, que es tomado como módulo en el diseño del entorno. Comprende a las personas con deficiencias permanentes, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales, o patológicas) y casos asociados, conjuntamente con las personas afectadas por situaciones cronológicas (los ancianos y los niños menores de nueve años), transitorias (el embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o en cochecitos) y antropométrica (la obesidad, el enanismo, el gigantismo).

Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techo o azotea.

Playa de estacionamiento: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo vehículos automotores en tránsito. [\(Modificado Ver texto anterior\)](#)

Practicabilidad: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo parcialmente accesible. La practicabilidad es un grado restringido de la adaptabilidad.

Predio de esquina: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

★ **Profesional:** es el que realiza el proyecto y/o el cálculo y/o la dirección de obra y/o la representación técnica de una obra o instalación

Profundidad de un predio: Distancia media comprendida entre la línea municipal y la línea divisoria posterior o trasera.

★ **Proyecto:** Documentación técnica constituida por el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el carácter de la obra y permiten su ejecución.



-R-

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. [\(Modificado Ver texto anterior\)](#)

Recova: Cubierta de la acera, sustentada por columnas que llegan hasta 50 cm. del cordón.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino.

Modificar una instalación sin aumentar una actividad productiva. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Retrete: Local de aseo en que sólo se podrá instalar no más que un inodoro, un bidé y un lavabo. (Modificado [Ver texto anterior](#))

-S-

Sala común: Local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes. (Incorporado)

Semisótano: Piso que sobresale, por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente. Se computa como un piso.

Servicio de salubridad convencional: El o los locales destinados a servicios sanitarios que no permiten el acceso y uso de gran parte de personas con discapacidad, especialmente los usuarios de sillas de ruedas. (Incorporado)

Servicio de salubridad especial: El o los locales destinados a servicios sanitarios que permiten la accesibilidad y uso de las personas con discapacidad. (Incorporado)

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas.

Superficie de aproximación: Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, que necesita una persona con discapacidad para usar o aproximarse a un elemento o disposición constructiva, (por ejemplo: abrir una puerta; aproximarse a un inodoro). (Incorporado)

Superficie del piso: Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio. (Incorporado)

Superficie de maniobra: Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, necesaria para la movilización y giro de las personas que se desplazan en sillas de ruedas o con ayudas técnicas para la marcha. (Incorporado)

Superficie edificada: Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio.

Superficie semicubierta: Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene, ellas no producen un cierre total. (Incorporado)

Stud: Caballeriza. (Incorporado)

-T-

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Tabique: Muro delgado, no apto para soportar cargas.

Tocador: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

Toilette: Local de aseo que sólo cuenta con un inodoro y un lavabo. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Transformar: Modificar un edificio o instalación, a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar. (Modificado [Ver texto anterior](#))

-U-

Unidad de uso: Recinto funcionalmente independiente.

Uso: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o algunas de sus partes.

Uso comercial: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.

Uso industrial: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas o al lugar donde se almacena la materia, antes o después de su industrialización.

Uso residencial: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

-V-

Vacío de aire y luz: Espacio abierto de dimensiones inferiores a patio y que permite iluminar y ventilar locales no habitables.

Vereda completa: Superficie que el solado cubre totalmente desde la línea municipal o línea de edificación al cordón.

Vereda jardín: Superficie que el solado cubre parcialmente, dejando entre aquél y el cordón un sector de césped.

Vestíbulo: Local de paso y conexión a otros de destino definido.

Vestíbulo general o público: Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entren y salgan de él, y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran. (Modificado [Ver texto anterior](#))

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público). (Modificado [Ver texto anterior](#))

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que cierran un vano de un local.

Visitabilidad: Posibilidad de las personas con discapacidad de franquear la entrada, acceder a algunos locales y usar un servicio de salubridad en un edificio. La visitabilidad es un grado restringido de accesibilidad. (Incorporado)

Honorable Concejo municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Vitrina: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicado con locales.

Volumen edificable: El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Plan Urbano. [\(Incorporado\)](#)

Volumen edificado: El total construido en la parcela. [\(Incorporado\)](#)

Volumen libre de riesgo: Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo, el volumen libre de riesgo debe tener una altura de 2 m y un ancho de 0,90 m, por el largo del recorrido. [\(Incorporado\)](#)

Volumen no conforme: El edificado que no se ajuste a las prescripciones de la Dirección de Planeamiento Urbano. [\(Incorporado\)](#)

(3) Modificado por art. 2º de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99.

NOTA: Como consecuencia de las modificaciones producidas por aplicación del artículo 2º de la Ordenanza N° 10465, han quedado fuera las siguientes definiciones del texto original:

[Balcón abierto](#) ✓

[Balcón cubierto](#) ✓

[Fachada secundaria](#) ✓

[Línea de Edificación](#) ✓

[Línea de Fondo](#) ✓

[Línea de Ochava](#) ✓

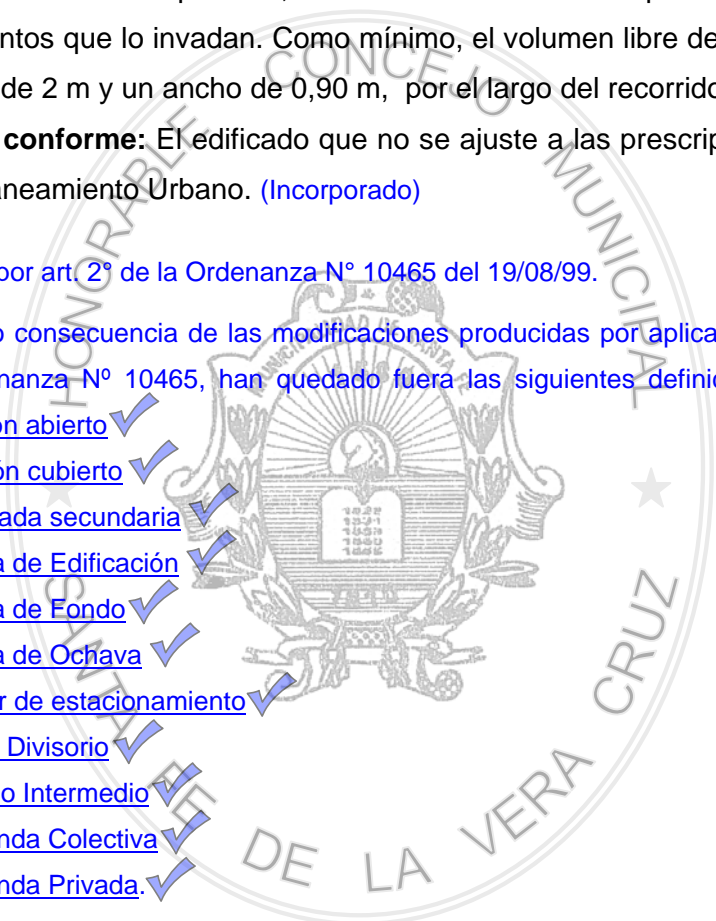
[Lugar de estacionamiento](#) ✓

[Muro Divisorio](#) ✓

[Predio Intermedio](#) ✓

[Vivienda Colectiva](#) ✓

[Vivienda Privada.](#) ✓



CAPITULO 2
ADMINISTRACION

2.1.0. REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACION DE LAS OBRAS:

2.1.1. AVISO DE OBRAS:

No se requerirá Permiso, pero sí Aviso de Obras, en formulario aprobado, y, siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación a plano u obra existente, cuando se trate de:

- a. Modificar el cordón del pavimento.
- b. Cercar el frente;
- c. Revocar fachadas o cercos de frente.
- d. Cambiar revestimientos en fachadas.
- e. Modificar la altura de muros de cerco.
- f. Efectuar rellenamientos o excavaciones.

★ La presente excepción de permiso no alcanza a las obras comprendidas en el artículo [2.7.0.](#)

(4) Párrafo incorporado por artículo 2º de la Ordenanza N° 10099 del 12/09/96.

2.1.2. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario aprobado, y deberá ser acompañado por una memoria descriptiva de los trabajos a realizar. La Dirección de Edificaciones Privadas podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso, en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

2.1.3. VISACION PREVIA:

La Visación Previa implica la conformidad de la Dirección de Edificaciones Privadas con respecto al proyecto o anteproyecto de la obra, para la cual se requerirá permiso, certificando únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir, índices edilicios, superficies, alturas, etc., pero no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo.

En el caso de que, con posterioridad al otorgamiento de una Visación Previa, se opere una modificación en la Legislación Municipal, Provincial o Nacional, que esté en contra de algún aspecto del proyecto o anteproyecto visado, la Visación Previa quedará sin efecto en el momento en que comience a regir la modificación promulgada, según el plazo que se adopte en la Ordenanza o Resolución respectiva.

2.1.4. DOCUMENTACION EXIGIBLE:


Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Para solicitar Visación Previa, se requerirá la presentación del respectivo legajo, formado por dos carpetas, una destinada a uso interno de la Dirección de Edificaciones Privadas y la otra para ser devuelta al solicitante. El profesional deberá presentar, como mínimo:

- a. Tres (3) copias heliográficas de los planos correspondientes. Dos de ellos en la carpeta para uso interno, debiendo constar el cumplimiento de la [Ley N° 4.114](#) (Ing. Ramón Araya), otorgado por el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, y el monto de obra asignado por el mismo.
- b. Constancia del pago de los derechos que correspondieren, según Código Fiscal u Ordenanza Tributaria Anual.
- c. Se deberá representar el proyecto o anteproyecto en escala 1:100 ó 1:50, y, de acuerdo a las siguientes exigencias:
 - 1) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros.
 - 2) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
 - 3) Fachada o fachadas.
 - 4) Se indicará el destino de cada local, con las medidas necesarias para su comprensión.
 - 5) Plano de anteproyecto de la instalación sanitaria en caso que el terreno a edificar se encuentre en zona no provista de red cloacal. Si la instalación comprende el tratamiento de los líquidos cloacales por medio de sistemas especiales, deberá además presentarse una memoria descriptiva del funcionamiento del mismo y sus principales características, requiriéndose la intervención de O.S. a los efectos de considerar el sistema propuesto.

2.1.5. PERMISO DE OBRAS:

Se requerirá Permiso de Obras para:

- a. Construir edificios nuevos
- b. Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción.
- c. Cambiar, ampliar, o reformar estructuras de techos.
- d. Modificar la fachada principal:
- e.  Construir, cambiar, ampliar y/o reformar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o de inflamables y/o contra incendios.
- f. Demoliciones.

[\(2\) Modificado por art. 15 de la ordenanza N° 10236 del 13/11/97. \(Ver texto anterior\)](#)

[Nota: Ver Ordenanza N° 11378 del 14/12/06 sobre presentación de certificado de capacidad de prestaciones de servicios públicos esenciales cuando se solicite permiso de construcción.](#)


2.1.6. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

Para solicitar Permiso de Obras se requerirá:

- a. En los casos previstos en a., b., c., d., e. y f., del artículo 2.1.5., la presentación del respectivo legajo, formado por dos carpetas (una para uso interno de la Dirección de

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Edificaciones Privadas y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras ésta dure), en el interior de las cuales y en el orden que la Dirección de Edificaciones Privadas indique, se colocarán:

- 1) Solicitud de Permiso de Obras (Impreso en la carpeta).
 - 2) Un juego de planos de obra, compuesto por un original en tela o copia en tela o similar y cinco copias heliográficas, una de las cuales llevará la constancia del cumplimiento de la [Ley N° 4.114](#), otorgada por el Consejo de Ingenieros y el monto de obra asignado por el mismo.
 - 3) Boletas de línea y nivel, expedidas por las Direcciones de Catastro y Topografía y de Planeamiento Urbano y Estudios y Proyectos, respectivamente.
 - 4) Constancia del pago de los derechos que correspondieren o del pago del pertinente anticipo, en caso de que aquellos sean abonados por convenio.
- b.** En los casos de ampliación o modificación de obra en marcha, se deberá gestionar el permiso correspondiente, presentando la Carpeta de Obra conteniendo los nuevos planos y cumpliendo las mismas disposiciones consignadas en el inciso anterior, a excepción de la boleta de línea y/o nivel, que será exigida sólo si los mismos trabajos fueren a ejecutarse sobre la línea municipal.
- c.** En los casos de edificación de obra nueva a ejecutar por etapas, la presentación de la documentación detallada en el inciso a., correspondiente a la parte de obra a ejecutar inicialmente, deberá ser acompañada de un plano general en escala 1:200, como mínimo, con el proyecto total a desarrollar. El Permiso de Obras y la documentación correspondiente a las etapas subsiguientes, deberán ser completados antes de dar comienzo a cada una de ellas.
- d.** En los casos previstos en el inciso **e.**, del Artículo [2.1.5.](#), la Dirección de Edificaciones Privadas podrá requerir la visación de las instalaciones a ejecutar a los organismos que pudieran corresponder (municipales, provinciales o nacionales).
- e.** Cuando se solicite permiso de edificación y existiere visación previa otorgada por la Dirección de Edificaciones Privadas, en el legajo que se presente (conteniendo la documentación que se especifica en el inciso a. del presente artículo) podrá agregarse la carpeta de la requerida visación.
- f.**  Cuando se construya, cambie, amplíe o reforme instalaciones eléctricas sin que se construya, cambie, amplíe o reforme la construcción existente, se podrá presentar únicamente la memoria técnica y los planos previstos en el inciso **f.** del punto [2.1.7.](#), los que se incorporarán al legajo de la propiedad existente en la Dirección de Edificaciones Privadas.

De no existir legajo, se deberá realizar la presentación según lo estipulado para requerir "Permiso de Obras".

[\(6\) Incorporado por art. 16 de la Ordenanza N° 10236 del 13/11/97.](#)

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Nota: Ver caso especial para Estructuras de Soporte de Antenas ([artículo 8º de la Ordenanza N° 10578 NR](#)).

2.1.7. PLANOS DE OBRAS:

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Dirección de Edificaciones Privadas exigir otras, cuando así lo estime necesario:

a. Elementos que los integran:

- 1) La carátula tendrá un formato de doscientos noventa y siete milímetros (297 mm) por ciento ochenta y cinco milímetros (185 mm) y se ubicará en el ángulo inferior derecho de cada plano. Deberá realizarse de acuerdo al modelo que figura como Anexo de esta Ordenanza y los datos contenidos no podrán tener una altura inferior a dos milímetros (2 mm). Todos los datos deben ser escritos, no permitiéndose reemplazarlos por sellos.
La responsabilidad de la veracidad de las firmas de propietario y constructor recae exclusivamente sobre el o los profesionales intervinientes en el expediente, por tratarse de un acto público con valor de declaración jurada.
Para los planos de instalaciones eléctricas se adopta igual carátula, con la salvedad de designar el tipo de trámite solicitado bajo el título "Instalaciones Eléctricas". [Ver Gráfico N° 1](#)).
- 2) Planta baja: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados, acotados. Se indicarán las medidas de las ochavas, si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, la L.M., L.E., ejes medianeros y el cordón de vereda. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel de vereda. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela.
- 3) Plantas restantes: (pisos altos, entresijos, subsuelos): En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios y las L.M. y L.E. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se consignarán los espesores de muros y salientes.
- 4) Plantas de techos y azoteas: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado.
- 5) Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de


Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.

- 6) Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:100 como mínimo. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública, y, en el caso de "edificios en torre", se presentarán todas sus fachadas. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear.
- 7) Demoliciones parciales: Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.
- 8) Superficies edificadas: En el lugar que se señala en el [Gráfico N° 1](#) (carátula del plano), se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías y cornisas y consignando, por separado, las superficies de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos sobre la línea municipal.
- 9) Planillas de ventilación e iluminación: Se confeccionarán conforme al modelo que se gráfica, ([Ver Gráfico N° 2](#)).
- 10) Planta de estructura: Escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones.
- 11) Planilla de cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.
- 12) Cuando se trate de zonas no servidas por O.S., deberán respetarse las normas vigentes en esa repartición, debiendo presentar, según las situaciones que se detallan, la siguiente documentación:
 - a) Plano del proyecto de la instalación sanitaria y, en su caso, el del sistema de tratamiento de los líquidos cloacales, requiriéndose la aprobación de O.S. y la intervención de un constructor matriculado, en los siguientes casos:
 - (1) Edificios residenciales de más de 5 unidades de vivienda o habitación.
 - (2) Edificios industriales.
 - (3) Edificios para usos peligrosos.
 - (4) En el caso de tratarse de edificios institucionales, de reunión, para oficinas, mercantiles, para depósito y educacionales, el requisito establecido en a) quedará a criterio de la Dirección de Edificaciones Privadas, cuya resolución al respecto se tomará en función de la necesaria seguridad sanitaria y ambiental.
 - b) Plano del proyecto de la instalación sanitaria firmado por el propietario y profesional actuante, en el caso que no se requiera la aprobación previa de O.S.
 - c) En caso de que la instalación sanitaria haya sido construida, las reformas a introducir a los efectos de adecuarla a las normas vigentes de Obras Sanitarias de la Nación, deben ejecutarse con la intervención de un constructor matriculado y la aprobación del mencionado organismo, debiendo el propietario elevar a la

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Dirección de Edificaciones Privadas los planos y constancias respectivas de la nueva instalación ejecutada.

- 13) Las plantas se dibujarán en orden sucesivo no alternado, separadas de la planta anterior, fuera del perímetro del terreno. Los dibujos se colocarán en la lámina en el siguiente orden:
 - a) Planta subsuelo: Cuando es parte del proyecto, se incluirán plantas de bases y cimientos en general indicando las profundidades relativas del terreno natural, desmontes o excavaciones proyectadas, líneas divisorias y línea municipal.
- 14) Detalles: Son obligatorias, las plantas y cortes de los cuerpos salientes cerrados sobre la línea municipal en escala 1/50, las plantas de las escaleras en escala 1/20 con dimensiones de alzada y pedada de los escalones, cuando las escaleras no sean de tramos rectos, plantas y cortes de piscinas y/o piletas de natación si las hubiere.
- 15) Señalamiento de locales : Los locales serán señalados del siguiente modo: en el PISO BAJO: los locales de este piso se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1. En los PISOS ALTOS: los locales de cada piso se designaran con la letra A, seguida de un número de orden que partirá de 100 para el primer piso, de 200 para el segundo y así sucesivamente; en el entresuelo, sótanos y subsuelos se seguirá el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la A por E y por S según el caso.
- 16)  **Especificaciones especiales para discapacitados:** En todos los casos se detallarán necesariamente:
 - a) Las plantas y cortes longitudinales de las escaleras indicando la pedada y alzada de los escalones, así como la altura de paso.
 - b) Las plantas, cortes longitudinales y transversales de las rampas y la altura de paso. Memoria de cálculo de acuerdo con lo especificado en este reglamento.
 - c) Plantas y vistas de los servicios de salubridad especiales con los equipamientos proyectados.
 - d) Planta de la capacidad y distribución de lugares para asistentes a espectáculos públicos, con indicación de los sitios reservados para personas con discapacidad que utilizan sillas de rueda.


(7) Incorporado por art. 3° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99.

b. Leyendas y cuadros: Se colocarán en lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezca la lectura de los dibujos.

c. Colores convencionales: Serán firmes, nítidos y francos.

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos. Las partes del proyecto que quedarán subsistentes se indicarán mediante un rayado oblicuo en negro a 45° y de 1 cm de separación. Los muros a construir serán pintados en bermellón. Las partes existentes, realizadas sin permiso municipal y que se presenten a regularizar se dibujarán con rayado cuadrículado oblicuo de 1cm por 1 cm Todo lo detallado en el presente articulado se materializará directamente en las telas originales, debiendo tenerse las copias heliográficas de dichos originales exclusivamente en rojo y sin pintar. Sólo se pintarán en amarillo los muros a demoler.

- d. **Tamaño:** Los formatos máximos y mínimos de los planos serán los que se indican en el [Gráfico N° 3](#). Podrán adoptarse entre ellos formatos intermedios, siempre que la naturaleza del trabajo lo requiera; pero, en todos los casos, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 290 mm. por 40 mm., en su extremidad inferior izquierda, para su encarpetao. En casos excepcionales, y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se aceptarán planos de dimensiones superiores a la máxima graficada, a condición de que sus lados sean múltiplos de las dimensiones de la carátula.
- e. **Plegado:** Sea cual fuere el formato de los planos, una vez plegados en la forma en que se indica en el respectivo gráfico, deberán tener - sin incluir la pestaña - el tamaño de la carátula. Esta quedará siempre al frente.
- f.  La memoria técnica, los planos de la instalación eléctrica visados por los colegios profesionales respectivos y la factibilidad de conexión, los que serán presentados por carpetas separadas.

En los casos en que el Instalador Electricista actuante revista en el [Nivel 3](#) o esté incluido en lo prescrito en el [artículo 14° de la Ordenanza N° 10.236](#) y no esté matriculado en Colegio Profesional alguno, el requisito de visación del plano por Colegio Profesional no será exigible.

1) Memoria Técnica: estará integrada por los siguientes ítems:

a) Edificios:

Se deberá hacer una breve, pero completa descripción del tipo de edificio en donde se ejecutará la instalación eléctrica. En la misma deberán constar los ambientes, ingresos, materiales empleados, etc. Se podrá incluir planos, croquis, catálogos, así como todo otro material que ayude a la interpretación de la citada descripción.

b) Actividades:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Se deberá describir el o los tipos de actividades que se desarrollen en el o los distintos locales que conforman el edificio.

c) Tipo de instalación eléctrica:

Se deberá describir el o los tipos de instalaciones eléctricas a ejecutar. Se deberá indicar, en caso de situaciones especiales las normas a las cuales se ajustarán los materiales a emplear y/o ejecución de la misma.

d) Planilla de cargas:

Se deberá realizar una planilla en donde conste la potencia activa instalada de las cargas así como los coeficientes que permitan determinar la potencia consumida. En dicha planilla, las cargas deberán estar agrupadas por servicios y por cada uno de los tableros que alimenten cada una de las secciones que constituyen la instalación eléctrica y su diseño será tal que permita determinar claramente qué potencia consumirá la instalación eléctrica proyectada.

2) Planos:

- a) Deberán ser ejecutados en los formatos determinados en la presente. El [ANEXO III que forma parte de la Ordenanza N° 10236](#), muestra un modelo orientativo de la carátula.
- b) La simbología usada para confeccionar los planos se ajustará a lo dispuesto en las normas IRAM (sistema de representación, cortes, cotas, etc.).
- c) La simbología de los circuitos eléctricos deberá ser la determinada por la norma IEC (International Electrotechnical Commission -Ordenanza N° 10256).
- d) Los planos que muestren la parte física de la instalación eléctrica sobre el edificio deberán interpretar y/o mostrar cómo son las características del mismo: plantas, niveles, puertas, ventanas, ingresos, egresos, etc., para lo cual deberá tener un número de vistas en planta y en cortes y especificaciones que permitan ese objetivo.
- e) Se deberá ejecutar un plano indicando: tipo y sección de canalización; tipo, cantidad y sección de los conductores que se alojan en ellas; posición de los tableros principales y seccionales y sistema de puesta a tierra empleado. Si se estima conveniente se podrá ejecutar un plano en donde se muestre o se indique la traza de dichas canalizaciones.
- f) Para el caso de edificios que cuenten con protección contra descargas eléctricas atmosféricas, se deberá ejecutar un plano en el que se muestre su disposición indicando características principales.
- g) Cuando corresponda o se prevea un sistema de iluminación de emergencia y/o escape se deberá ejecutar un plano con la disposición de las luminarias e indicación del tipo de cada una de ellas así como el sistema empleado y su

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

autonomía. En el mismo se indicará la conexión al sistema eléctrico del edificio y deberá ser indicado en el plano que contiene el circuito unifilar.

- h) Cuando exista sistema o sistemas de comunicación, señalización, visualización, alarma y/o computación, y la magnitud de los mismos lo justifique, se deberá ejecutar un plano indicando la canalización y el cableado empleado, la instalación a la que sirve y las características más destacadas de los elementos utilizados. Si se estima conveniente se podrá ejecutar un plano donde se muestre o indique las trazas de las canalizaciones respectivas.
- i) Cuando exista grupo electrogeno, se deberá ejecutar un plano en donde se muestre la ubicación del mismo, su disposición, tablero principal y/o auxiliar, tanque de combustible, caños de escapes y silenciador. Se deberán indicar, además, las características principales (tensión, corriente y potencia en servicio continuo y de emergencia, capacidad del tanque, autonomía, nivel de fluido, sistema de provisión de combustible, etc.).
- j) En un plano se dibujará el esquema unifilar completo de la instalación eléctrica. El mismo comenzará en el punto de acometida por parte de la prestadora del servicio eléctrico llegando a cada una de las cargas o grupo de ellas (en el caso de iluminación). Se deberá mostrar cada uno de los tableros y dispositivos de maniobras y cables. En el caso de los tableros se indicará la corriente nominal y su capacidad de ruptura disponible. Los aparatos de maniobras deberán tener indicado el tipo y corriente nominal y su capacidad de ruptura frente a las corrientes de corto circuito, el rango de regulación de las protecciones, y el punto en el cual se las ha regulado. En cada una de las salidas de cables se deberá indicar la sección mínima de los mismos, y el tipo y/o nivel de tensión empleada.
- k) Se deberá ejecutar un plano del tablero principal en el que se involucre más de un servicio. En el mismo se mostrará el gabinete con las dimensiones generales y la disposición de los elementos montados en su interior y/o frente del mismo indicando la función de cada uno.
- l) Se deberán ejecutar los planos necesarios con los circuitos trifilares y funcionales de aquellos equipos que sean considerados de uso común en edificios bajo el régimen de propiedad horizontal.
- ll) Los planos, en su carátula, llevarán la siguiente inscripción: "El Instalador Electricista actuante es responsable del cumplimiento del Reglamento para las Instalaciones Eléctricas en Inmuebles (Ordenanza N° 10.236). El proyecto y la conducción técnica del mismo son de su exclusiva responsabilidad".

3) Factibilidad de Conexión:

Quando las características y/o importancia de las instalaciones lo justifiquen, la Dirección de Edificaciones Privadas podrá exigir factibilidad de conexión de la

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

prestadora del servicio eléctrico. Esta factibilidad de conexión será obligatoria en los casos en que la potencia instalada sea superior a los 10 KVA.

(8) Modificado por art. 15 de la Ordenanza N° 10236 del 13/11/97. [Ver texto anterior](#)

g. Plano visado por T.E. de acuerdo a las disposiciones vigentes.

2.1.8. LINEA Y NIVEL:

La determinación de la L.M. y la cota de nivel de umbral de entrada, deberán ser solicitadas por el profesional actuante, por medio de las boletas respectivas, ante la Dirección de Catastro y Topografía y la Dirección de Planeamiento Urbano y Estudios y Proyectos, respectivamente. Una vez informadas, un ejemplar de cada una de las referidas boletas integrará la documentación exigible para la tramitación del Permiso de Obras.

2.1.9. DERECHO DE EDIFICACION:

Los derechos de edificación que correspondieren, serán calculados por el profesional actuante en formularios impresos al efecto y pagados por el propietario antes de la presentación del expediente de edificación, previa visación por parte de la Dirección de Edificaciones Privadas.

2.1.10. PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE OBRAS:

La Dirección de Edificaciones Privadas se expedirá sobre la documentación contenida en el expediente de Edificación en un lapso no mayor de quince (15) días. En el caso de que no existir observaciones dentro del plazo mencionado se otorgará el correspondiente Permiso de Obras.

2.1.11. CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRAS:

Cuando la Dirección de Edificaciones Privadas formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de treinta (30) días, contados a partir del momento de la entrega de la documentación para su corrección. Reintegrada la misma, la Dirección de Edificaciones Privadas deberá expedirse en un plazo no mayor de diez (10) días.

En la caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescrito y previa notificación al mismo y al propietario, se considerará desistida la solicitud y el profesional actuante será pasible de las sanciones que pudieren corresponder.

2.1.12. CADUCIDAD DEL PERMISO DE OBRAS:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Si otorgado el Permiso de Obras el profesional actuante no retirara el mismo dentro de los treinta (30) días, se le acordará, previa notificación al propietario y al profesional, un último e improrrogable plazo de cinco (5) días. Vencido dicho término, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar las obras.

2.2.0. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS:

2.2.1. DOCUMENTACION Y ELEMENTOS EXIGIBLES EN LAS OBRAS:

Durante todo el lapso que demande su ejecución, deberá tenerse en obras:

- a. La carpeta entregada por la Dirección de Edificaciones Privadas a ese efecto, en buen estado de conservación y a disposición de los inspectores de la misma.
- b. Letreros de Obras, cuyas dimensiones mínimas serán de 60 x 80 cm, y que se ajustarán al artículo [4.1.6.](#) del presente Reglamento.

2.2.2. COMIENZO DE OBRAS:

No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por la Dirección de Edificaciones Privadas. Solamente se permitirá la preparación del obrador, limpieza del terreno y colocación de vallas provisionales.

2.3.0. REQUISITOS PARA LA HABILITACION DE LAS OBRAS:

2.3.1. OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS:

Es condición necesaria y suficiente para que una obra totalmente concluida sea habilitada, tener aprobada la inspección final de obras. El certificado final será otorgado por la Dirección de Edificaciones Privadas, a solicitud del profesional actuante y en formulario confeccionado al efecto, cuando se hubieren cumplimentado los siguientes requisitos:

- a. Constancia del cumplimiento de la [Ley N° 4.114](#), otorgada por el Consejo de Ingenieros sobre los planos originales, si la obra se hubiere ejecutado con estricta sujeción a ellos, en forma total o parcial.
- b. Presentación de plano conforme a obras, si en el transcurso de su ejecución hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones, con constancia de su aprobación obrante en el respectivo expediente.

2.3.2. SOLICITUD DE INSPECCION FINAL:

Debe solicitarse antes de los quince días siguientes a la finalización de las obras.

2.3.3. OBRAS NO TOTALMENTE CONCLUIDAS:

Toda obra no totalmente concluida podrá ser completa o parcialmente habilitada, cuando a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, se den las condiciones para que ello ocurra, a solicitud del profesional actuante o del propietario.

2.3.4. OBRAS PARCIALMENTE CONCLUIDAS:

Es condición necesaria y suficiente para que una obra, parcialmente concluida, sea habilitada en la parte que así lo admita, la aprobación de la inspección final parcial de obras. El certificado final parcial será otorgado por la Dirección de Edificaciones Privadas, con idénticos requisitos a los detallados en el artículo dejándose constancia en los planos de cual es la parte de la superficie total motivo de dicho certificado.

2.3.5. OBRAS NO CONCLUIDAS:

Toda obra no concluida, suspendida o no su ejecución, podrá ser motivo de un Certificado de Inspección de Obras Inconclusas, que la Dirección de Edificaciones Privadas otorgará con idénticos requisitos a los detallados en el artículo y, en su caso, deberá consignarse la parte de las obra revisada, inspeccionada y habilitada.

2.4.0. PROFESIONALES, PROPIETARIOS y CONSTRUCTORES:

★ 2.4.1. PROYECTO, DIRECCIÓN Y CONDUCCION TECNICA DE OBRAS:

El proyecto, la dirección de obra y la representación técnica de las obras estarán a cargo de profesionales de la construcción (arquitectos, ingenieros de las distintas especialidades, técnicos constructores, maestros mayores de obras), habilitados para trabajar como tales por los respectivos colegios profesionales. Los colegios profesionales remitirán anualmente a la Dirección de Edificaciones Privadas la nómina de profesionales habilitados para ejercer en la Ciudad de Santa Fe, con sus datos domiciliarios y telefónicos debidamente actualizados. Los distintos roles de profesionales habilitados, responsables de la obra y del cumplimiento de las normativas vigentes, que se exigirán de manera obligatoria en las instancias de tramitación de permisos de edificación – demolición, quedan definidos de la siguiente manera:

- a) **Proyectista:** Es el profesional autor intelectual del proyecto, es decir, de la documentación técnica constituida por el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el carácter de la obra y permiten su ejecución.

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

- b) **Calculista:** Es el profesional autor intelectual del cálculo, es decir de la documentación técnica constituida por el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el dimensionamiento de las estructuras resistentes de la obra y permiten su ejecución.
- c) **Director de Obra:** Es el profesional a quien el propietario encomienda para que actúe en su representación, realizando la supervisión técnica de la obra. Tiene la función de asegurar que la materialización de la obra esté de acuerdo a la documentación técnica del proyecto.
- d) **Constructor:** Es la persona física o jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la ejecución material de la obra, ejecutando la misma con sujeción al proyecto y a las normas vigentes. El constructor deberá ser profesional habilitado o autorizar al profesional habilitado en la función de Representante Técnico como responsable técnico de la ejecución de la obra. En obras de menor complejidad el propietario podrá asumir la condición de constructor, aunque no sea profesional habilitado, siempre y cuando designe un profesional que asuma el rol de director de obra, en cuyo caso el propietario será constructor de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal. Esta situación debe constar en la documentación técnica y en la carátula de los planos.

Se entiende, para esta situación, como obras de menor complejidad a aquellas que encuadran en todos los parámetros que a continuación se enumeran:

- 1) Obras de construcción, nuevas, ampliaciones y/o refacciones en edificios existentes.
- 2) La superficie cubierta total – sin incluir en la misma a las galerías y aleros – de los que se pretende construir no supere los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).
- 3) Obras cuyo destino sea viviendas individuales o comercios minoristas o mayoristas o servicios.
- 4) Como máximo, obras de planta baja y un (1) piso.

La Dirección de Edificaciones Privadas podrá, en los casos en que a su criterio las características particulares de la obra lo ameriten, solicitar fundadamente la figura de un representante técnico.

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

e) Representante técnico del constructor: Es el profesional, designado por el empresario constructor, que asume la responsabilidad de orden técnico de la ejecución material de la obra.

Los roles requeridos podrán ser cumplidos por una misma persona, con excepción del director de obra y el representante técnico. En caso de existir ambos roles, deberán ser asumidos por distintos profesionales.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya asumido.

Modificado por artículo 4º de la Ordenanza N° 11926 del 18/10/12.

2.4.2. RESPONSABILIDADES:

- a. Los propietarios, profesionales y constructores, 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.
- b. Compete asimismo a los propietarios, profesionales y 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 para obligarse.
- c. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe. [Ver situación actual](#)
- d. Los profesionales, propietarios y constructores son responsables de las infracciones que pudieran cometer respecto al presente código y las que pudieran surgir sin estar expresamente establecidas en el mismo. 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 ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal.

2.4.3. MATRICULACION PROFESIONAL:

Regirán las disposiciones que establezca el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, en virtud de lo establecido en la Ley N° 2.429 y sus reglamentaciones. [Ver situación actual](#)

2.4.4. INSCRIPCION: DEROGADO POR ORDENANZA N° 11926

Será requisito indispensable encontrarse inscripto en el Registro del Consejo de Ingenieros de la provincia de Santa Fe (). La Dirección de Edificaciones Privadas utilizará al efecto el padrón del citado Consejo.

2.4.5. DOMICILIO: DEROGADO POR ORDENANZA N° 11926

El propietario y el profesional y/o profesionales actuantes deberán constituir, en el Expediente de Obras, domicilio legal en jurisdicción de este Municipio, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato, el cambio del mismo si lo hubiere.

2.4.6. DILIGENCIAMIENTO DEL EXPEDIENTE DE EDIFICIOS:

Compete al profesional o profesionales firmantes de los planos, la realización de las diligencias y gestiones administrativas del Expediente de Edificios. Estos podrán delegar el mismo en terceras personas, mediante una autorización escrita y autenticada por la Dirección de Edificaciones Privadas.

2.4.7. CONSULTAS TECNICAS:

La Dirección de Edificaciones Privadas evacuará consultas de carácter técnico sobre una obra, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales responsables de la misma y únicamente a éstos.

2.4.8. CAMBIO DE PROFESIONALES:

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Dirección de Edificaciones Privadas aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna y, previa verificación del estado de las obras. En la misma fecha, notificará por cédula al reemplazante. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Dirección de Edificaciones Privadas.

2.4.9. DESVINCULACIÓN DE PROFESIONALES:


- a. La Municipalidad reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.
- b. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.
- c. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Edificaciones Privadas acepte el reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.

2.5.0. POLICIA DE OBRAS:

2.5.1. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LAS OBRAS:

- a. Toda vez que el inspector municipal la pida, con determinación de hora al efecto, el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra.
- b. La notificación será hecha con una anticipación no menor a tres (3) días hábiles, por carta certificada, telegrama o cédula con aviso de recepción; habrá una tolerancia de media hora.

2.5.2 INSPECCION DE OBRAS Y PARALIZACIÓN DE LAS MISMAS:

- a. Los inspectores municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión, por escrito, aclarando las causas que la motivan. 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.
- b. En caso de suspensión de obras, el diligenciamiento de la actuación deberá ser realizado por ambas partes, en el plazo de setenta y dos (72) horas.
- c. El personal designados por la Dirección de Edificaciones Privadas hará las inspecciones en la forma que lo considere conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente municipal, y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la comprobación de fallas por la Dirección de Edificaciones Privadas, no exceptúan ni eliminan las responsabilidades de los profesionales o propietarios.
- d.  Iguales atribuciones tendrán los miembros de la Comisión de Defensa del Patrimonio Cultural Local en los casos contemplados en el artículo [2.7.0.](#)

(9) Incorporado por artículo 3º de la Ordenanza N° 10099 del 12/09/96.

2.5.3. VICIOS OCULTOS:

Cuando los inspectores municipales sospechen la existencia de vicios ocultos en obras, podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

2.5.4. CASOS DE SINIESTROS:

En caso de siniestro en construcciones existentes o en obras en construcción, la Dirección de Edificaciones Privadas podrá intervenir, ordenando las obras necesarias para evitar los peligros. En este caso, cuando el propietario o el conductor no realicen inmediatamente los trabajos, la Administración Municipal podrá realizarlos por cuenta de aquellos y aplicar las sanciones que correspondan.

2.5.5. DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá mandar demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al conductor técnico, o en su defecto, el propietario, acordando un plazo de treinta (30) días para la demolición, vencido el cual y, de no habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Administración Municipal y por cuenta del infractor.

2.6.0. INFRACCIONES Y PENALIDADES:

2.6.1. GENERALIDADES:

- a. Las sanciones establecidas en este capítulo, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Reglamento y no tienen relación con otras de carácter municipal.
- b. Las sanciones se graduarán según la naturaleza y/o gravedad de la falta y de acuerdo a los antecedentes del infractor.
- c. La imposición de penalidades no revela a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades.
- d. Siendo responsable del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el profesional y constructores; se podrán aplicar sanciones a ellos, cuando, por un mismo u otro motivo, transgredan disposiciones de este reglamento.

2.6.2. CLASES DE PENALIDADES:

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a. Apercibimientos.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- b. Multa, hasta los topes permitidos por el artículo 21, inciso e) de la Ley Provincial N° 2.756 (Orgánica de las Municipalidades).
- c. Suspensión en el uso de la firma.

2.6.3. REGISTRO DE PENALIDADES:

La Dirección de Edificaciones Privadas llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional.

2.6.4. SANCIONES A PROFESIONALES

- a. **Apercibimientos:** Corresponde apercibimiento por:
 - 1) No tener en obra los documentos aprobados.
 - 2) No concurrir a una citación, o no acatar una orden o intimación de la Dirección de Edificaciones Privadas o del Departamento Ejecutivo.
 - 3) Impedir a los Verificadores de Obras el acceso a la obra.
 - 4) No colocar el letrero de obras.
 - 5) Tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación sin subsanar la o las observaciones.
 - 6) Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública.
- b. El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los supuestos arriba mencionados. En caso de reincidencia, se aplicará suspensión en el uso de la firma de un (1) mes a un (1) año.
- c. **Suspensión en el uso de la firma:** Corresponde suspensión en el uso de la firma, debiendo la Municipalidad notificar al propietario y al Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe:
 - 1) Por iniciar obra sin el permiso municipal correspondiente: de seis (6) meses a tres (3) años, la primera vez; de uno (1) a cinco (5) años: hasta tres veces; de tres (3) a diez (10) años: más de tres veces
 - 2) Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones acordes con las condiciones previstas por este Reglamento, pero sin el permiso correspondiente y siempre que la misma supere el 10% de la superficie de obra, de seis (6) meses a dos (2) años.
 - 3) Por efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes: de seis (6) meses a dos (2) años.
 - 4) Por no acatar una orden de paralización de trabajos: de seis (6) meses a dos (2) años.
 - 5) Por no solicitar inspección final: de seis (6) meses a dos (2) años.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 6) Cuando se hubieren aplicado tres (3) apercibimientos se suspenderá con el uso de la firma durante seis (6) meses; al cuarto apercibimiento: un (1) año,; del quinto en adelante hasta tres (3) años
- 7) Por presentar para su aprobación planos y/o documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o con datos falsos; de seis (6) meses a dos (2) años; cuando tales circunstancias fueran realizadas con el objeto de evadir el cumplimiento del reglamento, la suspensión será de dos (2) a seis (6) años
- 8) Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente, y asimismo, cuando se produzcan derrumbes parciales o totales, por deficiencias en los cálculos, proyectos y/o en la construcción; de tres (3) a diez (10) años
- 9) Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan en la obra: de tres (3) a diez (10) años
- 10) Por cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas sea imputable al profesional: suspensión de hasta dos (2) años
- 11) La suspensión en el uso de la firma, significará para el profesional, la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida
Cuando la suspensión que se aplique sea menor a un (1) año, podrá continuar con el trámite de los expedientes iniciados y con las obras con permiso concedido.
Cuando la suspensión que se aplique sea mayor de un (1) y hasta cinco (5) años, podrá llevar como penalidad accesoria para el profesional suspendido, su eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.
Cuando la suspensión que se aplique supere los cinco (5) años, llevará como penalidad accesoria, la eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.

2.6.5. SANCIONES AL PROPIETARIO

Se aplicarán multas:


- a. Por comenzar la obra sin el correspondiente permiso municipal: hasta el cinco por ciento (5%) del presupuesto total de la obra proyectada de acuerdo al Reglamento.
 - b. Por ejecutar obras que no cumplimenten las normas edilicias dispuestas en este Reglamento; siempre que no se halle comprometida la seguridad, higiene o habitabilidad de las mismas; aceptando una tolerancia en los casos de reducción de patios y espacios de aire y luz, quedando a criterio de la Dirección de Edificaciones Privadas contemplar aquellos casos que admitan tolerancias, otorgándose un visado de "plano registrado" al solo efecto de empadronar las obras denunciadas.
- 1) Cuando se trate de una obra nueva: el 10% del presupuesto total de la obra proyectada.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 2) Ampliaciones y/o modificaciones siempre que las mismas superen el 5% de la superficie de la obra, de acuerdo a la siguiente escala:
- entre el 6% y el 15% de la superficie de la obra: el 5% del monto de lo ejecutado sin permiso.
 - entre el 16% y el 30% de la superficie de la obra: el 10% del monto de lo ejecutado sin permiso.
 - entre el 31% y el 45% de la superficie de la obra: el 15% del monto de lo ejecutado sin permiso.
 - entre el 46% y el 60% de la superficie de la obra: el 20% del monto de lo ejecutado sin permiso.
 - más del 60% de la superficie de la obra: el 30% del monto de lo ejecutado sin permiso.
- c. Por impedir el acceso a los Verificadores de Obras de la Dirección de Edificaciones Privadas.
- d. Por no concurrir a una citación, o no acatar una orden y/o intimación de la Dirección de Edificaciones Privadas o del Departamento Ejecutivo Municipal.
- e. Por exceder en más del 10 % la superficie autorizada en obras con permiso municipal: 6 % del valor del excedente.
- f. Por ocupación de la vía pública con materiales, maquinarias y otros elementos, según lo establecido en [4.15.2. e\)](#) y [4.1.13.](#) del presente Reglamento.
- g. Por falta de valla correspondiente según lo establecido en [4.1.1.](#) del presente Reglamento.
- h. Por no solicitar inspección final de obra o bien solicitando la misma, antes de haber finalizado los trabajos.
- i. Por no construir, reparar y/o conservar cercos y/o veredas según lo previsto en [6.1.0.](#) del presente Reglamento.
- j. Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública, según lo establecido en [4.15.2. e 2\)](#) del presente Reglamento.
- k. Por no conservar todo o parte de su edificio en perfecto estado de solidez, higiene y/o buen aspecto, y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasionen un perjuicio público, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en [8.1.2.](#) del presente Reglamento.
- I. Por no acatar órdenes de paralización de trabajos dispuesta por la Dirección de Edificaciones Privadas o por el Departamento Ejecutivo Municipal.
- II. Por cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas sea imputable al propietario.

2.6.6. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION DE PENALIDADES:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a.  A propietarios: Será competencia del Tribunal Municipal de Faltas el juzgamiento de las infracciones o penalidades prescriptas en el presente reglamento.

La Dirección de Edificaciones Privadas, por medio de los verificadores de obras, constatará las infracciones y elevará las mismas a Secretaría de Obras Públicas, la cual remitirá las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas por donde corresponde.

(10) Modificado por art. 1º de la Ordenanza N° 9688 del 12/07/93. [Ver texto anterior](#)

- b. A profesionales: La Dirección de Edificaciones Privadas tendrá facultades para apercibir. Las suspensiones en el uso de la firma serán sustanciadas y aplicadas por la Secretaría de Obras Públicas, previa intervención por parte de la Dirección de Edificaciones Privadas. Para los recursos se aplicará el mismo criterio establecido en el inciso anterior.

2.7.0.  INTERVENCION DE LA COMISION DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL LOCAL.

Quando los trabajos a realizar, cualquiera sea su naturaleza, magnitud o importancia, interesaren inmuebles públicos o privados expresamente declarados “de interés cultural, histórico o artístico” por la Municipalidad de Santa Fe o inmuebles cuya construcción datare de más de 80 años, tendrá intervención obligatoria la [Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Cultural Local \(Ordenanza N° 10115\)](#).

2.7.1  DICTAMEN

El dictamen favorable de la mencionada Comisión será requisito indispensable para el otorgamiento de: “Visación Previa” (artículos [2.1.3.](#) y [2.1.4.](#)), “Permiso de Obras” (artículos [2.1.5.](#) al [2.1.12.](#)) y “Certificado Final de Obras” (artículos [2.3.0.](#) al [2.3.5.](#)).

(11) Incorporados por art. 1º de la Ordenanza N° 10099 del 12/09/96.

CAPITULO 3
PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1.0. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS:

3.1.1. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO:

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

- a. Edificios residenciales.
- b. Edificios institucionales.
- c. Edificios para reunión bajo techo.
- d. Edificios para reunión al aire libre.
- e. Edificios para oficinas.
- f. Edificios mercantiles.
- g. Edificios industriales.
- h. Edificios para depósitos.
- i. Edificios para usos peligrosos.
- j. Edificios educacionales.

3.1.2. TIPOS DE EDIFICIOS DE DUDOSA CLASIFICACION:

Cuando un edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Dirección de Edificaciones Privadas decidirá, por semejanza, el tipo al que corresponda asimilarlo.

3.1.3. EDIFICIOS RESIDENCIALES:

Comprende este grupo todo edificio destinado a vivienda individual o colectiva. Incluye, entre otros, los siguientes:

- a. Viviendas individuales.
- b. Viviendas colectivas.
- c. Internados.
- d. Conventos.
- e. Dormitorios colectivos.
- f. Fraternidades.
- g. Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes y monasterios.

3.1.4. EDIFICIOS INSTITUCIONALES:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de atención médica, correccional, penal u otros cuidados, tratamiento o detenciones; incluye, entre otros, los siguientes:

- a. Asilos en sus distintos tipos.
- b. Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosarios, cárceles, penitenciarías, presidios y guarderías.

3.1.5. EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:

Se clasificará, dentro de este tipo, todo edificio, o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreativos u otras actividades similares. Incluye, entre otros:

- a. Iglesias, Bolsas de Comercio, Estaciones de Pasajeros, etc.,
- b. Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Arte, Auditorios, Salas de Conciertos, Exposiciones, Salones de Conferencias, Bibliotecas, Museos, Planetarios, etc.,
- c. Cines, Teatros, etc.,
- d. Confiterías bailables, confiterías, lugares de diversión nocturna, locales de recreo, etc.,
- e. Restaurantes, salones de banquetes, bares, etc.,
- f. Clubes, gimnasios, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

3.1.6. EDIFICIOS QUE INTEGRAN O FORMAN PARTE DE OTRO:

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad que 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión será clasificado dentro del tipo que resulta del edificio total.

3.1.7. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE:

Se clasificarán, dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros similares. Incluye entre otros:

- a. Parque de diversiones;
- b. Campos de deportes;
- c. Autódromos;
- d. Velódromos;
- e. Campos de aviación;
- f. Piletas al aire libre;
- g. Teatros y cines al aire libre;
- h. Estadios.

3.1.8. EDIFICIOS PARA OFICINAS:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental.

Incluye, entre otros:

- a. Edificios de la Administración Pública.
- b. Sedes o sucursales bancarias.
- c. Compañías de Seguros.
- d. Estaciones de radio o televisión.
- e. Oficinas de distinta naturaleza.

3.1.9. EDIFICIOS MERCANTILES:

Se clasificará, dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías e incluyendo solamente pequeños almacenamientos de tales materiales. Comprende, entre otros:

- a. Mercados.
- b. Supermercados.
- c. Despensas.
- d. Almacenes.
- e. Tiendas.
- f. Comercios varios.

3.1.10. EDIFICIOS INDUSTRIALES:

Se clasificará, dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos. Incluye , entre otros:

- a. Plantas de montaje.
- b. Fábricas en general.
- c. Usinas.
- d. Molinos.
- e. Frigoríficos.

3.1.11. EDIFICIOS PARA DEPOSITOS:

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de vehículos, artículos, alimentos o mercadería, excepto los establecidos como peligrosos. Comprende, entre otros:

- a. Depósitos en general.
- b. Guardacoches.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. Guarda de colectivos.
- d. Hangares.
- e. Frigoríficos para conservación.

3.1.12. EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS:

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como:

- a. Materias combustibles, inflamables o explosivas, fáciles de quemar.
- b. Productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio.
- c. Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis.
- d. Ácidos u otros líquidos o gases nocivos.
- e. Pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión.

Este grupo incluye, entre otros, los siguientes edificios:

- 1) Estaciones de servicios.
- 2) Plantas de gas.
- 3) Depósitos de combustibles.
- 4) Depósitos de explosivos.
- 5) Depósitos de material pirotécnico.
- 6) Depósitos de materias inflamables.

3.1.13. EDIFICIOS EDUCACIONALES:

Se clasificarán en este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria especial o superior. Comprende, entre otros, los siguientes:

- a. Jardines de infantes.
- b. Escuelas primarias.
- c. Escuelas secundarias.
- d. Escuelas especializadas.
- e. Academias de música o danza.
- f. Escuelas de Bellas Artes.
- g. Universidades.
- h. Guarderías.

3.2.0. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS:

3.2.1. DETERMINACION DE LA CAPACIDAD:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

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 caso de existir campos de deporte, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero si la parte destinada a tribunas para público.

3.2.2. FACTOR DE OCUPACION:

El Factor de Ocupación se establece acorde a la finalidad a que está destinado el edificio. Cuando resultase que el mismo no se hallara tipificado en los casos que se enumeran más abajo o careciera de destino definido, la Dirección de Edificaciones Privadas será la encargada de determinarlo.

<u>Uso o destino</u>	<u>m² por persona</u>
a. Edificios residenciales	
1) Incisos <u>c.</u> al <u>g.</u> de <u>3.1.3.</u> (internados, conventos, dormitorios colectivos, etc.)	12,00
2) Incisos <u>a.</u> y <u>b.</u> de <u>3.1.3.</u> (Viviendas individuales y colectivas)	1 persona por dormitorio
b. Edificios Institucionales	16,00
c. Edificios para reunión bajo techo o al aire libre	
1) Museos:	8,00
2) Bibliotecas:	8,00
3) Restaurantes incluso cocina:	3,00
4) Locales de reunión con asientos fijos individuales	De acuerdo al número de asientos
5) Locales de reunión con asientos fijos corridos:	0,50 m lineal por asiento
6) 12 Tribunas sin asientos fijos:	0,50 m lineal por escalón
7) Billares:	5,00
8) Gimnasio:	5,00
9) Locales para reunión sin asientos fijos, tales como templos, Auditorios, salas de baile, exposiciones, etc.:	1,00
10) Locales bailables	2,00
d. Edificios para oficinas:	9,00
e. Edificios mercantiles:	3,00
f. Edificios industriales:	15,00
g. Edificios para depósitos:	30,00
h. Edificios para usos peligrosos:	15,00
i. Edificios educacionales:	1,50 de la superficie del aula

(12) Modificado por art. 1º de la Ordenanza N° 10960 del 29/05/03. [Ver texto anterior](#)

3.2.3. NUMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS:

El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales, de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

3.3.0. IMPLANTACION CON RELACION AL MEDIO:

3.3.1. LINEA MUNICIPAL:

- a.** Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública debe respetar la L.M. o la del retiro obligatorio, o, en su defecto, satisfacer lo previsto en el inciso b. Para cumplimentar con ello, será necesario la certificación de línea, otorgada por la Dirección de Catastro y Topografía.
- b.** Se permitirá edificar detrás de la L.M. o de la del retiro obligatorio y sin llegar a ellas, a condición de que encuadre en lo establecido en el punto referente a: "Fachada principal detrás de la Línea Municipal".
- c.** Bajo ningún concepto se permitirá avanzar sobre la L.M. con sótano bajo la acera, salvo las instalaciones correspondientes a servicios públicos.
- d.** No se podrá realizar obra alguna en las partes afectadas de predios ubicados en zonas de apertura, ensanche o rectificación de vía pública, que no sean los de mera conservación.

3.3.2. LINEA DE OCHAVA:

- a.** En los predios ubicados en esquinas, es de interés público, para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre las L.M. concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava.

La Dirección de Edificaciones Privadas exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente, toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformar, ampliar obras existentes o construir cercos o tapiales.

- b.** La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo ([Gráfico N° 4](#)).
 - 1)** Angulos menores de 90°: La distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la Línea de Ochava será igual a 4,95 m. ([Gráfico N° 5](#)).
 - 2)** Angulos de 90° hasta 135° : La longitud de la Línea de Ochava será de 7m. ([Gráfico N° 6](#)).

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 3) Angulos mayores de 135°: No existirá Línea de Ochava. ([Gráfico N° 7](#)).**
- c.** Podrá edificarse dentro de la Línea de Ochava y sin llegar a ella, siempre que tal línea pertenezca íntegramente a un solo predio.
- d.** En caso de proyecto de obras a realizarse en terrenos limitados por afectaciones por ensanches de calles, deberá cumplimentarse con lo establecido en el inciso a. del presente artículo, pudiendo, en forma transitoria y hasta que se proceda al ensanche referido, ejecutarse el cerramiento de la misma, con tabiques o carpintería no portantes, debiendo mantenerse la superficie destinada a ochava, libre de apoyos estructurales, instalaciones o cualquier otro elemento que permita la liberación de la misma en el momento en que se la requiera.
- e.** Cuando un eje divisorio entre predios intercepte una Línea de Ochava, los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, salvo que se construyan simultáneamente, con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre, que se inscribirá en los títulos de propiedad. La reforma o demolición de las salientes en un predio, obliga a análogas obras en el otro, y tal obligación estará establecida en la servidumbre.
- f.** En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la L.M. o esquinas que no estén ochavadas, sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., en la zona afectada.

3.3.3. SALIENTES EN OCHAVAS:

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,60 m de nivel de vereda, debiendo respetar lo establecido en [3.3.13](#). ("Salientes sobre Ochavas"), pudiendo optarse por las soluciones representadas en los [Gráficos 8 y 9](#), constituyendo el [Gráfico N° 10](#) una solución combinada de las anteriores.

3.3.4. NIVEL:

- a.** A pedido del interesado, la Dirección de planeamiento Urbano y Estudios y Proyectos extenderá, por duplicado una certificación de la cota de nivel oficial que le corresponde al predio referida al punto fijo más próximo.
- b.** En predios situados en los radios servidos por los sistemas públicos de desagües pluviales y líquidos cloacales, el nivel del terreno, de patios y de locales con instalación de salubridad, puede ser inferior al oficial, siempre que así lo autorice la reglamentación de O.S. En predios situados fuera de esos radios, el nivel del terreno,

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

de patios y de locales con instalación de salubridad, puede asimismo ser inferior al oficial, mientras se asegura la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales, mediante canalizaciones aprobadas por O.S. A tal efecto se exhibirá el plano respectivo, visado por esa repartición antes de concederse el permiso y el correspondiente certificado final de O.S. al solicitarse la Inspección Final de Obras.

3.3.5. LINEA DE FONDO:

Toda edificación deberá dejar, en el contrafrente de la parcela, un fondo libre de edificación delimitado por la Línea de Fondo, que se determina de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F = 0,5 (L - 20)$$

donde F es igual a la distancia de la Línea de Fondo al límite posterior de la parcela, y cuyo valor mínimo será de 3,50 m y el máximo de 15 m, y L la medida desde el último límite mencionado a la Línea Municipal. [Los Gráficos 11 y 12](#) ilustran el caso general (parcela intermedia).

a. Zona de aplicación:

Las disposiciones referidas a la delimitación del fondo libre de parcela serán aplicadas en la zona comprendida por la traza norte de la Avda. de Circunvalación, calle Italia, Avda. Almirante Brown, Avda. 7 Jefes, traza este, sur y oeste de la Avda. de Circunvalación.

b. Nivel de arranque del fondo:

El arranque del fondo es un plano virtual y horizontal cuyo nivel no estará más arriba que la "Cota del predio" más el suplemento necesario para asegurar el desagüe del terreno o de patios a la vía pública, considerando una pendiente de 1,5 %, autorizándose en dicho nivel la colocación de claraboya u otros elementos destinados a la iluminación y ventilación.

c. Casos Especiales:

1) Caso de superposición de dos o más áreas de fondo:

En el caso de que una parcela, a los efectos de la determinación de la Línea de Fondo, encierre otra parcela que debe dejar a su vez también un fondo libre, esta última superficie será considerada de signo negativo y el área de fondo de la parcela será igual a la suma algebraica de las superficies positivas y negativas. ([Ver Gráfico N° 13](#)).

2) Caso de parcela en esquina:

En una parcela en esquina se considerará dividida la misma en dos fracciones virtuales, según [Gráfico N° 14](#).

a) La de la esquina propiamente dicha, determinada mediante la bisectriz trazada desde el vértice que forman las líneas municipales, y en la cual no se exigirá Línea de Fondo, y,

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- b) La remanente, en la cual se deberá dejar un fondo libre de acuerdo a lo establecido para el caso general (parcela intermedia).
- 3) Caso de parcela intermedia con retiro obligatorio
- Cuando una parcela intermedia está afectada por un retiro obligatorio, el valor L se medirá desde la línea de dicho retiro hasta el límite posterior de la parcela. ([Gráfico N° 15](#))
- 4) Caso de parcela intermedia con frente a dos o más calles: una parcela intermedia con frente a dos o más calles considerará dividida la misma en tantas fracciones virtuales como frentes a calles tenga y de modo de asegurar la continuidad del fondo común de la manzana. (Ej.
- 5) En casos no previstos y previa consulta del profesional actuante, resolverá la Dirección de Edificaciones Privadas.
- d. Excepciones a la formación del fondo:
- 1) Las parcelas de una profundidad igual o menor a 23,50 m.
 - 2) Los lotes internos salvo el lote de fondo.
 - 3) Toda propuesta de construcción que implique la apertura de un pasaje comercial, podrá ser presentada ante la Dirección de Edificaciones Privadas, a fin de ser tratada como caso particularizado.
 - 4) La parcela de sectores que por estar parcialmente urbanizado, no configuren una clara delimitación de manzanas.
 - 5) Las manzanas atravesadas por vías férreas en los casos que los límites de dominios de la empresa se sitúen dentro de la conformación de la manzana.
 - 6) Las parcelas cuyos fondos den a plazas y parques municipales.
 - 7) Se permitirá volar con balcones, aleros, marquesinas hasta 1,20 m sobre la afectación, siempre y cuando no altere el mínimo exigible a los efectos de cumplimentar los medios de iluminación y ventilación.
 - 8) Para los edificios comprendidos en los incisos [a.](#), [b.](#) y [c.](#) de [3.1.5.](#) del presente Reglamento (edificios para reunión bajo techo) se permitirá rebasar la línea de fondo con nivel máximo de la construcción, solado o cubierta hasta tres metros del nivel natural.
 - 9) En viviendas colectivas con mas de ocho unidades habitacionales se permitirán garajes cubiertos hasta tres metros del nivel del terreno natural, con terrazas accesibles, para satisfacer las exigencias de cocheras obligatorias.
- e. Línea de compensación de la superficie de fondo:
- Sin desvirtuar la continuidad del Fondo común de la manzana, de acuerdo con su parcelamiento y sin reducir el área de aquel, la Línea de Fondo obtenida por la aplicación de lo establecido en los incisos precedentes podrá ser modificada a fin de facilitar una mejor solución arquitectónica.
- El [Gráfico N° 18](#) señala el criterio establecido para un caso de lote irregular.

3.3.6 FACHADAS:

3.3.7. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA:

- a. La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad.
- b. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.
- c. Las partes exteriores de los edificios corresponderán, en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

3.3.8. FACHADAS SECUNDARIAS: TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES:

- a. Una fachada secundaria conectada con la fachada principal o que dé a un hueco de aire y luz y sea visible desde la vía pública, será tratada con jerarquía de fachada.
- b. Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico, y, si son visibles desde la vía pública, se tratarán al mismo nivel arquitectónico que la fachada principal.
- c. Cuando se proyecte un muro medianero que supere la altura de la construcción vecina en más de un metro ochenta centímetros (1,80 m) desde el nivel de la azotea lindera o desde de la cumbrera más alta y tenga una superficie mayor de cien metros cuadrados (100 m²), se deberá colocar una canaleta para recoger el agua de lluvia que escurra por el paramento del muro. La canaleta tendrá una sección equivalente a un centímetro cuadrado (1 cm²) por cada metro cuadrado de paramento y tendrá un caño de desagüe de diámetro mínimo de cien milímetros (100 mm) a razón de una columna por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) de paramento. El agua recogida por la canaleta deberá ser conducida hacia el interior de la parcela en la que se ubica el edificio o estructura cuya medianera debe desaguarse. La canaleta no podrá sobresalir más de treinta centímetros (30 cm) del paramento y en caso de ubicarse sobre azotea accesible de la construcción lindera, deberá colocarse a una altura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m) desde el solado de dicha azotea.

3.3.9. SALIENTES EN FACHADAS:

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizos que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la L.M. o el plano de fachada.

3.3.10. ~~(13)~~ SALIENTES PERMITIDAS Y NO PERMITIDAS SOBRESALIR FUERA DE LA L.M.

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la línea municipal.

En los primeros 2,60 m de altura en piso bajo:

- a. Umbrales y antepechos en no más de 0,02 m.

- b. Ménsulas de balcones o voladizos, dinteles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 m y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a una altura de 2,60 m . Estos salientes no se autorizan en aceras aporricadas.

No pueden salir de la línea municipal hojas de puertas, hojas de ventanas, cortinas, celosías, barandas o rejas.

(13) Modificado por art. 4° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99. [Ver texto anterior](#)

3.3.11. BALCONES ABIERTOS O ALEROS EN PISOS SUPERIORES

Los balcones abiertos o aleros en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo, en ningún caso, exceder de 2 m de la L.M. o de los planos de fachadas fijados por retiros obligatorios. En todos los casos deberá existir, como mínimo, 0,50 m entre la proyección del balcón o alero y la línea del cordón, autorizándose su ejecución hasta los ejes medianeros ([Gráfico N° 19](#)).

Para la determinación de las salientes de balcones abiertos o aleros en casos de calles afectadas por retiros obligatorios, se podrá adicionar al ancho de la calle la medida de dichos retiros.

3.3.12. CUERPOS CERRADOS

Se permitirá construir cuerpos cerrados, con el saliente máximo establecido en [3.3.11](#), en calles de sección mayor a 17,00 m y de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a. Deberán distar, como mínimo 0,60 m de los ejes medianeros
- b. En calles de 17 m a 23 m de sección, hasta 12 m de altura
- c. En calles de 23 m de sección o mayor, en toda la altura del edificio
- d. Las plazas u otros espacios abiertos, del dominio público, se considerarán incluidos en el ancho de la calle
- e. La fachada no podrá ser ocupada por cuerpos cerrados en más de las 2/3 partes de la misma, computada por planta.

3.3.13. SALIENTES SOBRE OCHAVAS

Las salientes sobre ochavas se ajustarán estrictamente a las exigencias establecidas para salientes en fachadas, pudiendo, no obstante, ampliarse el saliente hasta la intersección de la L.M. y sobrepasar a ellas en no más de 0,30 m.

3.3.14. MARQUESINAS

Se permitirá la ejecución de marquesinas con una saliente igual al ancho de vereda, menos de 0,50 m. Cuando el saliente supere los 2 m, su aceptación quedará sujeta a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas y, siempre que razones de necesidad y uso del edificio así lo justifiquen, pudiendo contar con columnas de sostén desmontables en sus extremos.

3.3.15. PUERTAS, VENTANAS, SALIENTES DE ESCALONES, ZÓCALOS, ETC.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

No se permitirá que las puertas o ventanas se abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, guardacantones, etc., quedando exceptuadas las celosías o ventanas colocadas en los pisos altos, así como también en Planta Baja, cuando abiertas no superen los 0,10 m desde la L.M. y estén ubicadas sobre los 2,20 m desde el nivel vereda.

3.3.16. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA:

La colocación o instalación de agregados, no establecidos en este Reglamento, sólo se permitirán cuando no se afecta la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

En ningún caso se puede sobresalir de los perfiles autorizados por este Reglamento. Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios, siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no se encuentren a una altura inferior a 2,20 m. Cuando en la fachada se prevea el lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se podrán ubicar en otra parte.

3.3.17. FACHADAS PRINCIPALES UBICADAS DETRÁS DE LA LINEA MUNICIPAL:

Cumplirán con las mismas condiciones estipuladas para las que estén ubicadas sobre la L.M., debiendo ser consideradas como pertenecientes a las fachada retirada y recibir un tratamiento análogo, hasta la altura de ésta, las partes de paredes divisorias o medianeras que queden comprendidas entre las L.E. y L.M. siempre que sean visibles desde la vía pública.

3.3.18. FACHADAS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS y PASEOS PUBLICOS:

En el caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden ejecutarse fachadas, en reemplazo de los correspondientes muros ciegos separados, para beneficiar la finca con vista a los jardines.

Los predios podrán tener acceso desde los jardines públicos, siempre que los mismos no sean vinculares, quedando librado el otorgamiento de la pertinente autorización a la Dirección de Edificaciones Privadas, la cual podrá exigir su cierre cuando lo estime conveniente.

3.3.19. ALTURA MAXIMA DE LAS FACHADAS:

3.3.20. FACHADAS HASTA 12 M DE ALTURA:

Podrán construirse sobre la L.M. correspondiente.

3.3.21. FACHADAS SUPERIORES A 12 M DE ALTURA:

- a.** Los edificios que superen los 12 m de altura deberán retirarse, a partir de dicha altura, 10 m del eje de la calle, salvo mención en contrario del Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.
- b.** También se deberá observar, en tal caso, un retiro del cerramiento de fachada, en la Planta Baja de 3 m a partir de la L.M., con excepción de los edificios que se construyan frente a calles mayores de 17 m de sección.
- c.** El espacio resultante no deberá tener una altura inferior a 2,60 m, medidos desde el nivel de vereda. Se podrán localizar, en este espacio, elementos estructurales del edificio (columnas), siempre que los mismos se sitúen sobre la L.M. y aún cuando éstos estén contenidos en el muro medianero.
- d.** Las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, se considerarán incluidos en el ancho de la calle.
- e.** Podrá superarse la altura máxima establecida (36 m) en dos veces el retiro que se adopte respecto al plano de fachada determinado en el inciso a., debiéndose cumplimentar con el mismo retiro desde los ejes medianeros.
Derogado por art. 106 de la Ordenanza N° 11748 del 13/12/12 (ROU)
- f.** En caso de predios en esquina, con frente a calles de distintos anchos, corresponderá y hasta una distancia de 20 m de la intersección de las L.M., la altura máxima establecida respecto a la calle de mayor sección.
Derogado por art. 106 de la Ordenanza N° 11748 del 13/12/12 (ROU)
- g.** Las alturas máximas consignadas en los incisos precedentes, serán medidas desde el nivel de la vereda y hasta el límite superior de la carga, baranda o parapeto más alto.
Derogado por art. 106 de la Ordenanza N° 11748 del 13/12/12 (ROU)
- h.** Sobre los 12 m de altura, las instalaciones accesorias, tales como: tanques de reserva, chimeneas, conductos, etc., deberán observar el criterio adoptado e indicado en el inciso e., todo ello sin perjuicio de las reglamentaciones de O.S.
Derogado por art. 106 de la Ordenanza N° 11748 del 13/12/12 (ROU)

3.4.0. MEDIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL:

3.4.1. GENERALIDADES:

- a.** Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido, que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean susceptibles de apertura, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. De igual modo, los medios de ventilación podrán ser independientes de los de Iluminación.
- b.** La superficie de los vanos de iluminación y ventilación estará supeditada a la superficie del local y al medio de ventilación adoptado. Se denominará "**I**" al área de iluminación, "**V**" al área de ventilación y "**S**" al área del local. Para obtener los valores mínimos de

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

"I" y "V", se tomará la superficie efectiva del local afectado, por los coeficientes que más adelante se especifican.

- c. Ningún punto del local podrá distar más de cinco (5) metros de la jamba más próxima del vano de iluminación y/o ventilación más cercano al mismo. En caso contrario, los valores de "I" y "V", obtenidos, deberán incrementarse en un 20 % (Ver [Gráficos 20 y 21](#)).
- d. En los locales, entresuelos o galerías, para obtener el valor "S", se sumará la superficie del local más la de los mismos (Ver [Gráfico N° 21](#)).
- e. Las dimensiones de los patios y vacíos de iluminación y ventilación serán tomadas en proyección horizontal, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros; voladizos, etc., tanto los patios como los vacíos de iluminación y ventilación serán accesibles para su limpieza.
- f. No se podrá dividir ni ampliar fincas, si, como resultante de ello, se afectan las medidas mínimas de los patios o su superficie en más de un 10 %.

3.4.2. CLASIFICACION DE LOS MEDIOS:

La iluminación y ventilación de locales podrá efectuarse por los medios siguientes:

a. Medio 1: De iluminación y ventilación a patios:

- 1) Los patios que sean proyectados como medios de iluminación y/o ventilación, deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:
 - a) Inscribir, dentro de su superficie y en cualquier altura, un círculo cuyo diámetro "D" sea igual a $1/5$ de la altura "H", medida ésta desde el solado del patio hasta el nivel de cielo raso del local que corresponda ventilar (Ver [Gráfico N° 22](#)).
 - b) No dar a "D" un valor inferior a 3,50 m.
- 2) El valor "D" obtenido podrá ser disminuido en $1/5$ del valor calculado, sin llegar a ser inferior a 3 m en los siguientes casos:
 - a) Cuando el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente a la vía pública o a fondo libre de manzana (Ver [Gráfico N° 23](#)).
 - b) En caso de apéndices de patios, con vanos de iluminación y ventilación, siempre que la profundidad "P" de cada apéndice no supere la mitad de su frente "F", medido sobre el lado común con el patio principal. Para considerar el apéndice de patio, "F", no podrá ser menor a 1,20 m.
- 3) Patios mancomunados:

Dos edificios emplazados o a emplazar en predios colindantes, pueden unir sus respectivos patios, siempre que formen entre ambos uno solo, con las dimensiones y características exigidas en el presente Reglamento. El lado menor de uno de los patios no podrá ser inferior a 1,20 m y la cerca que los divida no tendrá más de 1,80 m de altura. Los pasillos de 1,20 m de ancho o mayor podrán mancomunarse a otros

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

patios. Para que consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedades para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo propietario. Constará, en las escrituras a realizarse, la intervención municipal, que tendrá el derecho permanente de control del mantenimiento de la mancomunidad de los patios.

4) Areas mínimas de vanos de iluminación v ventilación para el Medio 1:

Las mismas se obtendrán de la siguiente forma:

a) Cuando den directamente al patio:

$$I = 1/10 \text{ de } S$$

$$V = 1/30 \text{ de } S$$

b) Cuando den al exterior, bajo parte cubierta: (Ver [Gráficos 24 y 25](#)).

El valor "**S**" se obtendrá sumando la superficie propia del local, más la superficie de la parte cubierta.

Para poder iluminar y ventilar en esta condición la superficie del vano ubicado en la terminación de la parte cubierta, o sea entre el límite de ésta y el exterior, deberá ser igual o superior al producto de la profundidad de la parte cubierta por su altura, o sea que:

$$a \times h1 \geq p \times h \quad \text{y además} \quad a \times h1 \geq l$$

Siendo "**a**" el ancho del vano de la parte cubierta, en su terminación; "**h1**" la altura del mismo; "**p**" la profundidad de la parte cubierta y "**h**" la altura de ésta.

El área de iluminación y ventilación está dada por la siguiente fórmula, siendo **S1** la superficie del local y **S2** la superficie de la parte cubierta:

Cuando la profundidad del local supere el duplo de su ancho, los valores "**I**" y "**V**" se lograrán de acuerdo a la siguiente fórmula, donde "**R**" es la relación de los lados expresados en m²:

b. Medio 2: De iluminación y ventilación a vacío de aire y luz:

Estos deberán permitir inscribir un círculo no menor de 2,50 m de diámetro en toda su altura.

1) Disminución del valor "D**" en vacíos:**

El valor "**D**" obtenido, podrá ser disminuido a 2,00 m como mínimo, en los siguientes casos:

a) Cuando el vacío tuviere uno de sus lados abierto, en más de un 80 % de su longitud, a la vía pública, patio, fondo libre de manzana o vacío, de una superficie al menos dos veces mayor (Ver [Gráfico N° 26](#)).

b) En caso de tener vanos en apéndices, cuya profundidad "P**" no supere la mitad de su frente "**F**", medidos sobre el lado común con el vacío o patio, "**F**" no podrá ser menor a 1,20 m. ([Gráfico N° 27](#)).**

2) Areas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 2:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Las mismas se obtendrán de la siguiente forma

a) Cuando den directamente al vacío:

$$I = \frac{1 \cdot S}{7} \quad V = \frac{1 \cdot S}{21}$$

b) Cuando den al exterior, bajo parte cubierta, el valor "S" y el vano exterior se obtendrán de igual manera que para patios. El área de iluminación estará dado por la siguiente formula:

$$I = \frac{S_1 + S_2}{7} \quad V = \frac{S_1 + S_2}{21}$$

c. Medio 3: De iluminación y ventilación a vía pública:

Se considerará dado este medio, cuando el vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, abra a calle o pasaje público de ancho no inferior a 8 m.

1) Areas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:

a) Cuando den directamente a la vía pública:

$$I = \frac{1 \cdot S}{12} \quad V = \frac{1 \cdot S}{36}$$

b) Cuando den a parte cubierta: se determinará de acuerdo a lo establecido en patios y responderá a la formula siguiente: (Ver [Gráficos 24 y 25](#)):

$$I = \frac{S_1 + S_2}{12} \quad V = \frac{S_1 + S_2}{36}$$

d. Medio 4: De iluminación y ventilación a bóveda celeste:

Se considerará dado este medio cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- 1) El vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, se encuentre ubicado por sobre los 2 m del nivel del piso del mismo y a no menos de 3 m del eje medianero.
- 2) No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz.
- 3) En toda la dimensión del vano y hasta una distancia de 3 m medidos perpendicularmente a aquel, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.
- 4) Areas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:

Las mismas se obtendrán de acuerdo a las siguientes fórmulas:

$$I = \frac{1 \cdot S}{15} \quad V = \frac{1 \cdot S}{36}$$

Ver [Gráfico N° 28](#).

e. Medio 5: De ventilación por conducto proporcional a la superficie del local:

- 1) El conducto de ventilación tendrá una sección mínima transversal equivalente a 1/400 de la superficie del local, siendo la sección mínima de cada tubo de 300 cm² y la sección máxima de 2.000 cm². En el caso de que la superficie del local exigiere mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuidos de manera tal que la ventilación resulte uniforme.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

La relación entre los lados del tubo no podrá pasar de 3.

- 2) El conducto será vertical y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45° con respecto a la vertical.
- 3) La boca del conducto en el local, será regulable y de sección no inferior a la del mismo.
- 4) El remate del conducto en la azotea distará más de 1,50 m; el solado de ésta o de cualquier paramento y/o eje medianero, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo de tiraje automático.
- 5) Se aceptarán tramos horizontales o inclinados en más de 45° , en el conducto, siempre que no superen el 1/10 de la altura propia del mismo.

f. Medio 6: De ventilación por conducto de sección constante:

El conducto tendrá una sección mínima de 300 cm² en toda su altura, debiendo mantenerse la relación mínima de 3 entre sus lados. será construido con su superficie interior lisa debiendo cumplir con las exigencias establecidas en los apartados [2](#)), [3](#)) y [4](#)) del Medio 5.

g. Medio 7: De ventilación mecánica o por aire acondicionado:

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos o por aire acondicionado en edificios, no releva del cumplimiento de las ventilaciones e iluminaciones naturales. Ahora bien, podrá reducirse al 50 % la superficie de vano de ventilación natural exigida.

h. Ventilación e iluminación en casos especiales:

En los casos no contemplados en este Reglamento, la Dirección de Edificaciones Privadas resolverá los sistemas a adoptar.

3.5.0. LOCALES:

3.5.1. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES HABITABLES:

Todos los locales habitables, tales como: dormitorios salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas, habitaciones de servicio, se deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los medios [1](#) o [3](#), indistintamente o en forma combinada. Las presentes disposiciones serán válidas mientras no contravengan normas de seguridad o de otro orden dispuestas por organismos competentes.

3.5.2. LOCALES QUE PUEDEN ILUMINAR Y VENTILAR POR EL MEDIO [1](#), [2](#), [3](#) o [4](#):

Son los que se indican a continuación: cocinas, lavaderos y cuartos de costura y planchado.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

3.5.3. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NATURAL:

Requieren ventilación y pueden no ser iluminados, los locales que se indican a continuación, siempre que cumplan con los medios de ventilación siguientes:

Archivos:.....	Medio	5
Baño colectivo:.....	“	5
Sala caldera:.....	“	5
Sala de cirugía:.....	“	5
Depósito medicinal:.....	“	5
Depósito de maderas:.....	“	5
Depósito de comedor colectivo:.....	“	6
Depósito de comercio o industria:.....	“	5
Espacios para cocinar:.....	“	6
Sala de conciertos:.....	“	5
Galerías de arte:.....	“	5
Garajes (el conducto podrá reemplazarse con rejilla de sección igual al mismo):.....	“	6
Guardacoches:.....	“	5
Lugares de diversión nocturna (Boites o Cabarets):.....	“	5
Cuarto de vestir:.....	“	5
Laboratorio fotográfico:.....	“	6
Laboratorio físico-químico:.....	“	5
Sala de máquinas:.....	“	6
Morgue:.....	“	5
Sala de rayos:.....	“	5
Subestaciones transformadoras de electricidad:.....	“	6
Cines:.....	“	5
Teatros:.....	“	5
Baños familiares:.....	“	6
Dispensas familiares:.....	“	6

3.5.4. LOCALES QUE ADEMAS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS [1](#), [2](#), [3](#) o [4](#) DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO [5](#):

- a. Salón bailable.
- b. Cocinas de restaurante.
- c. Salas de juego.
- d. Museos.

3.5.5. LOCALES QUE ADEMÁS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS [1](#), [2](#), [3](#) o [4](#) DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO [6](#):

- a. Locales de comercio.
- b. Comedor con equipo para cocinar.

3.5.6. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN NATURAL:

Son los que se indican a continuación:

- a. Antecámaras.
- b. Corredores.
- c. Depósitos de explosivos e inflamables.
- d. Depósitos familiares.
- e. Cajas de escaleras.
- f. Antebañó.

3.5.7. ATRIBUCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE EDIFICACIONES PRIVADAS PARA CLASIFICAR O INTERPRETAR EL USO DE LOCALES:

La determinación o interpretación del destino de cada local, será la que surja lógicamente de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Edificaciones Privadas se reserva, en consecuencia, el derecho de rechazar proyectos cuyos locales acusen la intención de un destino distinto al consignado o de una división futura, tendiente a desvirtuar las disposiciones del presente Reglamento.

3.5.8. ALTURA MÍNIMA DE LOCALES:

- a. Determinación: La altura mínima de cada local, medida desde el solado hasta el cielo raso, estará en función de su superficie, y siempre que las alturas consignadas no contravengan otras disposiciones de organismos competentes, en la forma siguiente:
 - 1) Locales de hasta 50 m² de superficie, 2,40 m.
 - 2) Locales de más de 50 m² y hasta 310 m² de superficie, 2,40 m más 0,06 m por cada 10 m² o fracción de superficie que exceda los 50 m².
 - 3) Locales de más de 310 m² de superficie, 4 m.
- b. Altura de locales con entresijos: las alturas resultantes de la existencia de entresijos podrán ser inferiores a las mínimas definidas en el inciso a., pero, en ningún caso, tanto para el entresijo como para la parte por él cubierta, menores a 2,20 m y a condición de que se satisfagan las siguientes condiciones:
 - 1) La planta del entresijo no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
 - 2) En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá tener, en su menor altura, 2,00 m.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 3) Deberá existir completa continuidad espacial entre los ambientes, quedando vedado el cierre total o parcial del entrepiso y del espacio debajo del mismo.
- c. Reducción de la altura mínima: la altura de lavaderos, toilets, retretes, espacios para cocinar y cochera, pertenecientes a viviendas unifamiliares, podrán tener 2,20 m como mínimo.

3.5.9. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MINIMAS DE LOCALES:

a. Generalidades:

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

b. Areas y lados mínimos de locales habitables:

Las áreas y lados mínimos de locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas y habitaciones de servicio, serán los siguientes:

1) Locales	Lado mínimo (m)	Area mínima (m2)
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	20,00

2) Locales	Lado mínimo (m)	Area mínima (m2)
Cuando la unidad locativa posea varios locales	2,40	7,00

c. Areas y lados mínimos en determinados locales:

1) Cocinas:	Area mínima: 3 m ²	Lado mínimo: 1,50 m
-------------	-------------------------------	---------------------

2) Baños:	Area mínima: 3 m ²	Lado mínimo: 1,30 m
-----------	-------------------------------	---------------------

3) Retretes:	Area mínima: 1 m ²	Lado mínimo: 0,80 m
--------------	-------------------------------	---------------------

4) Espacios para cocinar: Tendrán una superficie máxima de 2,25 m².

d. Disminución de los valores mínimos de superficies y dimensiones:

Los valores establecidos en el Inciso b., en el caso de que la unidad locativa posea varios locales, podrán disminuirse a 5,60 m² y 2,20 m, respectivamente, cuando el local está conectado a otro, de dimensiones y superficie igual o superior al mínimo establecido, por medio de un vano, sin puertas, de un ancho no menor a 2,00 m.

3.6.0. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES:

3.6.1. GENERALIDADES:

- a. Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrá medios de salida consistentes en pasajes, pasillos, pasos, escaleras, escaleras mecánicas, rampas, ascensores o puertas. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirven a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.
- b. La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho mínimo.
- d. La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales u otros medios que desemboquen en él.
- e. En el sentido de la salida, cuando el ancho libre de paramentos de un medio de salida coincida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60 m de ancho mínimo y de 0,12 m de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, no se exigirán estos requisitos.
- f. Donde los medios de salida no pueden ser fácilmente discernibles, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida.

3.6.2. DEFINICIONES:

- a. Se considerará medio de salida a todo aquel que permita conectar la vía pública con dos o más unidades locativas, como así también aquellos que hagan posible la evacuación de una congregación de personas.
- b. Se llamará medio de comunicación interna a todo aquel que vincule ambientes entre si, pertenecientes a una misma unidad locativa.

3.6.3. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS DE SALIDA:

- a. Anchos: Generalidades:

La determinación del ancho de todos los pasajes será libre de paramentos y estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto en la planta baja como en los pisos a otro nivel.

- 1) En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.
- 2) Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.
- 3) Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos, que hagan aumentar el ancho del pasaje, el incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.
- 4) Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cerrar el mismo, éstas no podrán reducirlo a su ancho mínimo.
- 5) Cuando sobre un pasaje, los escalones o rampas varíen su nivel, éstos serán del ancho del pasaje.

- b. Ancho mínimo de los medios de salida.

Hasta 100 personas: $a = 1,10$ m.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Hasta 1.000 personas: $a = 1,10 \text{ m más } (P-100) \times 0,003$

Más de 1.000 personas: $a = 3,90 \text{ m más } (P-1.000) \times 0,001$

Donde a es el ancho mínimo del pasaje en metros y P el número de ocupantes según el factor de ocupación, a evacuar.

c. Suprimido por Ordenanza 7.486. [Ver texto](#)

d. Largos:

Cuando el largo de estos pasos supere las longitudes que se indican más abajo, se deberán ubicar otras circulaciones complementarias, correspondientes a su zona de influencia:

Edificios:	Longitudes:
1) residenciales	30,00 m.
2) institucionales	30,00 m.
3) Para reunión bajo techo	45,00 m.
4) Para reunión al aire libre	45,00 m.
5) Para oficinas	45,00 m.
6) Mercantiles	45,00 m.
7) Industriales	45,00 m.
8) Para depósito	45,00 m.
9) Para usos peligrosos	20,00 m.
10) Educativos	30,00 m.

3.6.4. PASILLOS DE SERVICIO PARA UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA:

Todo pasillo de servicio deberá constar con una puerta de cierre en su desembocadura. Su ancho mínimo será de 0,90 m. libre de paramentos, y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

3.6.5. PASOS DE COMUNICACION INTERNA:

Su ancho mínimo será de 0,85 m.

3.6.6. ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA:

3.6.7. GENERALIDADES:

- Las escaleras y rampas de salida deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con su capacidad de evacuación.
- Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m, medidos desde el centro de la huella o solado del descanso.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. Cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 m, habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,80 m, se colocarán pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. Estos requisitos no son exigibles para las rampas.
- d. Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.
- e. La altura de paso en escaleras y rampas, será, por lo menos, de 2,00 m medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielo raso o moldura o saliente inferior a éste.
- f. Serán ejecutadas con material incombustible.
- g. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:
 $2a + p = 0,60 \text{ m a } 0,63 \text{ m}$, donde a (alzada) no será mayor a 0,18 m y p (pedada) no menos a 0,26 m.
- h. Se admitirán escaleras compensadas o helicoidales como único medio de salida, sólo cuando su capacidad de evacuación no supere las 40 personas.
Se considerarán compensadas: cuando el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor a 0,25 m y menor a 1 m.
Cuando supere un metro se considerará de tramos rectos.
La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación: las pedadas de hasta cuatro escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12 m como mínimo, y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal.
- i. Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 m.
- j. Se considera rampa toda circulación horizontal, cuya pendiente oscile entre el 5 % y el 12 %, debiendo contar con piso antideslizante.
- k. Generalidades:
Cuando la escalera sirva de palier o corredor como complemento de uno o más ascensores, podrán compensarse y su ancho será igual al 70 % del que resulte de aplicar las fórmulas establecidas en el artículo 5º de la presente Ordenanza y nunca menor a 1,10 m.

3.6.8. ANCHO O NUMERO:

La determinación del ancho o número de escaleras o rampas de salida estará condicionada al número de personas a evacuar en la totalidad de los pisos, aplicando las disposiciones y/o fórmulas de pasajes. En el cómputo se tomarán en cuenta todos los medios de salida que converjan a las mismas. Una vez determinado el ancho mínimo o

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

número de escaleras, se lo deberá conservar en todos los tramos. El ancho libre de una escalera o rampa se mide entre zócalos. Si él pasamanos que se coloque, sobresale mas de 7,5 cm de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

3.6.9. ESCALERAS Y RAMPAS DE SERVICIO COMO MEDIO DE SALIDA:

El ancho de estas escaleras será, como mínimo, de 1,00 m libre de zócalos y pasamanos.

3.6.10. ESCALERAS Y RAMPAS COMO MEDIO DE COMUNICACIÓN INTERNA:

- a. El ancho mínimo de estas escaleras o rampas será de 0,75 m, libre de zócalos y pasamanos.
- b. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20 m y la mínima de huella de 0,25 m.
- c. Este tipo de escaleras podrá compensarse.
- d. Las mismas podrán ser de material combustible.

3.6.11. ESCALERAS MARINERAS:

Cuando no exista otro tipo de escalera fija a la sala de maquinas, techos, azoteas no accesibles, tanques de reserva de agua, etc., habrá una escalera de inspección tipo marinera. Estas serán de barras metálicas macizas de 12 mm de sección, como mínimo, y su ancho no inferior a 0,40 m, separadas entre sí por 0,30 a 0,35 m y distanciadas del paramento, al cual se fija, por 0,12 a 0,18 m.

3.6.12. ESCALERAS DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS:


- a. Serán de material incombustible.
- b. Se ubicarán al exterior y serán abiertas.
- c. Tendrán un ancho mínimo libre de zócalos y baranda de 1,00 m.
- d. Su ejecución será obligatoria en todo edificio que albergue más de quinientas personas.
- e. No podrán ser compensadas.

3.6.13. ESCALERAS MECANICAS:

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá considerar en el ancho total de escaleras obligatorias, siempre que:

- a. Cumpla con las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b. Tenga un ancho no inferior a 1,10 m medidos sobre el peldaño.
- c. Marche en el sentido de la salida exigida.
- d. Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
 - 1) Las ruedas, que pueden de material de lenta combustión.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 2) El pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso el caucho;
 - 3) El enchapado de la caja, que puede ser de madera, de 3 mm de espesor, adherido directamente a la caja que será incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible.
- e. El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento esté colocado dentro de un cierre, dispuesto de tal manera, que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.
- f.  Lo dispuesto en escaleras mecánicas es aplicable en particular a los mecanismos denominados "Escaleras Mecánicas o Escaleras Rodantes o Caminos Rodantes Horizontales", sin perjuicio de las previsiones generales sobre la seguridad para los dispositivos eléctricos no mencionados específicamente en este artículo.
- 1) **Angulo o pendiente de los dispositivos:**
 - a) El ángulo o pendiente de la escalera mecánica en el plano de alineación de las narices de los escalones no excederá los 36° con respecto de la horizontal.
 - b) El ángulo del camino rodante horizontal máximo admisible en el caso de caminos rodantes será del 2%.
 - 2) **Altura de paso:**

La mínima altura de paso entre la línea de la nariz de los escalones de la escalera mecánica o el plano del camino rodante horizontal y cualquier obstáculo superior será de 2 m .
 - 3) **Ancho de los dispositivos:**

El ancho de la escalera mecánica en el plano de pedada del escalón y el plano del camino rodante horizontal, será de 0,80 m como mínimo y de 1,00 m como máximo.
 - 4) **Costado de la escalera mecánica y del camino rodante horizontal:**

Los costados de la escalera mecánica o del camino rodante horizontal pueden ser verticales o inclinados hacia fuera. El borde superior del costado de la escalera mecánica o del camino rodante horizontal, cuando éste es inclinado no estará más distante que el 20% de la medida vertical sobre la pedada del escalón o del plano del camino rodante horizontal en el encuentro con el zócalo.

Los costados serán firmes y pueden ser de metal o de vidrio a condición de que éste sea templado y de 8 mm de espesor mínimo.
 - 5) **Pasamanos de la escalera y del camino rodante horizontal:**

A cada lado de la escalera mecánica o del camino rodante horizontal habrá un pasamanos deslizante que acompañe el movimiento del escalón o del camino rodante a velocidad sensiblemente igual a la de éstos. Los pasamanos deben extenderse, a su altura normal, no menos de 0,30 m del plano vertical de los peines o del camino rodante hacia la extremidad del dispositivo.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

El borde interno del pasamanos no estará más alejado de 50 mm de la arista del respectivo costado, como así mismo la parte aprehensible y móvil se destacará de la fija, de modo que entre ellas no haya riesgo para lastimarse los dedos y al mismo tiempo que existan contrastes de colores entre las partes.

En todos los casos habrá guarda dedos o guarda manos en los puntos donde el pasamanos entra o sale de los costados.

6) Señalización en solados de la escalera mecánica y camino rodante horizontal:

En los sectores de pisos de ascenso y descenso de la escalera mecánica o el camino rodante horizontal, se colocará un solado de prevención diferente al del solado. La textura será en relieve y en color contrastante. Se extenderá frente al dispositivo en una zona 0,50 m +/- 0,10 m de largo por el ancho de la escalera o camino rodante horizontal, incluido los pasamanos y parapetos laterales.

(14) Incorporado por art. 5° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99.

NOTA: Ver "Registro de Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas" ([Ordenanza N° 9930](#)).

3.6.14. ASCENSORES:

Todo edificio en altura, de P.B. y más de tres pisos, deberá llevar, obligatoriamente, ascensor, acorde a las siguientes disposiciones:

a. (15) Características y dimensiones:

Cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación, el ancho que corresponda a la misma, frente al ascensor se incrementará en 0,05 m por pasajero. Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor correspondiente a oficinas o casas de departamentos serán de 0,90 m x 1,20 m. La Dirección de Edificaciones Privadas podrá exigir que se aumenten las dimensiones y número de ascensores. Cuando en un palier den puertas a ascensores, las mismas serán de tipo plegadizo y/o corredizo. Prohíbese la instalación de ascensores con puertas telescópicas. En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquél.

(15) Modificado por art. 1° de la Ordenanza N° 10430 del 29/04/99. [Ver texto anterior](#)

b. Proceso de calculo de ascensores:

La aplicación del proceso, de cálculo está determinada según los siguientes pasos:

1) Del método de cálculo: el método seguido para el cálculo contempla, en cada uno de los pasos, dos partes:

a) Reconocimiento de la nomenclatura a utilizar y búsqueda de datos a tener en cuenta.

b) Proceso de cálculo.

2) De los pasos para el cálculo:

a) Primer paso: Referencia al número de pasajeros que transporta la cabina:

Pc = paso de la cabina

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

p.p. = peso promedio por persona (70kg.)

P = número de pasajeros que transporte la cabina.

$$P = \frac{80\% P_c}{p.p.}$$

o sea que el número de pasajeros que puede transportar la cabina es igual al cociente entre el 80 % del peso de la cabina (adoptado este porcentaje como límite de seguridad) y el peso promedio por persona. Este primer paso, en la mayoría de los casos, es obviado, dado que los ascensores, en general, ya traen especificada su capacidad. Puede ser utilizado, según los casos, como paso verificadorio.

b) Segundo paso: referencia al número de pasajeros que transporta la cabina:

Pt = población total del o de los edificios

S = superficie cubierta por piso

n = cantidad de pisos

N°p = número de pasajeros posibles a trasladar cada 5 (cinco minutos)

Para calcular **Pt** se utilizará el siguiente cuadro:

CUADRO DE CALCULO DE CAUDAL

TIPO DE USO DEL EDIFICIO	m2 por persona
Bancos	5
Corporaciones	7
Edificios de oficinas de primera clase	8
Taller de trabajos menores	8
Edificios de oficinas pequeñas	10
Talleres de trabajos pesados	15
Viviendas	2 personas por dormitorio

$$P_t = \frac{S \cdot n}{\text{cantidad de metros cuadrado por persona s/ cuadro}}$$

o sea que la población total cubierta del edificio (surgida del producto de la superficie cubierta por piso por el número de pisos) y la cantidad de metros cuadrados que necesite cada persona, según dato extraído del cuadro.

LA TERCERA PARTE DE LA POBLACION TOTAL DEBERA PODER TRASLADARSE EN 15´.

De acuerdo con esta norma se pueden absorber los máximos de tránsito en horas topes, entre un 8 al 10 % cada 5 de la población total. O sea que de la población total calculada (Pt) nos será suficiente prever el traslado del 8 % durante la unidad de tiempo fijada.

$$N^{\circ} P \text{ (cada 5. A)} = \frac{P_t \cdot 8}{100}$$

Reemplazando Pt por su equivalente:

$$N^{\circ} P \text{ (5')} = \frac{S \cdot n}{\text{cantidad de m}^2 \text{ por persona}} \cdot \frac{8}{100}$$

c) Tercer paso: referencia al cálculo de capacidad de traslado de un ascensor (tomado también en la unidad de tiempo adoptada igual a 5' o su equivalente en segundos).

1) **h** = altura de recorrido de ascensor

v = velocidad (dato extraído de 45 a 60 m por minuto de manuales de ascensores actuales normalizados)

P = número de pasajeros que transporta la cabina.

T.T. = tiempo total de duración del viaje.

t1 = duración del viaje completo (dato en función de las características del ascensor y del edificio)

t2 = tiempo invertido en paradas, ajustes y maniobras.

t3 = duración entrada y salida por cada usuario.

Se adoptan: entrada 1", salida 0,65" por c/usuario.

t4 = tiempo óptimo admisible de espera, adoptamos 1,5.

2) Para calcular la capacidad de traslado de un ascensor, existe un factor determinante: la duración del viaje (T.T.). Lo supondremos en las peores condiciones, caso en que el ascensor se detiene en todos los pisos en los que ascienden y descienden todos los ocupantes, o sea que T.T. resultará de la suma de los t parciales.

$$t1 = \frac{h}{v}$$

t2 = 2" x número de paradas.

t3 = (1" + 0,65") . número de paradas.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

$$t_4 = 1,5' = 90''$$

$$T.T. = t_1 + t_2 + t_3 + t_4$$

La cantidad de personas que trasladará el ascensor en 5' (300 ") resultará del cociente entre 300" por la capacidad de la cabina y T.T. de duración del viaje:

$$C_t = \frac{300'' \cdot P}{T.T.}$$

d) Cuarto paso; Referencia al cálculo del número de ascensores necesarios:

Obtenido el N° P (número de pasajeros posibles a trasladar) que como se ha visto está en función del tiempo adoptado 5', en función del 8 al 10 % de la población total del o de los edificios. y del número de pasajeros que lleva una cabina, en el mismo espacio de tiempo adoptado, obtendremos el número de ascensores necesarios capaces de cubrir las demandas mínimas establecidas.

SÍNTESIS DEL CALCULO DE ASCENSORES

CALCULO DE LA CANTIDAD DE PERSONAS A TRASLADAR EN 5'				CALCULO DE CAPACIDAD DE UN ASCENSOR		
Sup. cub. por piso S = m ²	Cantidad de pisos n	m ² por persona m ² x pers.	Pers. a trasladar 8%	Altura recorr. h	Veloc. v	Capacidad
$N^{\circ} P(5') = \frac{S \cdot n}{\text{Cant. m}^2 \text{ x persona}} \cdot \frac{8}{100}$				Tiempo de duración viaje completo $T.T. = t_1+t_2+t_3+t_4$		
				N° de pasajeros que transporta la cabina $P = \frac{80\% \cdot P_c}{p.p.}$		
				Capacidad de traslado c/5' $C_t = \frac{300'' \cdot P}{T.T.}$		

$$\text{ASCENSORES NECESARIOS} = \frac{N^{\circ} P(5')}{C_t}$$

- c. ★ Los ascensores deberán tener una puerta de acceso con un ancho mínimo de 0,80 m. En ningún caso la puerta de cabina con su protección, esté abierta, cerrada o durante su accionamiento invadirá el espacio útil interior de la cabina en más de 0,05 m, si sus dimensiones son iguales a 0,90m por 1,20m. Para aquellos ascensores que posean puerta de piso, entre la cara interior de ésta – entendiendo como tal aquella

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

que da hacia el ascensor – estando cerrada y la puerta del ascensor no podrá existir una distancia mayor de 0,12m.

(16) Incorporado por art. 2º de la Ordenanza N° 10430 del 29/04/99 (ocasionando el corrimiento de los incisos posteriores)

d. Palier de pisos:

El ancho del palier (descanso de escalera) no será inferior a 1,50 m. En el caso de que el mismo forme parte de un medio de salida, deberá tener las dimensiones mínimas exigidas para tal efecto.

e. Cuarto de maquinaria de ascensores:

- 1) El local destinado para instalar la maquinaria de ascensores, dispositivos de control, convertidores y demás elementos, será totalmente construido con materiales incombustibles y deberá mantenerse siempre seco y con ventilación cruzada.
- 2) Las alturas mínimas libres y de paso serán de 2,00 m. El lado mínimo tendrá 2,40 m para una capacidad de cuatro (4) personas. Para cabinas de ascensores de mayor capacidad, las dimensiones del local se deberán ajustar a lo requerido por el fabricante, previa conformidad de la Dirección de Edificaciones Privadas.
- 3) El acceso al cuarto de maquinaria se efectuará por medios permanentes, en forma fácil y cómoda, desde los pasos comunes del edificio. La altura de paso libre de la puerta de entrada, no debe tener menos de 1,90 m y abrirá hacia afuera. No se permiten las tapas-trampas como acceso a estos locales.

NOTA: con respecto a ascensores la Ordenanza N° 10430 contempla tres artículos sobre **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**, que a continuación se transcriben: **Art. 3º:** En los edificios antiguos donde la instalación y ubicación del ascensor permita acceder a partes móviles (poleas, contrapesos, etc.) a través de pasillos o escaleras, deberá proveerse una protección de una altura mínima de 2,5m y con orificios de rejilla o mallas no mayores de 50mm, medidas horizontal y verticalmente. **Art. 4º:** Para aquellos edificios que posean ascensores con puerta telescópica (tijera), deberán colocar sobre ella una protección adecuada, sin bordes filosos o cantos vivos, convenientemente fijada, y que cubra una superficie de una altura no menor de 1,20m y todo el ancho de la puerta en su posición cerrada. La protección será de cualquier material con propiedades retardantes de llamas y combustión, en un todo de acuerdo al croquis que figura como **Anexo I** de la presente. **Art. 5º:** En los edificios que posean puerta de piso en las que las distancias existentes entre ésta y la puerta del ascensor es mayor a 0,12m se deberá instalar en la puerta de piso - sobre la cara que da hacia el ascensor - un cajón u otro elemento adecuado o similar, de superficie lisa y de bordes redondeados, de un espesor tal que con la puerta de piso cerrada reduzca la distancia entre ambas a un máximo de 0,12m y una altura no menor de 0,70m; su lado superior debe tener una pendiente no menor de 60º y con un ancho igual al de la puerta sobre la cual está colocado. La protección incorporada no deberá reducir, cuando las puertas estén completamente abiertas, el paso libre existente resultante de la proyección de la puerta de la cabina, en un todo de acuerdo al croquis que figura como **Anexo II** de la presente.





NOTA: Ver "Registro de Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas" ([Ordenanza N° 9930](#)).

3.6.15. PUERTAS DE SALIDA:

3.6.16. CARACTERÍSTICAS:

- a. Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida.
- b. Las hojas inferiores a 0,50 m de ancho no se considerarán en el cómputo.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirán sobre un rellano, descanso o plataforma.
- d. Las puertas ubicadas sobre L.M. y las de nivel de planta baja, no podrán abatirse hacia el exterior.
- e. Las puertas de ingreso principal a unidades locatarias, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m.
- f. La altura mínima libre será de 2,00 m y deberá ser posible abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave, desde el lado en que se produce el egreso.
- g. Cuando den a un palier de escalera o descanso, serán de material incombustible.
- h. No se aceptarán como puertas de salida las de tipo corredizo.
- i.  **Formas de accionamiento:**
 - 1) **Accionamiento automático:** las puertas de accionamiento automático por ej. de piso sensible, célula fotoeléctrica, sistemas telecomandados, etc., reunirán las condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante.
 - 2) **Accionamiento manual:** El esfuerzo que se trasmite a través del accionamiento manual no superará los 36 N para exteriores y 22 N para puertas interiores.
- j.  **Herrajes:**
 - 1) **Herrajes de accionamiento:** En hojas con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical se colocarán, manijas de doble balancín con curvatura interna hacia la hoja, a una altura de 0,90 m +/- 0,05 m .
 - 2) **Herrajes suplementarios:** Se colocarán en las puertas de servicios de salubridad especial, en los edificios de oficina, en locales con asistencia masiva de personas y en habitaciones especiales de servicio de hotelería.
Se colocarán barras horizontales a una altura de 0,85 m del nivel del solado, verticales u oblicuas con su punto medio a una altura, de 0,90 m del nivel del solado. Se ubicarán en la cara exterior de la hoja exterior hacia donde abre una puerta con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical y barras verticales en ambas caras de las hojas y los marcos de puertas corredizas y plegadizas a la altura indicada en el [Gráfico N° 29](#).
 - 3)- **Herrajes de retención:** Las puertas de dos o más hojas llevarán pasadores que se puedan accionar a una altura de 1,00 m +/- 0,20 m medida desde el nivel del solar.
- k.  **Umbrales**
Se admite su colocación con una altura máxima de 0,02 m en puerta de entrada principal o secundaria.
- l.  **Superficie de aproximación:**

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Se establecen las siguientes superficies libres y a un mismo nivel para puertas exteriores e interiores de edificios públicos y privados con concurrencia de personas y zonas comunes de acceso y uso de las viviendas colectivas:

1) Puertas con bisagras, fichas o pomelas de eje vertical:

a) Aproximación frontal ([Gráfico N° 30](#))

I. Area de maniobra hacia donde barre la hoja

$$\text{Ancho} = lu + 0,30 \text{ m}$$

$$\text{Largo} = lu + 1,00 \text{ m}$$

II. Area de maniobra hacia donde no barre la hoja:

$$\text{Ancho} = lu + 0,30 \text{ m}$$

$$\text{Largo} = 1,50 \text{ m}$$

b) Aproximación lateral (encuentra primero el herraje de accionamiento)

([Gráfico N° 31](#)):

I. Area de maniobra hacia donde barre la hoja:

$$\text{Ancho} = lu + 1,20 \text{ m}$$

$$\text{Largo} = 1,10 \text{ m}$$

II. Area de maniobra hacia donde no barre la hoja:

$$\text{Ancho} = lu + 0,70 \text{ m}$$

$$\text{Largo} = 1,10 \text{ m}$$

c) Aproximación lateral (encuentra primero el herraje de movimiento) ([Gráfico N° 32](#)):

I. Area de maniobra hacia donde barre la hoja

$$\text{Ancho} = 0,80 \text{ m} + lu + 1,20 \text{ m}$$

$$\text{Largo} = 1,50 \text{ m}$$

II. Area de maniobra hacia donde no barre la hoja:

$$\text{Ancho} = 0,70 \text{ m} + lu + 0,30 \text{ m}$$

$$\text{Largo} = 1,10 \text{ m}$$

2) Puertas plegadizas o corredizas: ([Gráfico N° 33](#))

a) Aproximación frontal.

Area de maniobra a ambos lados:

$$\text{Ancho} = 0,10 \text{ m} + lu + 0,30 \text{ m}$$

$$\text{Largo} = 1,20 \text{ m}$$

m.  Señalización de los locales que se vinculan por la puerta:

Cuando sea necesario señalar locales que se vinculan a través de una puerta con la asistencia masiva de personas o bien cuando la dirección lo juzgue conveniente, la señalización se dispondrá sobre la pared del lado exterior del local, del lado del herraje de accionamiento para hojas simples y a la derecha para hojas dobles, en una zona comprendida entre 1,30 m y 1,60 m desde el nivel del solado, en la cual se colocará la

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

señalización usando, cuando corresponda, iconos normalizados a una distancia mínima de 0,10 m del borde del contramarco de la puerta.

n. (17) Zona de visualización:

Las puertas con hojas ubicadas en circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que se vinculan con servicios de salubridad, llevarán una zona de visualización vertical de material transparente o translúcido colocada próxima al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m cuyo borde inferior estará ubicado a 0,80 m del nivel del solado. **(Gráfico N° 34).**

ñ. (17) Uso prohibido de puertas giratorias y molinetes:

Se prohíbe el uso de puertas giratorias y molinetes en todos los medios de ingreso o de salida, exigidos o no, para edificios públicos y privados.

(17) Incisos incorporados por art. 6° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99.

3.6.17. TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA:

Se clasificarán, acorde a los siguientes tipos:

a. Puertas de abrir en un solo sentido:

Se permitirán, en toda clase de edificios y serán las únicas permitidas en los de reunión bajo techo o al aire libre.

b. Puertas vaivén:

No se permitirán como medio de salida en los edificios para reunión bajo techo o al aire libre.

c. Puertas giratorias:

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de éstas podrá ocupar sólo el 50 % del ancho exigido para puertas de salida. El 50 % restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

3.6.18. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNA:

a. La altura mínima será de 2,00 m libre de espesor de marcos.

b. El ancho mínimo será de 0,70 m libre de marcos, pudiendo ser menor y no inferior a 0,60 m en los casos siguientes: baños familiares y toilettes y depósitos de enseres.

3.6.19. SALIDA DE VEHICULOS:

a. Ancho de salida para vehículos:

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00 m. En vivienda individual, dicho ancho puede ser de 2,40 m. En un predio donde se maniebre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: Playa de carga y descarga de comercio, de industria o

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

b. Salida de vehículos en predios en esquinas:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea de Ochava, y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 4,95 m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

3.7.0. DIMENSIONADO DE LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO:

[Ver capítulo 5.](#)

3.8.0. PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

[Ver Capítulo 5.](#)

3.9.0. ESTUDIO GEOTECNICO DEL TERRENO:

[Ver 4.5.2.](#)

3.10.0. SERVICIOS SANITARIOS:

3.10.1. SANITARIOS:

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de los servicios sanitarios que se indican en este Capítulo.

3.10.2. INSTALACIONES IMPRESCINDIBLES:

Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad, que tendrá, por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y sus puertas impedirán la visión hacia el interior.

[Ver "Áreas Sanitarias" \(Ordenanza N° 8973\).](#)

3.10.3. MINIMA CANTIDAD DE RETRETES:

TOTAL DE PERSONAS				
Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios de instituciones oficiales, mercantiles, depósitos, usos peligrosos	Edificios educacionales	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)	

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- (1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción, a partir de 1.000 personas.
- (2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas.
- (3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.
- (4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

3.10.4. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN ALOJAMIENTOS PARA AMBOS SEXOS:

Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada uno de ellos, excepto en los casos siguientes:

- a. Que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares.
- b. Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según [la tabla del artículo 3.10.3.](#), no sea mayor de dos retretes.

3.10.5. LOCALES DE SALUBRIDAD DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA HOMBRES:

En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrán sustituir retretes por mingitorios, en la siguiente proporción: En edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, el 75 % de retretes por mingitorios. En todos los demás edificios, el 30 %. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor a 0,5.

3.10.6. LAVATORIOS:

Se deberán colocar lavatorios, según la siguiente relación: Un lavatorio por cada seis retretes exigidos según [la tabla 3.10.3.](#), con un lavatorio como mínimo por local de salubridad. La cantidad de lavatorios resultantes se tomará por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor de 0,5.

3.10.7. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD:

El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

3.10.8. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS MERCANTILES:

3.10.9. CALCULO EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACION DEL NUMERO POR SEXOS:

Cuando no se pueda establecer número de empleados por sexos, se tomará un tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.

3.10.10. LOCALES SANITARIOS EN EDIFICIOS DONDE SE PREPARAN, SIRVEN O ALMACENAN ALIMENTOS:

Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin que medie un vestíbulo intermedio.

3.10.11. USO DE MATERIALES NO ABSORBENTES, TIPO DE PARAMENTOS Y ABERTURAS:

Los locales de salubridad que contengan retretes, mingitorios, bañeras, duchas o toiettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por paramentos sólidos, que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

3.10.12. SERVICIOS MINIMOS SEGUN EL TIPO DE EDIFICIOS:

- a. Edificios residenciales: Contarán con los siguientes servicios mínimos:
- 1) Cada unidad de vivienda tendrá, al menos, un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio para cocinar, una pileta de cocina.
 - 2) En dormitorios colectivos, no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha, cada diez personas o fracción.
- b. Edificios institucionales: Contarán con una bañera o ducha cada diez personas o fracción y por cada sexo.
- c. Edificios educacionales: En los edificios de este tipo, con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un retrete por aula.

3.10.13. SURTIDORES DE AGUA:

La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos:

- a. En edificios de reunión bajo techo (excepto templos); donde se colocarán bebederos distribuidos en forma tal que, horizontalmente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar sea de 30 m y, verticalmente, de un piso. Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.
- b. En las escuelas, donde se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por cada piso.
- c. En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, donde se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor de 60 m.

3.10.14. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS:

Las fincas ubicadas en zonas de la Ciudad, no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas de O.S., deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Reglamento.

3.10.15. LIQUIDOS CLOACALES A LA VIA PUBLICA:

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

3.11.0. COCHERAS OBLIGATORIAS:

3.11.1. (17b) OBLIGACION DE CONSTRUIR GARAJES O PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO:

a. Condiciones según el carácter del edificio:

- 1) Es obligatoria su construcción de acuerdo a los requisitos de estacionamiento que se fijan para cada uso o destino en el Cuadro de Uso según Distritos del Capítulo 4 de la Ordenanza N° 8.813/86 – Reglamento de Zonificación.
- 2) Edificios de escritorios u oficinas de más de 250 m² de superficie cubierta total: a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 4 (cuatro) habitaciones.

b. Otras condiciones:

- 1) La superficie destinada a garajes o playas de estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o hasta una distancia máxima de 100 metros.
- 2) En este último caso, la servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
- 3) El módulo de estacionamiento comprende una superficie de 12,50 m² (5,00 m x 2,50 m) con una tolerancia de 10 cm. En una de sus dimensiones en un máximo de 20% sobre el total de módulos exigibles.

(17b) Modificado por art. 2º de la Ordenanza N° 11194 del 02/06/05.

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*



CAPITULO 4
EJECUCION DE LAS OBRAS

4.1.0. INSTALACIONES AUXILIARES PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS EN LA VIA PUBLICA:

4.1.1. VALLAS:

4.1.2. OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Antes de iniciar una obra se deberá colocar una valla provisoria al frente del predio en la longitud necesaria del mismo para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Esta valla no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción. Cuando finalizare una demolición se procederá según lo establecido en [6.1.1.](#)

4.1.3. CONSTRUCCION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS:

Una valla provisoria se construira de modo de evitar daño o incomodidad a los transeúntes y que además impida escurrir materiales al exterior. Se pueden usar tablas de madera cepilladas, paneles lisos de metal u otro material conformado especialmente para ese fin y siempre que a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas satisfaga la finalidad perseguida.

Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos que la componen y de altura uniforme, pintadas en tono blanco en su totalidad.

Queda descartada la posibilidad de utilizar materiales tales como chapas de zinc onduladas comunes para techo y todo otro que por su aspecto y solidez, no cumplan con el cometido de eficiencia y seguridad a los fines previstos.

En cualquier lugar de la valía podrán colocarse puertas, las que en ningún caso abrirán hacia afuera.

4.1.4. DIMENSION Y UBICACION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS:

- a. Una valla provisoria al frente de una obra deberá tener una altura no menor de 2,50 m.
- b. La separación de la valla respecto a la Línea Municipal no será mayor que la mitad del ancho de la vereda, debiendo dejar un paso libre para senda peatonal de 0,80 m. como mínimo del cordón del pavimento o de la línea de los árboles. Dicho sendero deberá hallarse en óptimas condiciones, para la cual se ejecutará como mínimo un solado de cemento alisado.

La valla no deberá extenderse más allá de los limites laterales del predio.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. Cuando las características de la obra lo requieran se podrá ejecutar sobre la calzada una pasarela de 0,90 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada en rojo y blanco a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos.
- d. En aquellas veredas donde existan obstáculos, a saber: árboles, postes o columnas de alumbrado, servicio telefónico, caja de medidores de luz eléctrica de obras, etc.; deberá preverse la senda peatonal exigida de modo que puedan ser sorteados los mismos y se mantenga el ancho mínimo de 0,80 m.
- e. Con respecto a las obras a erigirse en predios de esquina, la valla provisoria deberá ubicarse en el sector de ochava, únicamente sobre la Línea Municipal. De ejecutarse cimientos, muros, bases de columnas, pórticos, etc., en dicho sector, se podrán colocar vallas ocupando la vereda de acuerdo a lo establecido en los incisos a. y b., durante el estricto período que demanden dichos trabajos.
Transcurrido el mismo se quitarán los elementos protectores dispuestos, instalando la valla nuevamente sobre la Línea Municipal.

4.1.5. RETIRO DE LA VALLA:

- a. Una valla provisoria será trasladada a la L.M., tan pronto se haya finalizado la obra o se suspendan los trabajos.
- b. Excedido este término el retiro podrá ser efectuado por Administración Municipal, a costa del propietario.
- c. En los casos en que se hubiere quitado el solado de la acera, se colocará como mínimo un contrapiso, hasta la confección del solado definitivo, aún antes del retiro, en el espacio que medie entre la valla y la línea de cordón.

4.1.6. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

4.1.7. (18) OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA. SUS LEYENDAS:

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, título, matrícula, carácter de la intervención y domicilio de los profesionales que intervengan con su firma en el expediente de edificación respectivo.

Igual criterio e iguales datos se exigirán para las instalaciones eléctricas y para los instaladores electricistas actuantes.

[\(18\) Modificado por art. 17° de la Ordenanza N° 10236 del 13/11/97. Ver texto anterior](#)

4.1.8. FIGURACION OPTATIVA DEL PROPIETARIO, CONTRATISTA Y PROVEEDORES EN EL LETRERO:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

El letrero exigido al frente de una obra puede contener el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas, proveedores de materiales, denominación de la obra, maquinaria y servicios relacionados con la misma.

4.1.9. LEYENDAS QUE SE PRESTEN A CONFUSION:

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen títulos profesionales, no inscriptos en la matrícula, como tampoco leyendas que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas se presten a confusiones.

4.1.10. LOS ANDAMIOS:

4.1.11. CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS:

- a. El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.
- b. Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.
- c. Las partes de andamios metálicos no deberán estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión.
- d. Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10, por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

4.1.12. TIPOS DE ANDAMIOS

- a. Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios suspendidos.
- b. Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones, se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos, autorizados por este Reglamento.

4.1.13. ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA:

- a. Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso.
- b. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrados u otro servicio público, deberá solicitarse el correspondiente permiso.
- c. La fecha de solicitud de permiso se asegurará de modo fehaciente.
- d. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y, concluido el trabajo, deberán ser restituidas a su ubicación originaria.

- e. El andamio será retirado a las 72 horas ulteriores a la terminación.

4.1.14. ACCESO A ANDAMIOS:

- a. Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso.
- b. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.
- c. Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día, y, artificialmente, en casos necesarios a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas.

4.1.15. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LOS ANDAMIOS:

4.1.16. ANDAMIOS FIJOS:

- a. Generalidades:
 - 1) Todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y cruces de San Andrés; además, estará unido al edificio, en sentido horizontal, a intervalos convenientes.
 - 2) Todo armazón o dispositivo, que sirva de sostén a plataformas de trabajo, será sólido y tendrá buen asiento.
 - 3) Ladrillos sueltos, caños de desagüe, conductos de ventilación, chimeneas, no deberán usarse para apoyar ni como andamios.
- b. Andamios fijos sobre montantes:
 - 1) Los pies, zancos o puentes y soportes, deberán ser verticales o, si sólo se usa una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.
 - 2) Cuando dos andamios se unen en un ángulo de la construcción, se fijará en este paraje un montante colocado del lado exterior del andamio.
 - 3) Los costeros o carreras y los travesaños se colocarán prácticamente horizontales
 - 4) Cuando se trate de andamios no sujetos al edificio una tercera parte, por lo menos, de los pies que soportan las plataformas de trabajo situadas a mas de 3,50 m sobre el solado, deberán quedar firmes hasta que él andamio sea definitivamente quitado. Los costeros y travesaños estarán sólidamente ligados a los montantes.
- c. Andamios fijos en voladizo:
 - 1) Un andamio que carezca de base apoyada en el suelo, será equilibrado y asegurado al interior de la construcción.
 - 2) Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la construcción.
- d. Andamios fijos de escaleras y caballetes:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 1) Los andamios que tengan escaleras o caballetes como montantes, sólo se utilizarán para trabajos como: reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares.
- 2) Las partes de los montantes se empotrarán en el suelo, no menos de 0,50 m, o bien, apoyarán en el solado de modo que los montantes descansen sobre vigas o tablas que eviten el deslizamiento; en este último caso, el andamio será indeformable.
- 3) Cuando una escalera prolongue a otra, las dos estarán rígidamente unidas, con una superposición de 1,50 m por lo menos.
- 4) Estos tipos de andamios no podrán tener sobre el solado una altura mayor de 4,50 m y no podrán soportar más de dos plataformas de trabajo.

4.1.17. ANDAMIOS SUSPENDIDOS:

a. Andamios pesados suspendidos:

Un andamio pesado en suspensión, responderá a lo siguiente:

- 1) Las vigas de soporte deberán estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.
- 2) No podrá contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillos, depósitos de líquidos y otros medios análogos de contrapeso, como medio de fijación de las vigas de soporte; éstas deberán ser amarradas firmemente a la estructura.
- 3) El dispositivo superior que sirva para amarrar los cables a las vigas de soporte, será colocado directamente encima de los tambores de enrollamiento de los cables, a fin de que éstos queden verticales.
- 4) El dispositivo inferior que sostiene la plataforma de trabajo estará colocado de modo que evite los deslizamientos y sostenga todo el mecanismo.
- 5) El movimiento vertical se producirá mediante tambores de enrollamiento de cables accionados a manubrio.
- 6) Los tambores tendrán retenes de seguridad.
- 7) La longitud de los cables será tal que, en el extremo de la carrera de la plataforma, queden por lo menos dos vueltas sobre el tambor.
- 8) La plataforma de trabajo deberá suspenderse de modo que quede situada a 0,10 m del muro y sujeta para evitar los movimientos pendulares.
- 9) Cuando exceda de 4,50 m la plataforma estará soportada por tres series de cables de acero, por lo menos.
- 10) El largo de la plataforma de trabajo no será mayor de 8,00 m y se mantendrá horizontal.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

b. Andamios livianos suspendidos:

Un andamio liviano en suspensión responderá a lo siguiente:

- 1) Las vigas de soporte estarán colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.
- 2) Las vigas de soporte estarán sólidamente apoyadas y cuando deban instalarse sobre solados terminados, el lastre o contrapeso estará vinculado rígidamente a la viga misma y nunca podrá ejecutarse con depósitos de líquidos o material a granel.
- 3) El dispositivo que sirva para amarrar las cuerdas a las vigas de soporte, será colocado directamente encima del que sostiene la plataforma de trabajo, a fin de que las cuerdas queden verticales.
- 4) El armazón en que apoya la plataforma estará sólidamente asegurado a ella, munido de agujeros para el paso y anclaje de las cuerdas.
- 5) El largo de la plataforma de trabajo no será mayor de 8,00 m y se mantendrá horizontal.
- 6) Cuando su largo exceda de 4,50 m aquella estará suspendida por medio de tres series de cuerdas de cáñamo, algodón o nylon.
- 7) Cuando los obreros deban trabajar sentados, se adoptarán dispositivos que separen la plataforma 0,30 m del muro, para impedir que choquen las rodillas contra él en caso de oscilación.

c. Otros andamios suspendidos:

Si se debiera utilizar como andamio suspendido una canasta o cajón de carga, una cesta o dispositivo similar, tendrán por los menos 0,75 m de profundidad y se rodeará el fondo y los lados con bandas de hierro. La viga de soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada.

4.1.18. ANDAMIOS CORRIENTES DE MADERA:

- a. Los montantes se enterrarán 0,50 m como mínimo y apoyarán sobre zapatas de 0,10 x 0,30 x 0,75 m. El empalme se hará a tope, con una empatilladura o platabanda de listones de 1,00 m de largo, clavada y atada con flejes o alambre; el empalme podrá ser por sobreposición, apoyando el más alto sobre tacos abulonados y con ataduras de flejes, alambres o abrazaderas especiales.
- b. Las carreras y travesaños se unirán a los montantes por medio de flejes, alambre, tacos abulonados o clavados entre sí, constituyendo una unión sólida. Los travesaños se fijarán a la construcción por medio de cuñas o cepos.
- c. Montantes: 0,075 m de escuadría mínima, ubicados a no más de 3,00 m de distancia entre sí.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- d. Carreras: 0,075 m de escuadría mínima uniendo los montantes a cada 2,50 m de altura por lo menos.
- e. Travesaños: 0,10 m. x 0,10 m. o 0,075 m. x 0,15 m de sección mínima, que unan las carreras con montantes y muro o con otra fila de montantes.
- f. Tablones: 0,05 m de puntas reforzadas con flejes.
- g. Diagonales: (Cruces de San Andrés) 0,025 m x 0,075 m de sección.

4.1.19. ANDAMIOS TUBULARES:

- a. Los elementos de estos andamios serán rectos, en buen estado de conservación y se unirán entre sí mediante grapas adecuadas al sistema.
- b. Los montantes apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de la carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

4.1.20. ESCALERAS DE ANDAMIOS:

- a. Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo, rebasará 1,00 m de altura del sitio que alcance.
- b. Sus apoyos serán firmes y no deslizables.
- c. No podrán utilizarse escaleras con escalones defectuosos; la distancia entre éstos no será mayor de 0,35 m. ni menor de 0,25 m.
- d. Los escalones estarán sólidamente ajustados a largueros de suficiente rigidez.
- e. Cuando se deban construir escaleras ex-profeso, para ascender a los distintos lugares de trabajo, deberán ser cruzadas, puestas a horcajadas y en cada piso o cambio de dirección se construirá un descanso.
- f. Estas escaleras tendrán pasamano o defensa en todo su desarrollo.

4.1.21. PLATAFORMAS DE TRABAJO:

Una plataforma de trabajo reunirá las siguientes condiciones:

- a. Tendrá los anchos mínimos que se señalan a continuación: 0,30 m si no se utiliza para depósito de materiales y no está a más de 4,00 m de alto; 0,60 m si se utiliza para depósito de materiales o está a más de 4,00 m de altura; 0,90 m si se usa para sostener otra plataforma más elevada.
- b. Cuando se trabaja con piedra, la plataforma deberá tener un ancho de 1,20 m y si soporta otra más elevada, 1,50 m.
- c. Una plataforma que forma parte de un andamio fijo, deberá encontrarse, por lo menos, 1,00 m por debajo de la extremidad superior de los montantes.
- d. La extremidad libre de las tablas o maderas que forman una plataforma de trabajo, no deberá sobrepasar el apoyo, más allá de una medida que exceda 4 (cuatro) veces el espesor de la tabla.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- e. La continuidad de una plataforma se obtendrá por tablas sobrepuestas entre sí no menos de 0,50 m.
- f. Las tablas o maderos que formen la plataforma deberán tener tres apoyos como mínimo, a menos que la distancia entre dos consecutivos o el espesor de la tabla excluya todo peligro de balanceo y ofrezca suficiente rigidez.
- g. Las tablas de una plataforma estarán unidas de modo que no puedan separarse entre sí accidentalmente.
- h. Las plataformas situadas a más de 4 m del suelo contarán, del lado opuesto a la pared, con un paramento o baranda situado a 1,00 m sobre la plataforma y zócalo de 0,20 m de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida la caída de materiales y útiles de trabajo.
- i. Tanto la baranda como el zócalo se fijarán del lado interior de los montantes.
- j. Las plataformas de andamios suspendidos contarán con baranda y zócalo; del lado de la pared, el parapeto podrá alcanzar hasta 0,65 m de alto sobre la plataforma y el zócalo sobre el mismo lado podrá no colocarse, cuando se deba trabajar sentado.
- k. El espacio entre muro y plataforma será el menor posible.

4.1.22. CORTINAS EN LOS ANDAMIOS

Durante la ejecución del muro, del revoque de fachada o de la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio con arpillera u otro material adecuado, en la planta donde se está trabajando, desde el piso del andamio hasta 1,50 m de altura como mínimo.

4.1.23. TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS:

4.1.24. GENERALIDADES:

- a. Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes, de suficiente capacidad y solidez.
- b. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.
- c. Los elementos más importantes de la torre no se unirán con clavos o ataduras de alambre.
- d. Se proveerá una escalera resistente y bien asegurada a todo lo largo o altura de la torre.
- e. A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.
- f. Las torres estarán correctamente arriostradas. Los amarres no deben afirmarse en partes inseguras.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- g. Las torres en vías de ejecución, estarán provistas de arriostramientos temporarios, en cantidad suficiente y bien asegurados.
- h. Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, para que permita el tránsito de peatones y vehículos.
- i. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos o vía pública.

4.1.25. MONTACARGA EN LA VEREDA:

En la construcción, ampliación o refacción de pisos altos sobre edificios existentes, siempre que se compruebe que exista evidente dificultad para la introducción de materiales en el interior del edificio, la Dirección de Edificaciones Privadas podrá conceder permiso, con carácter precario, para que esa operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas deberán estar sólidamente cerrados en todos sus costados y sus salientes sobre la línea de edificación no serán mayores que las permitidas para los cercos provisorios.

NOTA: Ver "Registro de Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas" ([Ordenanza N° 9930](#)).

4.2.0. DEMOLICIONES:

4.2.1. GENERALIDADES:

4.2.2. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER:

- a. Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:
 - 1) Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
 - 2) Asegurarlas definitivamente a la obra, en caso de edificación inmediata.
- b. Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, etc., se requerirá la intervención de los entes con competencia en la materia.

4.2.3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS:

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haber logrado el certificado de desratización. La certificación correspondiente deberá agregarse al expediente de permiso.

4.2.4. MEDIDAS DE PROTECCION:

4.2.5. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. No se pondrá fuera de uso conexión alguna de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otro servicio, sin emplear los dispositivos que se requieren en cada caso.
- b. El responsable de una demolición requerirá la intervención que corresponda a las empresas concesionaria o entidades que presten servicios públicos, en la forma prescrita en "Chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler".

4.2.6. LIMPIEZA DE LA VIA PUBLICA:

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

4.2.7. PELIGRO PARA EL TRANSITO:

En caso de que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución y, además, a cada costado de la obra, cercos que eviten el paso de transeúntes, con indicaciones del peligro que corren.

4.2.8. MAMPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS ENTRE PREDIOS:

- a. Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará, en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro.
- b. Las mamparas serán de madera machihembrada y forradas hacia el interior del local, con papel aislador o bien realizadas con otros materiales de equivalente protección.
- c. En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,50 m.
- d. El propietario o el ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados, distantes hasta 1,00 m del eje divisorio.

4.2.9. OBRAS DE DEFENSA:

- a. El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.
- b. La protección deberá extremarse en caso de existir claraboyas; cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo; desagües de techos, conductos deshollinadores, etc.

4.2.10. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASO DE DEMOLICION:

Si el responsable de una demolición tuviese motivos para creer que una estructura adyacente se hallara en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito, en el

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

expediente de permiso, su opinión al respecto, debiendo la Dirección de Edificaciones Privadas inspeccionar esa estructura, dentro del término de tres días, disponiendo lo que corresponda, con arreglo a las prescripciones de este Reglamento.

4.2.11. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA:

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, dentro de las veinticuatro horas de concluidos los mismos, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

4.2.12. MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCION:

La Dirección de Edificaciones Privadas puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que las circunstancias del caso demande, como, por ejemplo, cobertizo sobre aceras, puente para pasaje de peatones, etc.

4.2.13. PROCEDIMIENTOS PARA LA DEMOLICION:

4.2.14. 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 a 0,50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, no obstaculice el tránsito.

4.2.15. LIENZOS O CORTINAS CONTRA EL POLVO:

- a. Toda parte de edificio que debe ser demolida, será recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.
- b. La Dirección de Edificaciones Privadas podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

4.2.16. VIDRIERIA:

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

4.2.17. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS:

- a. Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno.
- b. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones tales que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones.
- d. Toda cornisa y cualquier clase de saledizo será atado o apuntalado antes de removerse.
- e. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y, en ningún caso, podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.
- f. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo.
- g. Las vigas que estuvieren empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o seccionadas de sus empotramientos, antes de ser bajadas. La Dirección de Edificaciones Privadas podrá eximir de estas precauciones, en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

4.2.18. CAIDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS:

- a. Los escombros provenientes de una demolición sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5,00 m.
- b. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura, se utilizarán conductos de descargas.
- c. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos.

4.2.19. RIEGO OBLIGATORIO:

Durante la demolición, es obligatorio el riego dentro del obrador, a fin de evitar el levantamiento de polvo.

4.2.20. MOLIENDA DE LADRILLOS:

En el mismo lugar de la demolición, queda prohibido instalar molientes y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos, si no se toman las precauciones necesarias y que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, sean eficaces para proteger a terceros.

4.2.21. ZANJAS Y SOTANOS:

- a. Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de la demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido en "Terraplenamientos".
- b. El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basuras o sustancias orgánicas, debiendo cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0,30 m de espesor.
- c. El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más de ciento ochenta (180) días corridos.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- d. En caso contrario, se ejecutarán los trabajos previstos en el proyecto de obra o se procederá según el párrafo precedente.
- e. La Dirección de Edificaciones Privadas puede acordar un lapso mayor cuando la magnitud de la obra así lo justifique.
- f. En todos los casos, el responsable procederá al desagote de aguas estancadas en los bajíos.

4.2.22. CONSERVACION DE MUROS DIVISORIOS:

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa, que afecta a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado en forma inmediata y totalmente, piso por piso. Se complementará esta tarea pintando el muro en forma completa, a tono uniforme, de modo de preservar el buen aspecto edilicio.

4.2.23. DEMOLICIONES PARALIZADAS:

Cuando se paralice una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería, de modo que garanticen la estabilidad de los edificios.

4.2.24. LIMPIEZA DEL TERRENO, CERCOS Y VEREDAS:

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "Cercos y veredas" y "Zanjas y sótanos", sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

4.3.0. DESMONTES Y EXCAVACIONES:

4.3.1. GENERALIDADES:

- a. Todo predio, cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado.
- b. El nivel lo fijará la Dirección de Planeamiento Urbano, a solicitud de un profesional matriculado.
- c. El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

4.3.2. EXCAVACION QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VIA PUBLICA:

- a. Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, sea de predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

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

4.3.3. EXCAVACION QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES.

- a. Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.
- b. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

4.3.4. EXCAVACION QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO:

- a. Toda excavación que afecte a linderos o la vía pública, debe ser terminada dentro de los ciento ochenta (180) días corridos, a contar desde la fecha de su comienzo. No obstante, la Dirección de Edificaciones Privadas puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud.
- b. La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o con peligro potencial.
- c. El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, las previsiones necesarias para que no se ocasionen daños ni se entrañen peligros a personas, predios linderos o vía pública.

4.3.5. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES:

- a. A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas.
- b. Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, en lados adyacentes a la vía pública.
- c. Se proveerán además medios convenientes de salida de las excavaciones.

4.3.6. APUNTALAMIENTOS DE EXCAVACIONES

Los documentos necesarios para tramitar la edificación, incluirán, como imprescindible, el plan de excavación a utilizar en la obra, con el detalle de la secuencia de los cortes y de los apuntalamientos previstos, cuando la profundidad de las excavaciones supere los 3,50 m en terrenos normales o 2,00 m en zonas de relleno.

4.4.0. RELLENOS Y TERRAPLENAMIENTOS:

4.4.1. DEFINICION:

Los terraplenes son macizos artificiales del suelo, de propiedad uniforme o variable, depositados en capas de espesores definidos y compactados, realizados para elevar el

nivel del terreno natural o para rellenar una depresión. Se diferencian de los rellenos comunes, en que éstos se construyen sin compactación ni control de ninguna especie.

4.4.2. TERRAPLENES DE SUB-BASE:

- a. Son terraplenamientos efectuados con suelos uniformes, de calidad controlada, especificada "a priori", para que su comportamiento se ajuste a exigencias definidas por el pavimento, calzadas, piso, solera o losa que deben sustentar, de modo que soporten los esfuerzos que reciben a través de las mismas, sin experimentar variaciones volumétricas que pudiesen ser nocivas para la integridad de éstas.
- b. Se deberán construir por capas de espesor definido y compactar hasta alcanzar densidades especificadas de antemano, de acuerdo con ensayos de compactación Proctor o similares, que controlen sistemáticamente, por mediciones reales, las densidades obtenidas.
- c. Todos los terraplenamientos y rellenos deberán terminarse con un espesor de terraplén de sub-base que cubra, como mínimo, aquellas zonas destinadas a ser ocupadas por las obras o a ser utilizadas por calles y playas de estacionamiento.

4.4.3. TERRAPLENES PORTANTES:

- a. Los rellenos no se consideran aptos para fundar. Los terraplenes, en cambio, podrán utilizarse para apoyar cimientos siempre que existan suficientes conocimientos respecto a su grado de uniformidad o que se puedan obtener mediciones de las propiedades físicas y mecánicas utilizando los medios corrientes de muestreo y ensayo de suelo.
- b. En la determinación de las propiedades de resistencia y deformabilidad, se tendrá en cuenta el efecto desfavorable que pudiera producirse por aumento de la humedad o de la saturación, por lo cual, antes de ensayar las muestras traídas del terraplén, éstas serán llevadas al grado de humectación que presuntivamente pueda haber en algún momento en el terreno.
- c. Los ensayos de resistencia se efectuarán para la condición de drenaje crítico, teniendo en cuenta todas las circunstancias mencionadas y la demanda impuesta por la obra.

4.4.4. ESTRUCTURAS QUE PUEDEN APOYAR EN TERRAPLENES

- a. No se establecen limitaciones para apoyar estructuras sobre terraplenes que hayan sido cuidadosamente construidos y controlados. El terraplén, en este caso, integra el perfil del suelo, conjuntamente con el terreno natural, de modo tal que los cimientos pueden dimensionarse teniendo en cuenta dicho contexto.
- b. Las propiedades se determinarán mediante un estudio de suelos a realizarse después de concluido el terraplén, de acuerdo a lo que se especifica en [4.5.3](#). Al analizar los resultantes de este estudio, se tendrá particularmente en cuenta el efecto que el peso del

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

terraplén pueda ejercer en el asentamiento de la estructura, como consecuencia de la consolidación del terreno natural. Si este efecto fuera despreciable, la cimentación se proyectará como si el relleno fuese parte integrante del terreno natural.

- c. En los casos en que el terraplén se haya construido como se indica en [4.4.1](#), sin los controles señalados en [4.4.2](#), sólo podrán apoyarse sobre el mismo estructuras flexibles, con cargas de columnas menores de 50 tt, capaces de soportar fuertes asentamientos diferenciales, sin daños sensibles. Únicamente podrán apoyarse otros tipos de estructuras, de mayor rigidez, cuando se compruebe su grado de uniformidad, por realización de ensayos adecuados.

4.4.5. TERRAPLENAMIENTO EN CONTACTO CON EDIFICACIÓN EXISTENTE:

Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga del caso y determinar pendientes que no permitan estancamientos de agua, ni escurrimientos a predios linderos.

4.5.0. SUELOS:

4.5.1. SUELOS INAPTOS Y APTOS:

- a. Se consideran inaptos para cimentación, los suelos muy orgánicos, los rellenos tipo basural, las arenas saturadas sueltas, los suelos arcillosos blandos, los suelos arcillo-licosos (simplemente volcados y sin compactación), los suelos altamente arcillosos muy densos y todo otro que, por sus características aparentes, requiera un estudio, según se especifica en [4.5.2](#).
- b. Se consideran, en general, suelos aptos para cimentar obras convencionales de poca importancia (no comprendidos en [4.5.2](#)), los constituidos por: suelos arcillo-licosos o limo-arcillosos, rojizos densos, suelos limocalcáreos, verduzcos o grisáceos densos, arenas secas o húmedas, densas y confinadas. Para estos suelos y construcciones no se requerirán estudios de suelos especiales y las presiones admisibles podrán variar entre 0,50 y 1,50 Kg/cm².

4.5.2. ESTUDIOS DE SUELOS:

Será obligatoria la ejecución del estudio de suelos, en los siguientes casos:

- a. Edificios convencionales constituidos por:

1) Planta baja, tres (3) pisos altos, 50 m² sobre el cuarto piso, con o sin sótano.

2) Sótano de profundidad mayor de 2,50 m, aun cuando sólo tuvieran planta baja y dos pisos altos.

- b. Estructuras de tipo membranal, plegadas, abovedadas, cupuladas, cúpulas, alabeadas o de revolución, etc., con independencia de su carga.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. Tanques de agua elevados, autoportantes, de 50 m³, de volumen mínimo y/o 15 m de altura mínima.
- d. Chimeneas de 20 m de altura mínima.
- e. Estructuras de características o dimensiones no corrientes.
- f. Estructuras metálicas con cargas dinámicas (ej. puentes, grúas) o estructuras metálicas livianas, cuando los efectos laterales sean absorbidos con fundaciones de diseños no convencionales (macizos, cajones, pilares, pilotes, etc.).
- g. Construcciones convencionales, ejecutadas sobre terrenos rellenados (refulados, cavas, etc.), o terraplenes.
- h. En todo caso que la Dirección de Edificaciones Privadas considere dudosa la calidad del terreno o que la estructura, por no estar contemplada en el presente, así lo requiera.

4.5.3. PROFESIONALES EJECUTORES DE LOS ESTUDIOS DE SUELOS:

Los estudios de suelos tendientes a determinar los tipos de fundaciones y sus características generales, únicamente podrán ser efectuados por los profesionales con título habilitante, inscriptos en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe.

4.5.4. NATURALEZA DEL ESTUDIO DE SUELOS:

El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto, para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio, a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes, que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Igualmente incluye la realización de ensayos de carga u otros procedimientos de exploración o investigación de suelos, que conduzcan al mismo fin o complementen la información anterior.

4.5.5. PERFORACIONES O POZOS A CIELO ABIERTO:

a. Número:

El número de perforaciones o pozos a cielo abierto será fijado por el profesional en función a la naturaleza del problema, pero en ningún caso podrá ser menos de dos.

b. Ubicación:

Las que se sitúen fuera, estarán a una distancia máxima compatible con la homogeneidad detectada en las perforaciones interiores al área, aconsejándose no sobrepasar los 10 m.

c. Profundidad:

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación, tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir. Como mínimo deberán cumplir con las cláusulas que siguen:

- 1) Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa: 3,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 2) Para construcciones de más de dos plantas altas con cimentación directa: 5,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 3) Para cimentaciones sobre pilotes: 5,00 m por debajo de las profundidades a alcanzar con la punta de los pilotes.
- 4) Muestreo: Se recuperarán muestras a intervalos que no excedan de 1,00 m y a cada cambio de estrato. Para ello se utilizará un sacatestigo, capaz de proporcionar muestras aptas para proveer valores representativos de las propiedades de los suelos, al ser ensayadas en laboratorios. Durante el muestreo se registrará la resistencia estática o dinámica que el suelo ofrece a la penetración del sacatestigos. Las muestras se alojarán en recipientes herméticos adecuados, que aseguran, en particular para los materiales cohesivos, la conservación del contenido natural de humedad.

4.5.6. ENSAYOS DE PLACAS DE CARGA:

- a. En casos especiales podrán requerirse ensayos de placas de carga.
- b. Los mismos se realizarán con placas rígidas de 1.000 cm² de área.
- c. No se consideran válidos ensayos con: Aguja Proctor, esclerómetro, flexímetro mesa, cono o bola, por no acreditar los mismos confiabilidad alguna.

4.5.7. ENSAYOS DE LABORATORIO:

- a. Para suelos cohesivos (incluidas arenas limosas o arcillosas): Humedad natural, límite líquido y plástico, % que, por lavado, pasa de T 200 densidad seco y húmeda y ensayos triaxiales o de comprensión confinada.
- b. Para suelos no cohesivos: % que por lavado pasa de T 200 y análisis granulométrico.
- c. Estos ensayos se consideran mínimos para casos comunes. Para problemas especiales, se efectuarán los ensayos correspondientes (agresividad al hierro y hormigón, asentamiento, potencial expansivo, etc.).

4.5.8. INFORME TECNICO:

Contendrá una descripción del trabajo realizado y proporcionará los resultados obtenidos, incluyendo como mínimo:

- a. Plano de ubicación de las perforaciones, cota de la boca de las mismas respecto al nivel vereda.
- b. Una planilla por cada perforación donde se resuman todos los datos de ensayos de campo y laboratorio.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. En casos especiales, se incluirán perfiles o cortes generales, indicando el tipo de los terrenos y la resistencia a la penetración.
- d. Métodos de perforación: Tipos de toma-muestras, cotas de muestreo, resultado del ensayo de penetración, resultados de laboratorio, clasificación según el Método Unificado de Clasificación de Suelos, ubicación de la napa freática, indicando cómo y cuando se determinó el nivel.
- e. Análisis de las características físico-mecánicas del perfil;
- f. El informe contendrá asimismo las recomendaciones necesarias para la selección y dimensionamiento de las fundaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento.

4.6.0. CIMIENTOS:

4.6.1. GENERALIDADES:

- a. Las bases, pozos de fundación, pilotes perforados o pilotes hincados que constituyen las cimentaciones de las estructuras, incluidos los muros de sostenimiento, deberán apoyarse o ser llevados hasta alcanzar estratos satisfactorios, de manera que la totalidad de la carga transmitida se distribuya en profundidad al suelo, con tensiones unitarias que estén dentro de los valores admisibles estimados o previstos en un estudio de suelos. Además, se tomarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas, durante o después de la construcción.
- b. La presencia de estratos arenosos a escasa profundidad, en coincidencia con niveles freáticos o surgentes, hace necesario adoptar especiales precauciones durante la excavación y ejecución de las bases, para prevenir los efectos del flujo hidráulico. Del mismo modo, cuando otras situaciones, como excavaciones rellenas y saturadas, determinen iguales situaciones de flujo, inconvenientes para las excavaciones y/o bases.

4.6.2. BASES O ZAPATAS DE FUNDACION

- a. Las bases o zapatas de fundación, se calcularán de modo que la tensión máxima transmitida al terreno sea igual o menor que la tensión admisible, y, los asientos provocados por la deformación del suelo resulten compatibles con la función a que está destinada la estructura.
- b. Cuando la tensión admisible se determine en función de los parámetros que definen la resistencia o rotura de los suelos para las cargas principales (pesos propios, sobrecargas), las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor de tres. Este valor podrá disminuirse hasta 2,5, siempre que en la determinación de la tensión máxima que solicita el suelo, se sume la acción del viento.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. En fundaciones sometidas a cargas normales excéntricas, las tensiones máximas de borde en el terreno no deben sobrepasar las admisibles, tanto para cargas permanentes como para permanentes con ocasionales cargas transitorias, y que deben ser fijadas por el respectivo estudio de suelos. Para cargas inclinadas o zapata inclinada, se tomará en cuenta el efecto reductor de capacidad de carga resultante de la inclinación.
- d. Sólo podrán disminuirse los coeficientes de seguridad especificados, cuando el estudio de suelos se complemente con un análisis detallado de asentamiento o un programa adecuado de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso, podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más la acción del viento, ser menor de 2.

4.6.3. CONTINUIDAD DE LOS CIMIENTOS:

En caso de discontinuidad de los cimientos, debe asegurarse que los estados de tensión y deformación en el terreno, no produzcan efectos incompatibles con la naturaleza de la obra o propiedades linderas.

4.6.4. PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS:

4.6.5. PROFUNDIDAD MINIMA : (Ver [Gráficos 35 y 36](#))

Las profundidades mínimas de cimientos, si un estudio de suelos no demuestra lo contrario, son:

- a. Muro interior que no sea de sostén 0,30 m medidos desde el suelo próximo más abajo; un tabique de espesor no mayor de 0,10 m, podrá apoyarse directamente sobre el contrapiso.
- b. Muro interior de sostén, muro de fachada secundario y bases interiores de estructuras: 0,80 m, medidos desde el plano superior del solado próximo, terminado más bajo y no menor de 0,50 m, medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- c. Muros y bases de estructuras ubicadas pasando la línea divisoria entre predios: 1,00 m medido desde el plano superior del solado próximo, terminado más bajo y no menor de 0,70 m, medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- d. Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la L.M.:1,20 m medidos desde el nivel del cordón.
- e. Muro de cerca de espesor no inferior a 0,15 m.: 0,80 m. medidos desde el suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento podrá tener 0,60 m de profundidad, siempre que el alto, según la cerca, no exceda de 2,00 m.
- f. Muro de sótano: 0,30 m, medidos desde el fondo de la excavación. Estas profundidades se medirán de igual modo que lo establecido en los incisos correspondientes.

4.6.6. PERFIL SOBRE LA LINEA MUNICIPAL: (Ver [Gráfico N° 37](#))

Las zarpas y zapatas de los cimientos podrán avanzar un quinto de su profundidad, fuera de la L.M., hasta 3,00 m contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

4.6.7. SITUACION RELATIVA DE CIMIENTOS:

4.6.8. BASES A DIFERENTES COTAS:

Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa. Se verificará la influencia de los cimientos más altos sobre la estabilidad de los inferiores, el soporte lateral del material donde se fundan las zapatas superiores y la carga adicional impuesta sobre las bases inferiores.

4.6.9. BASES PROXIMAS A SOTANOS O EXCAVACIONES:

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

4.6.10. BASES DENTRO DE LOS LIMITES DEL PREDIO:

Las bases de las estructuras resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio, salvo las que correspondan al frente, sobre la L.M., cuyas zarpas y zapatas podrán avanzar según lo establecido en [4.6.6.](#)

4.6.11. CIMIENTOS DE HORMIGON SIMPLE:

Puede usarse el hormigón simple, cuando el espesor de la base sea de 0,20 m, como mínimo, después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán la línea de un talud inclinado, no menos de 60° respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al del muro o pilar que soporte.

4.6.12. CIMIENTOS DE ALBAÑILERIA:

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor de 0,10 m, será ensanchada, por lo menos, en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zarpas tendrán una

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

altura mínima de cuatro (4) hiladas para ladrillos comunes y tres (3) hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

4.6.13. PILARES DE CIMIENTOS:

Un pilar para cimientos tendrá una dimensión transversal mínima de 0,60 m y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

4.6.14. CIMIENTOS DE EMPARRILLADO DE VIGAS DE ACERO:

Las vigas del emparrillado de una base de este tipo, descansarán sobre un lecho de hormigón, de por lo menos 0,20 m de espesor, después de apisonado, y estarán enteramente protegidas con 0,10 m de hormigón.

4.6.15. CIMIENTOS DE ENTRAMADO DE MADERA:

Los elementos de entramado de una base de este tipo, serán de madera sana libre de grietas y se mantendrán bajo nivel inferior permanente del agua subterránea. Por excepción no se exigirá esta última condición, en los casos previstos en los Reglamentos Técnicos que dicta el D.E.

4.6.16. PILOTAJES:

4.6.17. POZOS DE FUNDACIÓN Y PILOTES PERFORADOS.

- a. Los pozos de fundación y los pilotes perforados se calcularán de modo que la tensión máxima transmitida por fricción lateral y por la punta, sea igual o menor que las respectivas tensiones admisibles de los suelos interesados y que, los asientos provocados por la deformación de los mismos, sean compatibles con la función a que está destinada la estructura que soportan.
- b. Cuando la carga admisible se determine en función de los parámetros que definen la resistencia o rotura de los suelos interesados, para las cargas principales (peso propio y sobrecarga), las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor a 3. Este valor podrá disminuirse hasta 2,5 siempre que en la determinación de la carga que solicita la fundación, se considere la acción del viento.
- c. En la estimación de la fricción lateral, se tendrá en cuenta el efecto del relajamiento de tensiones horizontales provocado por la excavación del pozo a la perforación y el eventual ablandamiento de las paredes, debido al método de excavación o perforación empleado y/o a la absorción del agua al entrar las mismas en contacto con el hormigón fresco durante su vaciado.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- d. A menos que se apruebe lo contrario, con ensayos de carga adecuadamente instrumentados, la resistencia específica de fricción lateral en rotura no podrá ser mayor de 1 Kg/cm².
- e. Los coeficientes de seguridad mencionados más arriba, sólo podrán disminuirse cuando el estudio de suelos se complemente con un adecuado programa de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más el viento, ser menor de 2.

4.6.18. PILOTES HINCADOS:

- a. Los pilotes hincados se calcularán de modo que la tensión máxima, transmitida por fricción lateral y por la punta, sea igual o menor que las respectivas tensiones admisibles de los suelos interesados y que los asentamientos provocados por la deformación del suelo resulten compatibles con la función a la que esté destinada la estructura.
- b. Cuando la carga admisible se determine en función a los parámetros que definen la resistencia a rotura de los suelos interesados, las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor a 2,5. Este valor podrá disminuirse a dos, cuando, en la determinación de la carga que solicite la fundación, se considere la acción del viento.
- c. Los coeficientes de seguridad mencionados sólo podrán disminuirse cuando el estudio de suelos se complemente con un adecuado programa de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más el viento, ser menor a 1,6.
- d. La profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes será determinada en función al estudio del suelo, las características de los pilotes a usar y de la carga a resistir. Será controlada en obra mediante la obtención de un rechazo adecuado, resultante del perfil del suelo.
- e. Para pilotes cuya punta penetre dentro de suelos no cohesivos, este rechazo podrá determinarse utilizando la siguiente fórmula de hinca:

$$S = \frac{2E}{Q} \cdot \frac{M}{M + P}$$

Donde:

S = rechazo o penetración del pilote en cm. debido a los últimos diez (10) golpes.

E = energía del martillo en toneladas /cm.

Q = capacidad de carga admisible del pilote en toneladas.

M = peso del martillo en toneladas.

P = peso del pilote más el capacete en toneladas.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- f. Cuando se empleen martinetes a explosión, vibración y otros sistemas no convencionales, deberán utilizarse las fórmulas propias para cada caso.
- g. Las cargas inclinadas se absorberán, en general, mediante pilotes inclinados. Sin embargo, para pilotes de hormigón armado, unidos a un cabezal y embebidos en el terreno con una armadura igual o mayor a 0,5 % de sección transversal bruta, podrá aceptarse que cada pilote alcance a soportar una carga horizontal H de hasta $H \text{ (Kg)} = h^2 \text{ (cm}^2\text{)}$ para pilotes cuadrados o $H \text{ (Kg)} = (0,8 h^2) \text{ (cm}^2\text{)}$ para pilotes circulares. Siendo "h" el lado del pilote cuadrado o el diámetro del pilote de sección circular, según corresponda. Sólo podrá asignarse la absorción de cargas horizontales mayores mediante la justificación para cálculo o por ensayo de carga.
- h. La hincia de los pilotes se efectuará de modo que asegure su verticalidad y la posición fijada en los planos. Se admitirá, como máximo, un desplazamiento horizontal de 10 cm y una desviación vertical de 2 %. En caso de producirse un desplazamiento o una desviación mayor, el proyecto del cimiento será recalculado y modificado, para soportar las fuerzas excéntricas y horizontales resultantes, debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario.
- i. Los pilotes de hormigón armado serán calculados siguiendo las prescripciones establecidas en este Reglamento para las columnas. Podrán ser prefabricadas o colocadas en sitio. En ambos casos, el recubrimiento de la armadura no será inferior a 0,03 m (3 cm). Además, en pilotes prefabricados, deberá verificarse la armadura en cuanto a los esfuerzos que produce el izado. En pilotes colados en sitio, se cuidará que el colado mismo conserve su correcta posición y no resulte dañado. Los pilotes colados en sitio deben construirse de modo tal que se asegure su continuidad, la exclusión de toda sustancia extraña y se eviten torcimientos o perjuicios a los pilotes próximos ya terminados.

4.6.19. APROBACIÓN DEL SISTEMA DE PILOTAJE:

El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la Dirección de Edificaciones Privadas, la que puede supeditarla a la hincia y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo, dicha Dirección tiene la facultad de exigir el sistema que, según su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya molestias.

4.6.20. CIMENTACIONES ESPECIALES:

La cimentación por bóvedas invertidas, plateas, arcos, pilares, vigas continuas, emparrillados, pilotes fabricados en el suelo u otros procedimientos especiales, motivarán la presentación de planos, memorias y cálculos justificativos.

4.6.21. SUBMURACIONES:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. La submuración de columnas medianeras de edificios existentes, linderos con obras en construcción, se efectuará teniendo en cuenta las características estructurales y la alteración que pudiera producirse en la sustentación del edificio y en los esfuerzos en las columnas a submurar, muy particularmente cuando éstas se vinculen a tensores.
- b. La submuración se practicará por sectores, descansando parcialmente el muro sin afectar su estabilidad, debiendo respetarse lo establecido en el punto [4.3.6.](#)

4.7.0. ESTRUCTURAS EN ELEVACION:

4.7.1. CONSERVACION DE LOS LIMITES DEL PREDIO:

- a. La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.
- b. El muro divisorio, con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes.
- c. Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

4.7.2. SOBRECARGAS DE CALCULOS EN LOS ENTREPIOS:

Las sobrecargas tenidas en cuenta en el proyecto para el cálculo de los entrepisos de los locales destinados a comercio, trabajo y depósito, deberán consignarse como se establece en "Constancia de la sobrecarga".

4.7.3. APOYO DE VIGAS EN MUROS DIVISORIOS:

En los muros divisorios, el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

4.7.4. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS:

4.7.5. PINTURA DEL ACERO ESTRUCTURAL:

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el hormigón armado y que no esté revestida de hormigón, deberá llevar una mano de pintura antióxida.

4.7.6. LA MADERA COMO ELEMENTO RESISTENTE O DE CERRAMIENTO:

La madera u otro material del mismo grado de combustibilidad no debe emplearse como cerramiento de locales como elemento resistente, con la sola excepción de los soportes de techos (vigas, tirantes-armaduras), a condición de que:

- a. La cubierta sea incombustible.
- b. Las extremidades estén apoyadas sobre la albañilería (cuando la madera no sea calificada de "dura").

- c. Se pinten con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.
- d. Dejen un espacio libre en torno a la extremidad, de modo que se encuentre en contacto con el aire, por lo menos, en la mitad del apoyo.
- e. Estén separados del ambiente que cubren, mediante un cielo raso ejecutado con materiales incombustibles.
- f. Cuando la madera sea tratada convenientemente, para resistir el fuego y a la putrefacción, no se exigirá el cumplimiento de los incisos b. y e. Este tratamiento deberá ser aprobado por el Instituto Experimental de la Construcción.
- g. El empleo de la madera, en nuevos sistemas estructurales, se puede autorizar previa intervención del Instituto.
- h. Además, para el uso de la madera en la construcción, se debe cumplir con las exigencias que así dispongan las normas del Cuerpo de Bomberos de la Provincia.

4.7.7. ESCUADRIAS EN ESTRUCTURAS DE "EDIFICIOS CON MADERA PESADA":

En los edificios con madera pesada, las dimensiones mínimas transversales de los elementos de madera serán:

Viguetas:.....	0,07 m.
Vigas principales:.....	0,15 m.
Columnas:.....	0,20 m.
Parantes:.....	0,07 m.
Tablas de solado:.....	0,022 m.
Tirantes de techo:.....	0,045 m.

4.7.8. EJECUCION DE EDIFICIOS TOTALMENTE EN MADERA:

Un edificio totalmente en madera se construirá ajustándose a lo establecido en [4.7.6.](#): "La madera como elemento resistente o de cerramiento" y además, a lo siguiente:

- a. La madera será seca, sana y libre de grietas.
- b. Los muros exteriores serán construidos en tablas sobrepuestas y de un espesor mínimo de 0,025 m.
- c. El paramento exterior será defendido de los agentes atmosféricos mediante pinturas adecuadas, quedando prohibida la imitación de materiales.
- d. El paramento interior de los muros será revestido por un aislante térmico.
- e. Los entrepisos tendrán un solado de no menos de 0,025 m de espesor, de tablas machihembradas.
- f. Los entrepisos que cubran locales tendrán un cieloraso impermeable y aislante térmico.
- g. Las canalizaciones eléctricas serán blindadas; asimismo las cocinas, hogares, conductos calientes y chimeneas estarán perfectamente aisladas de la madera.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- h. Las paredes de las cocinas, baños, retretes, hasta 1,80 m de alto, lo mismo que los respectivos solados, tendrán un revestimiento con material impermeable e incombustible.

4.7.9. USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES:

Una estructura existente, construida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, puede ser usada en obra nueva, si está en buenas condiciones, si cuenta con tensiones de trabajo admisibles y, además, si tiene una cimentación conforme a este Reglamento.

4.8.0. MUROS EN ELEVACION:

4.8.1. GENERALIDADES:

4.8.2. EJECUCION DE LOS MUROS:

- a. Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado, de acuerdo a reglas de arte.
- b. Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla y el espesor promedio, en 1,00 m de altura, no deberá exceder de 0,015 m.
- c. El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse.
- d. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

4.8.3. PRESERVACION CONTRA LA HUMEDAD:

- a. En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.
- b. La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.
- c. En un muro de contención y en aquél donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00 m, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.
- d. Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical, rebasando en 0,20 m los bordes de esos canteros o jardineras.

4.8.4. TRABA:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. La traba entre ladrillos o sillería debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan, en la misma plomada, en dos hiladas sucesivas.
- b. La traba entre muros y refuerzos o contrafrentes, debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto.
- c. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

4.8.5. ANCLAJE:

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos, se anclarán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí no más de 0,50 m.

4.8.6. ENCADENADO:

- a. A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines o entramados de madera que no apoyen directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento.
- b. Un muro de sostén, que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

4.8.7. RELLENO.

Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cómputo del espesor ni en el cálculo de resistencia.

4.8.8. SOSTEN DE MUROS EN CONSTRUCCION:

Un muro, durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 6,00 m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente a 5,00 m, salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

4.8.9. PILARES Y PILASTRAS:

- a. Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza, cuidadosamente ejecutada.
- b. Cuando reciban cargas concentradas, deberá verificarse su esbeltez.
- c. No se podrán efectuar canalizaciones, huecos y recortes en un pilar y en una pilastra de sostén.

4.8.10. DINTELES Y ARCOS:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán, por lo menos, 0,15 m en los pies derechos de la abertura.
- b. Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínimo de 1/20 de la luz libre y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.

4.8.11. RECALCE DE MUROS:

- a. Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.
- b. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos no menos de diez (10) veces el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor de 1,50 m.

4.8.12. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS:

4.8.13. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES DE HORMIGON:

Un muro puede construirse en hormigón o con bloques y/o paneles huecos o macizos de hormigón.

4.8.14. MUROS DE PIEDRA:

- a. Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones prescriptas en este Reglamento para los muros.
- b. Las piedras podrán unirse, en cuyo caso las cargas de contacto se identificarán perfectamente entre sí, de acuerdo a reglas del arte.
- c. Los muros de piedra que sean de sostén o de fachada, tendrán espesores en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

4.8.15. MUROS DE LADRILLOS NO CERAMICOS:

Un muro podrá construirse con bloques o ladrillos de hormigón de mezclas de cemento portland o sílico calcáreos, debiendo ofrecer una resistencia y una aislación térmica equivalentes a las de los ladrillos macizos comunes.

4.8.16. MUROS DIVISORIOS:

4.8.17. MATERIAL, ESPESOR Y REBAJE DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS:

- a. Un muro divisorio entre predios, aunque éstos fueren del mismo propietario, que, en cualquier nivel, cierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.
- b. El espesor de estos muros podrá ser de 0,45 m o de 0,30 m.
- c. Cortes y rebajes para instalaciones u otros usos:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

1) Muros de 0,45 m de espesor.

a) Conductos para chimeneas y ventilaciones.

b) Rebajes hasta una altura de 2,00 m, medidos desde el solado, en un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local y no más de 2,00 m por cada unidad y una profundidad máxima de 0,15 m; estos rebajes estarán separados por lo menos 2,00 m. El paramento de la pared rebajada será revestido de un material amortiguador de ruidos, con una eficacia equivalente al espesor faltante.

c) Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.

d) Canaletas para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

2) Muros de 0,30 m de espesor.

a) Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.

b) Canaletas de no más de 0,05 m de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

4.8.18. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS:

a. Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con él. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético. Si se lo separa del muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1,00 m.

b. Cuando el muro sea adosado, tendrá 0,30 m de espesor mínimo. En caso de ser menor, se lo considerará a los efectos legales, integrado al muro existente. En este caso, la Dirección de Edificaciones Privadas notificará del criterio adoptado a ambos colindantes.

4.8.19. CERCAS DIVISORIAS ENTRE PREDIOS

Una cerca divisoria entre predios debe construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor y debe tener:

a. 1,80 m. de altura, medido desde el predio más elevado.

b. A distancias no mayores de 3,00 m, pilares o pilastras que, con el muro, formen secciones de 0,30 x 0,30 m o bien, otras estructuras de resistencia equivalente, cuando la cerca fuere de albañilería y de espesor menor de 0,30 m. Estos pilares deberán construirse desde el paramento del lindero hacia el terreno de quien edifica.

c. Casos especiales:

En los distritos donde es obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín de frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la L.M. en dicha área. Esta cerca puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles.

4.8.20. REPARACION DE MUROS DIVISORIOS:

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo, afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo a las reglas del arte, inmediatamente después de producido.

4.8.21. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro divisorio podrá ser cargado, en cada predio, en no más del 50 % de su capacidad de carga útil.

4.8.22. ESPEORES MINIMOS EN MUROS DE SOSTEN:

4.8.23. MUROS CON CARGA EXCEPCIONAL:

Los espesores mínimos de muros de sostén con carga excepcional, responderán al cálculo respectivo.

4.8.24. ESPEORES DE MUROS MACIZOS DE LADRILLOS COMUNES:

- a. El espesor de un muro macizo de ladrillos comunes depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar. Los valores mínimos son los siguientes:
 - 1) 0,30 m para el piso superior.
 - 2) 0,30/0,45 m para el piso inmediato inferior.
 - 3) 0,45 m para los dos pisos subsiguientes en orden descendente (Planta Baja y tres pisos).
- b. Si. un piso tuviera altura superior a 5,00 m, se computará como de dos pisos.
- c. Cuando la luz libre entre muros de sostén sea mayor de 7,50 m, el espesor del muro será aumentado en 0,15 m por cada 4,00 m o fracción que tal luz exceda a los 7,50 m.
- d. Cuando existan cargas concentradas, en correspondencia con ellas, se reforzará el muro con pilastras o contrafuertes de por lo menos 1.350 cm² por cada 4,00 m o fracción en que la luz exceda de los 7,50 m, medida entre muros de sostén o muro y apoyo intermedio. Esta sección no incluye al muro.

4.8.25. ESPEORES DE MUROS DE LADRILLOS ESPECIALES:

- a. Los espesores mínimos establecidos para empleo de ladrillos comunes, cuando se utilicen ladrillos especiales, podrán reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias:

4.8.28. USO DE MUROS EXISTENTES:

a. Caso general:

Un muro existente, construido según las disposiciones vigentes al momento de su erección pero no conforme con las prescripciones de este Reglamento, puede ser usado en obra nueva, si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajo admisibles, y, además, si tiene cimentación conforme con este Reglamento.

b. Casos de muros con mezcla de barro:

En caso de muros con mezcla de barro, se deberá cumplir con las condiciones del inciso a. y, además, con las siguientes:

- 1) No se admitirá como muro de carga.
- 2) No deberá tener altura superior a 5,00 m, si su espesor fuera de 0,30 m.
- 3) Se podrá sobre elevar con relación a las medidas mencionadas en el ítem 2), siempre que el exceso sea apoyado sobre estructura independiente.
- 4) El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y el murete será bien revocado.
- 5) No se admitirán canalizaciones ni nichos cuando sean medianeros.

4.8.29. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS:

a. Los muros privativos contiguos a predios linderos, pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.

b. Los mismos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo, pueden instalarse tuberías para agua caliente, gas, electricidad y calefacción, siempre que se embutan en canaletas de no mas de 0,065 m de profundidad y no rebasen la mitad del espesor del muro.

c. En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes o canaletas después de construidos. **DEROGADO POR ORDENANZA N° 11959**

d. Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m de espesor, en ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos.

- 1) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor de 20 Kg/cm.2, referida a la sección transversal del muro.
- 2) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 Kg como mínimo, en caída libre, desde una altura de 1 ,00 m en el medio de sus luces reales.
- 3) Tener una conductibilidad térmica no mayor de $K = 1,95$.
- 4) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 5) Tener una resistencia al paso del fuego, similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,13 m de espesor, revocado en los dos paramentos.
- 6) Tener una protección hidrófuga adecuada.
- e. El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo, construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanquidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

4.9.0. REVESTIMIENTOS:

4.9.1. REVESTIMIENTOS CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MARMOLES, LAJAS, ETC.:

A alturas mayores de 2,50 m sobre el solado, además de la mezcla adherente, los revestimientos serán retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación.

4.9.2. REVESTIMIENTOS DE MADERA EN OBRAS INCOMBUSTIBLES:

- a. La madera podrá utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielos rasos, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que la prohíban.
- b. En reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso que para ésta, podrán emplearse materiales en tablas o placas, obtenidos por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o bagazo.

4.9.3. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD:

Como mínimo, un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador, se ejecutará con solado impermeable y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable, conforme con las disposiciones de O.S., aún fuera del radio servido por la misma, y con las siguientes características: en sitios donde se instale la bañera o ducha, tanto en la pared que soporta la flor de lluvia como en las contiguas laterales, rebasando en 1,20 m dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 1,80 m desde el solado; en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuará, en una faja de por lo menos 0,30 m de ancho, hasta rebasar en 0,10 m encima de la cupla de la flor.

4.10.0. CONTRAPISOS:

4.10.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO:

En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse en un contrapiso.

4.10.2. LIMPIEZA DEL SUELO:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. Antes de ejecutar un contrapiso, se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios; además, se cegarán hormigueros y cuevas de roedores.
- b. Los pozos negros que se hallasen, se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de O.S.

4.10.3. ESPESOR DEL CONTRAPISO:

- a. El contrapiso exigido en "Obligación de ejecutar contrapiso", se realizará en hormigón, con un espesor mínimo de 0,08 m, después de apisonado.
- b. Cuando el solado sea de mosaico, cuyas dimensiones de baldosas no sean inferiores a 0,15 m de lado, el hormigón podrá sustituirse por cascotes de ladrillos, piedra partida o escoria limpia y bien apisonados y regados con agua de cal.

4.10.4. CONTRAPISOS DEBAJO DE SOLADOS DE MADERA:

- a. Solados separados del contrapiso:
 - 1) Un solado de madera se ejecutará distanciado del contrapiso por lo menos 0,20 m.
 - 2) La superficie de éste, como asimismo la de los muros comprendidos entre contrapiso y solado, se revocarán con un mezcla hidrófuga. La superficie de la mezcla será bien alisada.
 - 3) La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento, para impedir el ascenso de la humedad.
 - 4) El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicará con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación, ubicadas en paredes opuestas.
 - 5) Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí.
 - 6) Los conductos de ventilación de estos espacios deben ser alisados.
 - 7) En las bocas de ventilación se colocarán rejillas o tejidos metálicos con malla de 0,01 m de lado como máximo.
- b. Solados aplicados al contrapiso:

El solado de madera, aplicado directamente sobre el revoque del contrapiso prescripto en el inciso a., se ejecutará con piezas afirmadas con material adherente.

4.10.5. CONTRAPISO DEBAJO DE SOLADOS ESPECIALES:

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

4.11.0. TECHOS:

4.11.1. GENERALIDADES SOBRE TECHOS:

4.11.2. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con barandas o parapeto de una altura mínima de 1,00 m, computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardo de todo peligro.

4.11.3. ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES:

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la Dirección de Edificaciones Privadas puede exigir la colocación de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, o, alternativamente, escaleras del tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

4.11.4. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS:

- a. En un techo azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos y sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.
- b. Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.
- c. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,60 m., medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.
- d. Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de O.S.

4.11.5. MATERIAL DE CUBIERTA:

4.11.6. CARACTERISTICAS:

- a. La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable imputrecible y mal conductor térmico, como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente.
- b. Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, v.g.: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores a 0,20 m, siempre que, a

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.

- c. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, se ejecutará con material impermeable e incombustible.

4.11.7. REMATE DE VENTILACIONES:

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje y puede ser fijo, rotativo y perfilado, de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

4.12.0. EJECUCION DEL HORMIGON ARMADO:

[Ver Capítulo 5](#) - Reglamentos Técnicos Especiales.

4.13.0. INSTALACIONES TERMICAS Y DE INFLAMABLES:

4.13.1. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS:

4.13.2. CLASIFICACION:

Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja, media y alta temperatura, midiéndose ésta por la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto, según el siguiente cuadro:

<u>Temperatura</u>		
Baja	Media	Alta
Hasta 300° C	Mayores de 330° C hasta 660° C	Mayor de 660° C

4.13.3. EJECUCION:

- a. Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos, sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.
- b. La Dirección de Edificaciones Privadas dispondrá las providencias que, en cada caso particular, se estimen necesarias para que sean satisfechos los propósitos del Inciso anterior, pudiendo, además, exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto por encima de las medidas establecidas en este Reglamento.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c. Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal y otro material aprobado para cada uso.
- d. Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar, simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero sólo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte al funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.
- e. Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza.
- f. Para determinados casos regirán las siguientes normas.

1) Construcción en ladrillos o piedras.

a) Caso de baja temperatura:

Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0,10 m de espesor mínimo.

b) Caso de media temperatura:

Una chimenea o conducto de media temperatura tendrá paredes de 0,15 m de espesor mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos de 0,06 m de espesor.

c) Caso de alta temperatura:

Una chimenea o conducto de alta temperatura tendrá dos paredes separadas entre si por 0,05 m. La pared exterior será de 0,15 m de espesor mínimo y la interior de ladrillo refractario de 0,11 m colocado con mezcla apta para alta temperatura.

2) Construcción en hormigón armado:

Una chimenea o conducto de hormigón armado tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 m. La protección interior del cañón se hará en las mismas condiciones especificadas el ítem 1).

3) Construcciones metálicas:

a) La obra metálica de una chimenea o conducto será unida por roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz.

b) El espesor mínimo de la pared será:

Sección transversal	Espesor mínimo
Hasta 1.000 cm ²	1,65
De 1.001 cm ² hasta 1.300 cm ²	2,10
De 1.301 cm ² hasta 1.600 cm ²	2,76
Más de 1.600 cm ²	3,00

c) La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior será asegurado por tres o más riendas radiales, con iguales ángulos al centro y por si fuera necesario, en anillos a diferentes niveles.

4) Chimenea para hogares y estufas comunes en viviendas:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a) Una chimenea para un hogar, asadera, fogón de cocina o estufas comunes en viviendas, siempre que sean de baja temperatura, puede ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares y de paredes que tengan 0,01 m de espesor mínimo.
 - b) El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario.
 - c) La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos.
- 5) Chimeneas de quemadores de gas:**
Las chimeneas de quemadores de gas, como ser: calefones y estufas, satisfarán los requisitos exigidos por Gas del Estado, de acuerdo a las disposiciones y normas establecidas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de gas.
- g.** Su posición o ubicación se regirá por las disposiciones del Código Civil.

4.13.4. FUNCIONAMIENTO, DETENTORES DE CHISPAS:

a. Funcionamiento:

- 1) La Dirección de Edificaciones Privadas autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustión, cuando compruebe, por experiencias previas, que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vecindario.
- 2) Durante el funcionamiento normal de una instalación, la opacidad del humo evacuado no debe exceder del número uno de la "Escala de Ringelman".
- 3) En los períodos de carga de los hogares, la opacidad del humo no debe exceder del número tres de la "Escala de Ringelman"; el lapso total de estos desprendimientos no será mayor del 10 % de la duración del ciclo de trabajo, sin rebasar de una hora por día.
- 4) En las bocas de chimeneas de usinas generadoras de electricidad, quema de basura y de los establecimientos industriales que, por su importancia, determine la Dirección de Edificaciones Privadas, se instalará un dispositivo o registro continuo de la opacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.

b. Detentores de chispas:

Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido por un detentor o red metálica, siguiendo el criterio de la figura (**Ver [Gráfico N° 38](#)**).

4.13.5. ALTURA DEL REMATE:

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrán su remate a la altura más abajo especificadas:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

a. Altura del remate respecto de azotea o techo:

El remate o techo se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

1) 2,00 m sobre una azotea transitable (Ver [Gráfico N° 39](#)).

Siendo a = distancia horizontal entre el remate y el parámetro del local.

Siendo b = separación entre el eje del muro y el plano de la chimenea más cercano a dicho muro.

2) 0,60 m sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación de hasta un 25 %.

3) 0,60 m. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25 %; además 0,20 m por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 0,30 m del remate.

b. Altura del remate respecto del vano de un local:

El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1 respecto del dintel del vano de un local.

c. Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios:

Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2,00 m del eje separativo de los predios y el muro ubicado entre éstos es sobreelevado o reconstruido, y, a consecuencia de tal hecho, se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura determinada o brindar una solución técnica satisfactoria equivalente.

d. Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:

El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará, por lo menos, 6,00 m por encima del punto más elevado de todo techo o azotea, situados dentro del radio de 15,00 m. El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia, aun cuando, con posterioridad a la habilitación de la misma, sea elevado un techo azotea dentro del radio mencionado, o bien dar una solución técnica satisfactoria. equivalente (Ver [Gráficos 38 y 39](#)).

4.13.6. COMPACTADORES PARA RESIDUOS Y/O BASURAS:

4.13.7. OBLIGATORIEDAD:

Se establece la obligación de instalar un sistema de compactación de basura en todos los edificios residenciales de más de cuatro pisos y con más de veinticuatro unidades de viviendas y en edificios de uso mercantil, oficinas institucionales o educacionales cuya superficie cubierta total supere los mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Los edificios existentes o en vías de construcción, a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, serán adecuados a lo que dispone la misma, en lo referente al NO uso de incineradores, a partir del 1º de enero del año 1985.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a.** Instalación de obras nuevas: Para todas las obras que se presenten a aprobación de planos ante la Dirección de Edificaciones Privadas deberá instalarse el sistema de compactación en las siguientes condiciones:
- 1)** El local del compactador deberá tener acceso directo y a nivel, desde la calle. En caso de que ello no sea posible, el acceso deberá practicarse por medio de uno de los ascensores del edificio, o bien proveerse un medio mecánico para el transporte vertical de la basura.
 - 2)** La capacidad total de la compactación se calculará a razón de setecientos cincuenta centímetros cúbicos (750 cc) por metro cuadrado de superficie cubierta total del edificio.
 - 3)** El espacio libre mínimo para manipuleo en la salida del compactador no será inferior a un metro veinte centímetros (1,20 m) por un metro veinte centímetros (1,20 m).
 - 4)** El recinto para el compactador será de las características que se establecen en el inciso b.
- b.** Recinto del Compactador: Las paredes, pisos, cielorrasos, puertas, elementos protectores y conductos de ventilación deberán ser de material resistente al fuego, paramentos lisos, impermeables, anticorrosivos, de fácil limpieza y resistentes al impacto. Zócalos de tipo sanitario. Carpintería resistente a la corrosión.
- 1)** Ventilación: habrá entrada inferior y salida superior de aire, que podrá ser forzada por medios mecánicos.
La salida será independiente de cualquier otra del edificio. La sección de cada ventilación no será inferior a doscientos centímetros cuadrados (200 cm²) y estará protegida contra el acceso de insectos y roedores por medio de mallas de material inoxidable. Como salida superior de aire podrá utilizarse el conducto de descarga.
 - 2)** Instalaciones: se proveerá como mínimo al local del compactador de un pico de abastecimiento de agua del tipo "para manguera" y un desagüe primario. La pendiente del piso será del dos por ciento (2 %). El líquido exprimido por el compactador también se verterá al desagüe cloacal primario.
La provisión de energía eléctrica será la necesaria para el compactador, mas un toma corriente monofásico, más alumbrado con una iluminación de 150 lux, más el eventual requerimiento de ventilación mecánica.
 - 3)** Protección contra incendio: se deberá colocar una instalación de rociadores de agua con mando manual desde el exterior, además del rociador de descarga automática propios del compactador.
 - 4)** Conductor de descarga: deberán construirse con material resistente al fuego, al impacto, liso, resistente, anticorrosivo y de fácil limpieza. El trazado será vertical, sin resaltos ni discontinuidades en su superficie interna. La masa por unidad superficie de las paredes no será inferior a ciento veinte kilogramos/metros cuadrados (120 Kg/m²).

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

La sección será constante, o bien creciente hacia abajo. La mínima será circunscripta a un círculo de cuarenta centímetros de diámetro.

En caso de disponer de toboganes al pie de la recepción de los residuos arrojados, la pendiente de éstos no será inferior a 60° y su construcción será maciza, de modo de evitar o morigerar los ruidos de impacto.

- 5) Compuerta Terminal: la boca terminal del tubo de descarga dotada de una compuerta metálica de chape de acero, de espesor no inferior a dos milímetros.
- 6) Abertura de carga: tendrán una superficie no inferior al 50 % ni superior al 60 % de la sección del conducto vertical. Estarán equipadas con tolvas de cierre automático y hermético de modo que la abertura quede cerrada mientras se carga la tolva y que cuando la misma esté cerrada no reduzca la sección del conducto vertical.
Las puertas serán de material resistente al fuego, al impacto y a la corrosión, de fácil limpieza y cierre silencioso y hermético. Estarán ubicadas a una altura de cincuenta centímetros y ochenta centímetros del solado, medidos hasta el borde inferior de la abertura de carga. No podrán abrir a locales o pasos comunes del edificio, sino a antecámaras, locales cocina, antecocina, lavadero y otros lugares propios de permanencia transitoria.
- 7) Antecámaras: las antecámaras para bocas de carga serán de no menos de 0,65 m², de 0,75 m de lado mínimo, con recubrimiento impermeable. Serán ventiladas por conducto de diámetro mínimo no inferior a 15 cm. La cara interior de la puerta será de material impermeable.

4.13.8. CONDUCTO DE CARGA HUMERO:

a. EXCEPCIONES:

En edificios residenciales de hasta veinticuatro unidades habitacionales y en edificios de uso mercantil, oficinas, institucionales o educacionales cuya superficie fuera menor de 1.500 m²., se admitirá la acumulación de basuras, sean colectadas, embolsadas y entregadas a la recolección por parte de los servicios domiciliarios a cargo de la Municipalidad de Santa Fe. Se aplicará a tal efecto la [Ordenanza 7808](#) del 11/03/80 (envases para residuos); y el Decreto 14.361/71 de esta Municipalidad.

- b. Para asegurar un proceso higiénico en todo momento, tanto en el interior como en el exterior de los edificios encuadrados en [4.13.7.](#), los responsables deberán adoptar medidas adecuadas a la finalidad perseguida. Queda librado a criterio del grupo habitante esa organización, para dar cumplimiento a esta Ordenanza.

4.13.9. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS:

- a. Tanques de agua contra incendio:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Cuando deba instalarse un tanque de agua contra incendios, por así establecerlo las prevenciones prescriptas en "Instalaciones y Prevenciones contra incendio" ([5.6.0. Prevención E1](#) del presente Reglamento), se atenderá a lo siguiente:

- 1) El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio.
- 2) El tanque elevado de agua contra incendios puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio. En este caso, la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será:

$$v = v1 + 0,5 \cdot v2$$

donde **v1** = capacidad mínima requerida por el destino más exigente.

donde **v2** = capacidad correspondiente al destino menos exigente.

Destinos: a) Contra incendios.

b) Consumo del edificio.

b. Cañerías y bocas de incendio:

Las cañerías y las bocas de incendio exigidas en "[Prevenciones para favorecer la extinción](#)", reunirán las siguientes características:

1) Cañerías verticales de bajada:

- a) El diámetro interno no será inferior a 100 mm con ramales de diámetro no menor a 76 mm.
- b) La presión de prueba será de 5 Kg/cm² sobre la presión estática.

2) Bocas de incendio:

- a) Serán válvulas con rosca macho de paso, capaces de conectar con mangueras en uso en el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe.

3) Mangueras:

- a) Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela con sus uniones de bronce a rosca, ajustables a mandril, capaz de soportar sin pérdida la presión máxima existente en la cañería.
- b) La manguera tendrá la longitud y el diámetro que en cada caso, determine el Cuerpo de Bomberos, el diámetro puede ser 63,5 mm o de 45 mm, según las necesidades de la instalación.
- c) Cada manguera se complementará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento o rosca a espejo (mariposa).
- d) La manguera se colocará en un soporte fijo ubicado en la pared de modo que no moleste al paso.

c. Matafuegos:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 1) Un matafuegos exigido en "[Prevenciones para favorecer la extinción](#)" será manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo aprobado por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe.
- 2) Se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 m y 1,50 m sobre el solado, en los lugares determinados por la Dirección de Edificaciones Privadas.

4.13.10. ELECCION DE LOS SISTEMAS DE INSTALACIONES:

Queda librado al usuario de una instalación, elegir los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

4.14.0. INSTALACIONES DE AGUA, CLOACA, GAS Y ELECTRICIDAD:

[Ver Capítulo 5](#) Reglamentos Técnicos Especiales.

4.15.0. MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS:

4.15.1. PROTECCION DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR:

- a. Defensa en vacíos y aberturas:
 - 1) En una obra, contarán con defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.
 - 2) Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.
- b. Precauciones de la circulación:
 - 1) En una obra los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán practicables y seguros.
 - 2) Cuando, a la luz del día, no resulte suficiente, se los proveerá de adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.
 - 3) Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, a la altura de una persona.
- c. Defensas contra instalaciones provisionales que funcionan en obras:
 - 1) En una obra se colocarán defensas para las personas, en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisionales en funcionamiento.
 - 2) Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales.
 - 3) Los conductores reunirán las mínimas condiciones de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 4) En caso de emplearse artefactos portátiles, se cuidará que éstos y sus conductores (del tipo bajo goma, resistente a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente.
- 5) Los portalámparas de mano tendrán empuñaduras no higroscópicas y aisladas y la defensa de la bombilla de luz estará a cubierto de pérdidas.
- 6) Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.
- 7) Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

d. Precaución por trabajos sobre techos:

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

4.15.2. PROTECCION A LA VIA PUBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA:

- a. En toda obra se colocaran protecciones para impedir eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas.
- b. Estas protecciones satisfarán lo establecido en "Calidad y resistencia de andamios" (ver [4.1.10.](#)).
- c. Las protecciones son de dos tipos:

1) Protección permanente:

a) A la vía pública:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.M. o bien retirada de ella hasta 3,00 m, se colocará, entre los 3 m y los 9 m de altura sobre la acera, un cobertizo con una saliente no menor de 2,00 m. Este cobertizo, que no afectará los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse, al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

b) A predios linderos:

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará un cobertizo en las condiciones previstas en el ítem a) que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo el predio lindero.

2) Protección móvil:

- a) En edificios de más de tres (3) pisos altos y a distancia de dos (2) pisos entre sí, se colocarán sucesivamente cobertizos móviles de características similares a las establecidas en el apartado 1). Estos cobertizos pueden retirarse al colocar el siguiente.

Si por cualquier causa la obra se paralizase por más de dos (2) meses, las protecciones mencionadas en los apartados 1) y 2) serán retiradas

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

d. Caída de materiales:

- 1) Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata, al finalizar los trabajos que lo haya ocasionado.
- 2) Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

e. Prohibición de ocupar la vía pública con materiales, maquinarias y/u otros elementos de una obra. Arrojo de escombros:

- 1) Queda prohibida la ocupación de la vía pública por fuera del espacio cercado por la valla reglamentaria con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra.
- 2) La introducción así como el retiro de los materiales, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra, deberá llevarse a cabo directamente desde el vehículo de transporte al interior de la misma o viceversa. En aquellos casos excepcionales que por razones operativas deba descargarse el material en la vía pública deberá ser ingresado inmediatamente al espacio de la obra y solo en horario diurno, preferentemente de 13:30 a 16:00 horas. Las transgresiones de esta norma harán pasible de la aplicación de las penalidades correspondientes al profesional y al propietario solidariamente.

Queda exceptuada de la disposición precedente la utilización de cajas metálicas denominadas "Contenedores", siempre que se cumplieren los requisitos siguientes:

- a) Los prestatarios del servicio deberán estar registrados en el [registro que se constituya a tales efectos](#).
- b) Cada "contenedor" deberá poseer, adecuadamente asegurada y en buenas condiciones, la chapa de identificación que le asigne la autoridad competente.
- c) Los contenedores no podrán exceder las medidas de cuatro (4,00) metros en su lado mayor y dos (2,00) metros en su lado menor.
- d) Deberán ubicarse dentro de la obra o en el espacio delimitado por la valla reglamentaria.
 - En el caso de que no sea posible cumplimentar con la norma precedente podrán ubicarse sobre la calzada en los lugares autorizados para el estacionamiento o carga y descarga, debiendo colocarse a 45° (cuarenta y cinco grados) o en paralelo según las normas vigentes en la materia.
 - Cuando la obra se encuentre frente a calles o carriles vedados podrán ubicarse sobre la acera y siempre que sea posible dejar un espacio de un (1) metro como mínimo, de la línea municipal de edificaciones al contenedor, destinado al paso peatonal.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- En los casos en que por la ubicación de la obra no sea posible colocar el contenedor respetando las normas de estacionamiento, ni sea posible colocarlo sobre la acera, podrá ubicarse sobre la calzada.
 - Si el contenedor se ubica en zonas delimitadas como para de taxis podrán hacerlo inmediatamente a continuación de la zona de estacionamiento y por un período máximo de 24.
- e) Horario y señalización:
- Los contenedores podrán permanecer estacionados las 24 horas si cumplen los requisitos de la presente, excepto en los casos del párrafo siguiente.
 - Cuando los contenedores deban permanecer sobre las calzadas en las calles del microcentro, avenidas y bulevares con estacionamiento prohibido, o a mano izquierda en las calles de un solo sentido (considerando que el estacionamiento es del lado derecho) - previa notificación fehaciente y autorización de la Dirección de Tránsito - sólo se permitirá la permanencia de los mismos por un período de tiempo entre las 13:00 y 17:00 horas, siendo obligatorio en estos casos quedar señalizados con un cartel de desvío para advertir su presencia.
- f) Los contenedores destinados exclusivamente para la disposición de materiales inertes tales como escombros, piedra, arena y suelo deberán encontrarse pintados de color amarillo y podrán contar con una tapa superior metálica, que permita su cierre con candado y llave, los que serán entregados por la empresa prestataria del servicio al propietario, a los efectos de impedir la disposición de residuos de cualquier tipo por parte de terceros, y en consecuencia la mezcla de residuos de obra y construcción con desechos y desperdicio de otro origen.
- En el caso de que no cuenten con esta tapa y se constate por el organismo de control municipal la presencia de residuos de otro tipo al permitido será pasible de sanciones establecidas en la normativa vigente el transportista y/o generador del residuo.
- g) Los contenedores deberán estar pintados en el borde superior con franjas oblicuas a 45° (cuarenta y cinco grados) con un ancho de aproximadamente 0,10 m cada una, en colores rojo y blanco deberán llevar tachas o balizas reflectivas realizadas con pintura fosforescente o banda adhesiva similar, en los ángulos que se forman en los extremos de los bordes superiores del frente y contra frente que deberán conservarse limpias y en condiciones de adecuadamente su función preventiva de seguridad.
- Las transgresiones de esta norma harán pasible de la aplicación de las penalidades correspondientes.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- h) Deberán además exhibirse como mínimo y por lo menos en dos (2) caras los siguientes datos (pueden estar juntos o separados): el nombre de la empresa prestataria, el domicilio o número de teléfono fijo, estos datos no podrán tener una medida inferior a los 0,30 m de alto por 0,40 m de ancho. Además deberán llevar en dos (2) lugares por lo menos, un número o código que los identifique, colocado por algún sistema de soldadura, para evitar que se borre.
- i) Serán responsables del cumplimiento de todas las normas que se encuentran establecidas en la presente y las relacionadas con la ubicación de los contenedores y el uso que se haga de los mismos y en consecuencia pasible de las sanciones y responsables por las obligaciones emergentes por las disposiciones legales en forma solidaria: los prestatarios del servicio, el propietario de la obra, la empresa o contratista que tenga a cargo la obra.
- j) Los contenedores que no reúnan las condiciones establecidas, deberán ser removidos en forma inmediata por la prestataria del servicio sin perjuicio de la aplicación de las sanciones dispuestas en el Régimen de Infracciones y Penalidades.

Modificado por artículo 1º de la Ordenanza N° 11914 del 30/08/12 (la modificación abarca los puntos 1) y 2) del inciso e. referido a "contenedores"; nada dice de los puntos 3), 4), 5), 6) y 7) referido a camiones para llenado de estructuras con hormigón, mezclas húmedas en aceras, etc.)

Nota: por artículo 4º de la Ordenanza N° 11308 del 10/08/06: "Las empresas prestatarias del servicio de recepción, transporte y descarga de residuos o materiales mediante contenedores deberán solicitar el alta de la actividad en la Dirección de Tránsito y en la Dirección de Rentas para tributar el Derecho de Registro e Inspección, trámites indispensables para quedar autorizados a prestar servicio, pudiendo deducir del Derecho de Registro e Inspección lo que paguen por estos conceptos en otros municipios o comunas según donde se encuentren radicadas.

A la promulgación de la presente modificación se les solicitará a las empresas que actualmente prestan el servicio y tributan el Derecho de Registro e Inspección por esta actividad en particular un empadronamiento con los datos que la Municipalidad de Santa Fe considere necesario que reemplazará el trámite y la documentación que se solicita en el primer párrafo por esta única vez."

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 3)** Si en el proceso de ejecución de una obra es necesario el llenado de las estructuras, sólo se admitirá la ocupación de la vía pública con camiones proveedores de hormigón elaborado, que aseguren la introducción del material a la obra por medios mecánicos y eviten toda caída y/o depósito de materiales y/o mezclas sobre la calzada, veredas y sendas peatonales. Los prestatarios del servicio de provisión de hormigón elaborado deberán cumplimentar, además, los siguientes requisitos:
- a)** Estar registrados en la Dirección de Policía de Tránsito según las normas correspondientes.
 - b)** Ubicar los camiones exclusivamente en los lugares de estacionamiento autorizado, en forma paralela a la línea municipal y dejando un espacio libre de 0,30 metros desde la línea del cordón.
 - c)** Los camiones deberán exhibir el nombre y domicilio del prestatario y ser identificados con colores propios para cada prestatario. La parte trasera de los mismos deberá pintarse con franjas oblicuas a 45 grados y de 0,10 metros de ancho, en colores rojo y blanco. La pintura deberá conservarse limpia y en condiciones de cumplir adecuadamente sus funciones preventivas de seguridad.
- 4)** Queda expresamente prohibida la elaboración, depósito y/o descarga de mezclas húmedas en la vía pública durante las 24 horas del día, por fuera del espacio interior delimitado por la valía reglamentaria.
- 5)** En caso de incumplimiento a lo establecido en los apartados precedentes del presente inciso, la Secretaría de Obras Públicas podrá disponer, sin previo aviso, el retiro por administración y a costa del infractor, de los materiales, maquinarias y/o elementos que ocupen la vía pública. Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.
- 6)** Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de cinco (5) metros y que produzcan polvo o molestias a la vecindad. No obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal efecto.
- 7)** Con carácter excepcional y ponderando cada caso en concreto, la Dirección de Policía de Tránsito podrá autorizar mediante Resolución previo informe de la Dirección de Edificaciones Privadas-, la Ocupación de un sector reducido de la vía pública con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento a utilizarse en una obra, condicionado a la colocación de carteles de "Desvío" y vallados que permitan la utilización para circular de carriles afectados para el estacionamiento, tal como se indica en el [gráfico adjunto](#) que forma parte integrante de la presente. La autorización se extenderá por el término y en los horarios que consideren prudentes la Dirección de Edificaciones Privadas conforme a las necesidades de la obra y el espacio con que cuente dentro de la línea municipal- y la Dirección de Policía de Tránsito atendiendo a las dificultades que una eventual concesión Originaria en el

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

tránsito vehicular. Este apartado deberá interpretarse restrictivamente y sólo se considerará la posibilidad del otorgamiento de una autorización en los casos en que el interesado la solicite con cuarenta y ocho (48) horas de antelación.

De la Resolución que conceda o deniegue un permiso, deberá notificarse el recurrente en la Dirección de Policía de Tránsito, quien remitirá copia a la Dirección de Edificaciones Privadas, Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos y Dirección de Control Municipal.

4.16.0. SERVICIO DE SALUBRIDAD Y VESTUARIO, EN OBRAS, CON PERSONAL PERMANENTE IGUAL O MAYOR A SEIS PERSONAS:

a. Servicio de salubridad en obras:

- 1) En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso practicable y de fácil limpieza y contará con ventilación eficiente. Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo, evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas.
- 2) Además habrá un lugar de fácil acceso, que oficiará de lavabo, con piletas individuales o corridas, en cantidad y dimensiones suficientes para atender al aseo del personal de la obra y contará con desagües adecuados.

b. Vestuario en obras:

En una obra deberá preverse un local para usarlo como vestuario y guardarropa colectivo por el personal que trabaja en la misma y provisto de iluminación, ya sea natural o artificial.

4.17.0. FISCALIZACION POR LA DIRECCION DE EDIFICACIONES PRIVADAS DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS:

La Dirección de Edificaciones Privadas fiscalizara periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en qué oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

4.18.0. CONCLUSION DE LA OBRA:

4.18.1. LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS:

Previo a la ocupación, cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos, después de lo cual, es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

4.18.2. CONSTANCIAS VISIBLES A CARGO DEL PROPIETARIO:

a. Constancias de las sobrecargas:

En cada local destinado a comercio, trabajo o depósito ubicado sobre un entresuelo, el propietario deberá colocar, en forma visible y permanente, la siguiente leyenda: "Carga máxima para este entresuelo kilogramo por metro cuadrado".

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

b. Señas en la fachada principal:

- 1) Sobre la fachada principal deberá seriales con precisión la línea divisoria entre predios.
- 2) Edificaciones Privadas podrá autorizar que la marca solo exista en Piso Bajo.

4.19.0. OBRAS PARALIZADAS:

4.19.1. COMUNICACION DE PARALIZACION:

Cuando los responsables de la ejecución de una obra hayan decidido paralizar la misma, por cualquier razón que ella sea y durante un periodo mayor de dos meses, el profesional, conductor técnico actuante, conjuntamente con el propietario, deberán comunicar por escrito el hecho a la Dirección de Edificaciones Privadas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la toma de decisión.

4.19.2. COMPROBACION DE PARALIZACION:

Si la Dirección de Edificaciones Privadas comprobare que una obra se hallare paralizada, intimará al profesional actuante y al propietario, en el sentido de que, si en el término de cinco (5) días no reinician la obra, deberán Proceder a realizar los trabajos consignados en [4.19.3](#). En caso contrario, se procederá según lo establecido en [4.19.4](#).

4.19.3. TRABAJOS A REALIZAR EN OBRAS PARALIZADAS:

Cuando se determine la paralización, según lo establecido en [4.19.1](#) ó [4.19.2](#), dentro de un plazo no mayor de quince (15) días, salvo que mediare sentencia judicial, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- a. Se quitarán los andamios, vallas provisionarias o cualquier otro obstáculo para el tránsito público o que afecte a linderos.
- b. Se ejecutará, como mínimo, un contrapiso en la acera, que la haga perfectamente transitable.
- c. El frente, en su planta baja o en su defecto la que determine la Dirección de Edificaciones Privadas, se finalizará de acuerdo a su fin o bien cerrará, en todo su ancho y en todo su alto, con una valía, muro o empalizada, que se someterá a aprobación por parte de la Dirección de Edificaciones Privadas y de modo tal que la obra resulte impenetrable y no permita el arrojo de desperdicios u Otros elementos a su interior. La misma deberá contar con una puerta de acceso con cerradura o candado y no deberá desmerecer estéticamente el entorno urbano.

4.19.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION:

En caso de incumplimiento de lo establecido en [4.19.2](#)., los trabajos se ejecutarán por vía administrativa, a costa y cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que correspondan al mismo y al profesional actuante.

CAPITULO 5
REGLAMENTOS TECNICOS ESPECIALES

5.1.0. INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGÜES:

Toda instalación de provisión de. aguas, desagües cloacales y pluviales, deberá ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por O.S., ya sea que la instalación se efectúe en zonas provistas de red de aguas corrientes y cloacal o nó.

5.1.1. COORDINACION DE FUNCIONES ENTRE O.S. Y LA MUNICIPALIDAD:

La Dirección de Edificaciones Privadas convendrá con O.S. la coordinación de las disposiciones. a fin de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones respectivas.

5.1.2. INSTALACION DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN O.S.:

- a. Las fincas ubicadas en los radios de la Ciudad, no servidos por las redes de aguas corrientes o cloacales de O.S., deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente.
- b. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas.
- c. Las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones de agua y cloaca, sin modificar la instalación interna.
- d. Como complemento de lo dispuesto por O.S., se tendrán en cuenta las siguientes normas aplicables en zonas sin servicio:

1) Desagües:

- a) Cualquier edificio, y su terreno circundante, será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública.
- b) Las aguas recogidas por balcones voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas.

2) Cámara séptica.

- a) Una cámara séptica constará, al menos, de dos secciones iguales, a efectos de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección.
- b) Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona, cuando no pasen de diez (10), y con un mínimo de 750 litros.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- c) Si el número de personas estuviese comprendido entre diez (10) y cincuenta (50), la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excediera de cincuenta (50).
 - d) La altura del líquido dentro de la cámara será 1,00 m por lo menos y de 3,00 m como máximo, dejando, entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la cámara, un espacio libre de 0,20 m.
 - e) Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m de diámetro interior, como mínimo, y rematarán del modo establecido en "Instalaciones Térmicas y de Inflamables" ([4.13.5.](#)).
- 3) Pozos absorbentes:**
- a) La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.
 - b) El pozo se calzará con pared de 0,15 m de espesor, de ladrillos comunes en disposición de nido de abejas, y tendrá bóveda o cierre ejecutado en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.
 - c) El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta, con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m del paramento.
 - d) El pozo tendrá ventilación por conducto similar al establecido para cámaras sépticas y cumplirá con los mismos requisitos de remate.
 - e) Sólo puede haber pozo negro en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

5.1.3. UBICACION DE POZOS ABSORBENTES:

- a. Los pozos negros se ubicarán en forma obligatoria en la acera, a 1,50 m de la L.M. hacia el exterior. Además distarán más de 10,00 m de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino, prohibiéndose su construcción dentro de la L.E.
- b. En las propiedades en lotes internos o con frentes a pasajes, cuyo ancho no permita su ejecución en la forma indicada, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, se autorizará la construcción dentro de la propiedad o pasaje, a una distancia no menor de 1,50 m. de la pared medianera, pudiendo ser de 0,50 m como mínimo, tomando todas las prevenciones para asegurar su cimentación. Dichas distancias se tomarán entre el eje de línea divisoria o L.M. y línea paralela a ésta, tangente a la pared del pozo.

5.2.0.  INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Las instalaciones eléctricas para protección contra descargas eléctricas atmosféricas se regirán por lo establecido en la [Ordenanza N° 10.236](#) y las normas específicas que pudieran dictarse ulteriormente.

(20) Modificado por art. 17° de la Ordenanza N° 10236 del 13/11/97. [Ver texto anterior](#)

NOTA: el Reglamento para las Instalaciones Eléctricas en Inmuebles – Ordenanza N° 10236 – comenzó a regir para las obras cuyos planos se comenzaron a presentar a partir del **1° de mayo de 1.998**, fecha modificada por Ordenanza N° 10242 del 27/11/97.

5.3.0. INSTALACIONES DE GAS:

El gas licuado, en cilindros de 45 kilos, y el servicio de gas por redes, 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. En los casos en que se coloquen garrafas, deberán tenerse en cuenta las recomendaciones que aconseje Gas del Estado para la implantación de este servicio.

5.3.1. USO DE GAS LICUADO EN RECIPIENTES DE MAS DE 15 KG DE CAPACIDAD:

Está prohibida su colocación en locales cerrados, cocinas, habitaciones, etc., deben estar en patio a cielo abierto, para una mejor ventilación en caso de producirse pérdidas.

5.4.0. INSTALACIONES MECANICAS:

Se regirán por las disposiciones que, al efecto, determine la Dirección de Electromecánica en Ordenanzas especiales.

5.5.0. CALCULO PARA LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO:

El proyecto y ejecución de la estructura de Hormigón Armado se regirán por lo establecido en el proyecto del Reglamento Argentino para Estructuras de Hormigón Armado, confeccionado por el INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial).

5.6.0. INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO:

Ver “Control de medidas de seguridad contra incendios en establecimientos educativos” ([Ord. N° 10534](#))

5.6.1. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO (VER [PLANILLAS DE “PREVENCIONES”](#)):

5.6.2. PREVENCIONES GENERALES:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. Las prevenciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes, en los cuales se ejecutan obras que aumentan en mas de 1/3 la superficie cubierta o si, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, aumentasen los riesgos, sea por modificación, en la distribución general de obra o por la alteración del uso. Asimismo serán cumplidas en los casos de usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieren.
- b. Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan;
- c. La Dirección de Edificaciones Privadas, previo asesoramiento del cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, puede:
 - 1) Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este reglamento, cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
 - 2) Aceptar, a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.
- d. La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida.
- e. Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes, de acuerdo a las normas en vigencia.
- f. En el interior de una finca, próxima a la L.M. en Piso Bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.
- g. En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.
- h. En la ejecución de estructuras de sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que el D.E. acepte.
- i. El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos:
 - 1) En columnas:
 - 0,05 m de espesor para forjados con armado metálico.
 - 0,07 m de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento.
 - 2) En vigas:
 - 0,03 m de espesor para forjados con armado metálico. El hierro estructural de armadura de cubierta puede no revestirse, siempre que se prevea una libre dilatación de la estructura, para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.
- j. La ubicación de los elementos contra incendio (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se indicará con la serial de la figura. Esta serial se colocará encima de esos elementos y a dos metros sobre el solado (**Ver [Gráfico N° 40](#)**).

5.6.3. DETALLES DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIO:

a. Prevenciones de situación.

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

1) PREVENCIÓN S1:

Si la edificación se desarrollase en pabellones o bloques, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón, cuando la superficie del predio sea superior a 8.000 m².

2) PREVENCIÓN S2:

El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que fije el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, proporcional a la peligrosidad en cada caso.

3) PREVENCIÓN S3:

Cualquiera sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente (salvo las aberturas exteriores de comunicación) con cerca de albañilería de 0,30 m de espesor o de hormigón de 0,08 m de espesor neto, de 3 m de alto como mínimo.

4) PREVENCIÓN S4:

Se ejecutarán pabellones aislados, de superficie máxima y separación mínima que fijará el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, en cada caso, según el grado y la peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

b. Prevenciones de construcción:

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

1) PREVENCIÓN C1:

- a)** Las puertas, ventanas, pisos, enlistonados de cielos rasos y techos deberán ser incombustibles.
- b)** Los revestimientos pueden ser de combustión lenta, siempre que se apliquen a partes incombustibles.
- c)** La Dirección de Edificaciones Privadas podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta "Prevención", en los casos en que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

2) PREVENCIÓN C2:

- a)** Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1.000 m², debe subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan del área antedicha.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- b) El muro cortafuego será construido en ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

ESPEORES

ESPEORES		
Altura libre del muro	Ladrillo	Hormigón
Hasta 4,00 m	0,30 m	0,07 m
Más de 4,00 m	0,45 m	0,15 m

- c) En el último piso el muro cortafuego rebasará por lo menos 0,50 m la cubierta del techo más alto que requiera esta Prevención.
- d) En caso de que el local que supere esta exigencia no corresponda al último piso, el muro cortafuego alcanzará desde el solado de esa planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

3) PREVENCIÓN C3:

- a) El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores de 1.000 m² por planta, separados por muros cortafuegos.
- b) Las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios (una a cada lado del muro separativo, de cierre automático y de tipo aprobado).
- c) La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

4) PREVENCIÓN C4:

- a) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excediera de 60,00 m², los muros perimetrales serán de 0,30 m de espesor mínimo en albañilerías de ladrillos comunes macizos y hormigón armado de 0,10 m de espesor neto.
- b) Si la superficie cubierta no excediera los 60,00 m² los espesores serán de 0,15 m y 0,07 m respectivamente.
- c) Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos un muro separativo de 0,15 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos comunes y 0,07 m de hormigón armado.
- d) En edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón armado macizo, de un espesor mínimo de 0,08 m.

5) PREVENCIÓN C5:

Los muros de un medio exigido de salida general o pública (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos), serán de 0,15 m. de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

comunes macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 m de espesor neto de hormigón armado. También se admiten otros tipos de muros con otros espesores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener una resistencia a la rotura por comprensión, no menor de 20 kg/cm², referida a la sección bruta del muro.
- b) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 kg como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1 m en el medio de sus luces reales.
- c) Tener una conductibilidad térmica no mayor de $k = 195$.
- d) Tener una armadura distribuida de 0,6 m² de sección mínima por metro, en un sentido por lo menos y vinculada a la estructura resistente.

La Dirección de Edificaciones Privadas llevará un registro de los tipos de muros que sean aceptados por el Instituto Experimental de la Construcción, que servirá como precedente para autorizar muros de iguales características. La escalera o rampa en sí, que constituye un medio exigido de salida, será de hormigón armado macizo.

6) PREVENCIÓN C6:

- a) Los sótanos de edificios comerciales e industriales, con superficie de piso igual o mayor a 65 m², deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 0,25 m de diámetro fácilmente identificables en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre el marco o bastidor, que en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales.
- b) Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65 m² y su ubicación y señalización será aprobada por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos cada uno debe cumplir con este requisito.
- c) Cualquier sótano de superficie total mayor de 150 m², debe tener, por lo menos, dos salidas a Piso Bajo, ubicadas, en lo posible, en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de m. del medio de salida o pasillo que a él conduzca.
- d) Una salida puede ser a base de "trampas" en el piso, para casos de emergencia, sin cerramiento con trabas, siendo su abertura mínima de 0,60 m por 0,60 m, Con una altura de paso inferior a 1,20 m. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de "gato" o marinera.

7) PREVENCIÓN C7:

La cabina de prevenciones será construida con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación.

8) PREVENCIÓN C8:

- a) Un local donde se revelen o sequen películas inflamables, será construido en una sola planta, sin edificación superior, y convenientemente aislado de los depósitos,

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto.

- b)** El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior alejadas entre sí para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Solo pueden funcionar con una puerta de las características especificadas. las siguientes secciones:

(1) Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1 m del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50 m y que el punto más alejado del local diste no más de 3 m del mencionado eje.

(2) Talleres de revelación, cuando sólo se utilicen equipos blindados.

- c)** Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimientos individuales, con un volumen máximo de 30 m²; estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles.

- d)** La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será a electricidad, con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local, y, en el caso de situarse dentro del local, serán blindados.

9) PREVENCIÓN C9:

No se permite destinar a vivienda, locales situados en los pisos altos, y, solamente, puede haber ambientes para oficinas o trabajo como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad de uso.

10) PREVENCIÓN C10:

Cuando el edificio conste de Piso Bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que, acumulada, exceda de los 900 m² contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.

11) PREVENCIÓN C11:

- a)** Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio, serán de 0,30 m. de espesor, de albañilería de ladrillos comunes macizos y hormigón armado de 0,07 m de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas.

- b)** Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias; los pasillos; vestíbulos y el "foyer"; el escenario, sus dependencias; maquinarias e instalaciones; camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

- c)** Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1 m sobre el techo de la sala.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- d) Para cerrar la boca de la escena, se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas.
- e) El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m de alto por 0,60 m de ancho, la cual sólo abrirá sobre el escenario, manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente.
- f) En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de aberturas computadas a unión de 1 m² por cada 500 m³ de capacidad del escenario y dispuesta de modo que por movimiento bascular, pueda ser abierto rápidamente al librar la cuerda o sogas "de cáñamo" o "algodón" sujeta dentro de la oficina de seguridad.
- g) Los depósitos de decorados, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario.
- h) En el escenario y contra el muro del próscenio, en comunicación con los medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1,50 m y 2,50 m de altura y puerta incombustible.

12) PREVENCIÓN C12:

- a) Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o pública, serán metálicas, de material de eficacia equivalente, aprobado por la Dirección de Edificaciones Privadas, o de madera maciza, formada de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 0,035 m para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar.
- b) En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos pueden trabajarse hasta 0,023 m.
- c) Las puertas pueden tener vidrios armados, situados en el tercio superior.
- d) Las puertas y ventanas de iluminación, propios de un medio exigido de salida general o pública, tendrán las características del ítem a) y pueden tener vidrios no armados.

13) PREVENCIÓN C13:

Los medios de salida del edificio, con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados en cada piso, mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a dos metros sobre el solado e iluminadas en las horas de funcionamiento de los locales, por sistemas de luces alimentadas por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio,

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministrada no constituyan un peligro para las personas en caso incendio.

c. Prevenciones para favorecer la extinción:

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

1) PREVENCIÓN E1:

Habrà un servicio de agua contra incendio, acorde a lo siguiente:

a) El número de bocas en cada piso será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificios, expresada en metros divididos por treinta; se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5. En ningún caso, la distancia entre bocas excederá de 40 m.

b) Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

1) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará con respecto al solado del último piso a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de diez litros por cada m² de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³ y un máximo de 40 m³ por cada 10.000 m² de superficie cubierta. Cuando se exceda de esta superficie, se debe aumentar la reserva de la proporción de 4 litros por metro cuadrado, hasta totalizar una capacidad tope de 80 m³ contenida en tanques no inferiores a 20 m³ de capacidad cada uno.

2) Un sistema hidroneumático, aprobado por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, que asegure una presión mínima de 1 kg/cm², descargada, por boquillas de 0,013 m de diámetro interior, en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, exista debida causa que lo justifique.

2) PREVENCIÓN E2:

Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno (1) por cada 200 m² o fracción de "superficie de piso". Los matafuegos cumplirán con los requisitos establecidos en "matafuegos" ([4.13.9.c.](#)).

3) PREVENCIÓN E3:

a) Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, y nunca será inferior a 20 m³. El nivel del fondo del tanque estará a no menos de 5 m por encima del techo más elevado del edificio que requiera esta "Prevención".

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- b) El número de bocas y su distribución, lo determinará, en cada caso, la Dirección de Edificaciones Privadas.
- c) Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso.
- d) Se instalarán sistemas de lluvias o rociadores, de modo que cubran el área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.

4) PREVENCIÓN E4:

Cada local o conjunto de locales, que constituyan una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor de 600 m², cumplirá con la [Prevención E2](#). Si excediese de esa superficie, cumplirá además con la [Prevención E1](#).

5) PREVENCIÓN E5:

Cada local o conjunto de locales, que constituya una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor a 1.000 m², cumplirá con la [Prevención E2](#). Si excediese esa superficie, cumplirá además con la [Prevención E1](#).

6) PREVENCIÓN E6:

En los locales que requieran esta Prevención, con superficie mayor de 100 m² la estiba distará 1 m de ejes divisorios. Cuando la superficie excediera de 250 m², habrá caminos de ronda a lo largo de todos los muros y estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m² de solado.

7) PREVENCIÓN E7:

- a) Si la edificación tuviese más de 38 m, de altura, medidos desde el nivel de la acera, o, más de 1.500 m² de superficie cubierta, cumplirá la [Prevención E1](#), y los extremos de las cañerías verticales se unirán a un colector de diámetro interior mínimo de 0,635 m que alcance la L.M. terminando en una válvula exclusiva para boca de impulsión de bronce (tipo reformada), con anilla giratoria de rosca hembra (inclinada a 45° hacia arriba si se la coloca en la acera), apta para conectar manguera del servicio de bomberos.
- b) La cañería vertical tendrá, a la salida del tanque elevado, una válvula de retención, para impedir la subida del agua al tanque.
- c) La válvula exclusiva para boca de impulsión se ubicará en una cámara de 0,40 por 0,60 m, provista de una tapa de hierro fundido, con orificio para llave tipo "toma de autobombas". La tapa tendrá grabada la palabra "Bomberos", en letras indelebles, de 0,05 m de alto.
- d) La cámara se podrá colocar en la acera o en la fachada principal..

8) PREVENCIÓN E8:

En los estadios con más de 10.000 localidades, se colocarán bocas para tomas de agua, con llaves de paso conectadas a la red general de aguas corrientes, del

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

diámetro, cantidad y situación que aconseje el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe.

5.6.4. INTERVENCION DEL CUERPO DE BOMBEROS ZAPADORES DE SANTA FE:

- a. La Dirección de Edificaciones Privadas podrá requerir la intervención del Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe en lo relativo a la protección contra incendio. El informe de esta repartición será imprescindible, cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distintas de las exigidas en este Reglamento.
- b. Cuando sea obligatorio el cumplimiento de la [Prevención E1](#), será imprescindible la intervención del Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, para la aprobación de las "Previsiones contra incendio y además, el mismo extenderá un comprobante donde conste que éstas han sido realizadas y que se hallan en condiciones de funcionamiento.
- c. La presentación de tal certificación será requisito indispensable para la entrega del libro de inspecciones o para iniciar o desenvolver las actividades correspondientes al "uso".

5.6.5. RESISTENCIA DE LOS MATERIALES AL PASO DEL FUEGO:

5.6.6. DETERMINACION DE LA RESISTENCIA AL PASO DEL FUEGO:

A los efectos de autorizar el uso de materiales en la edificación, se entenderá, como "resistente al fuego", aquél que ofrece un grado de resistencia al paso del fuego y que satisface los requisitos mínimos de seguridad exigidos en este Reglamento. La expresión "resistencia al fuego" es una convención relativa, usada para designar la propiedad de un material en virtud de la cual se lo considera apto para soportar la acción del fuego, durante un tiempo determinado.

a. Experiencia mediante horno de temperatura calibrada:

- 1) Las pruebas de resistencia al fuego se controlarán por la curva standard de tiempo-temperatura determinada por las siguientes coordenadas:

Tiempo:	5	10	30 minutos			
	1/2	1	2	4	6	8 horas

Temperatura: Grados C°

538 704 843 927 1.010 1.121 1.204 y 1.260

- 2) La temperatura fijada por la curva debe considerarse como el promedio de las lecturas de no menos de tres (3) pares térmicos, simétricamente dispuestos y distribuidos dentro de la cámara del horno para conducir la temperatura a casi todas las partes de la probeta.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 3) La temperatura será leída a intervalos no mayores de cinco (5) minutos durante la primera hora y después cada diez (10) minutos.
 - 4) La exactitud del funcionamiento del horno será tal que la superficie bajo la curva tiempo-temperatura, obtenida promediando las lecturas pirométricas, no difiera más del 15% de la correspondiente superficie de la curva standard para ensayos de menos de una hora de duración; el 10% para ensayos comprendidos entre una y dos horas y el 5% para los que excedan de dos horas.
 - 5) Las temperaturas en la superficie no expuesta al fuego serán medidas con pares térmicos o termómetros, cuyos bulbos, en contacto con dicha superficie, se colocarán debajo de relleno de fieltro refractario.
 - 6) Las lecturas de temperatura serán tomadas a cinco o más puntos sobre la superficie, uno de los cuales coincidirá aproximadamente con el centro. Estas temperaturas se tomarán a intervalos de quince (15) minutos o menos, hasta que se haya obtenido en algún punto una lectura que exceda de 100° C; después se tomará a intervalos no inferiores a cinco (5) minutos. La temperatura sobre la superficie no expuesta de la probeta, durante la prueba, no aumentará en más de 139° C, por arriba de la inicial. La probeta no presentará fisuras y orificios por los cuales pueda pasar el fuego.
 - 7) Las probetas a utilizarse en los ensayos de resistencia al fuego, deben ser exactamente representativas de los materiales que se usen en la edificación. Los resultados de las pruebas serán expresados en unidades de tiempo, por ejemplo 15 minutos, 30 minutos, 1 hora.
- b. Experiencia mediante soplete a gas de llama calibrada:
- 1) En sustitución de la experiencia descrita en el inciso a., se podrá determinar la resistencia al fuego mediante la utilización de un soplete a gas de llama calibrada.
 - 2) La probeta, cualquiera sea su espesor, será cuadrada, de 0,200 m por lado y de caras paralelas.
 - 3) La llama provendrá de un soplete alimentado con gas de alumbrado mezclado con aire. La toma del gas será lateral y la del aire, central, conectada a un soplante que produzca una llama de 0,200 m de largo. La entrada del gas se producirá de modo que se verifiquen los siguientes valores:
Distancia del punto de la llama a la boca del soplete en mm:
50 100 140 150 160 170 180 190 200
Temperaturas en C°:
785 840 960 940 905 860 820 790 745
 - 4) La probeta se fijará en plano vertical; la llama será horizontal y se aplicará en el centro de la cara de ataque. Esta distará 0,140 m de la boca del soplete.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

5) La resistencia al paso del fuego se medirá por el tiempo de penetración de la llama, desde el instante en que la probeta, se coloque frente a la misma, hasta el instante en que la llama aparece por la cara opuesta.

c. Características de los materiales:

La madera a ensayar será estacionada, con un 12 al 15 % de humedad.

5.6.7. PUERTAS DE MADERA RESISTENTES AL FUEGO:

Las puertas de madera "resistentes al fuego" cumplirán con los siguientes requisitos:

a. Empleo de un solo tipo de madera:

Cuando en la puerta se utilicen maderas de un solo tipo o especie, será de piezas ensambladas y macizas o bien de tablas sobrepuestas o de placas compensadas, formadas de láminas de madera. En estos últimos casos, tanto las tablas como las láminas estarán fuertemente adheridas entre sí. Los espesores mínimos serán:

Especie de madera	Espesores en milímetros								
Pino (Araucaria Augustifolia)	28	41	51	63	75	86	96	105	
Cedro (Cedrela: Fissilis o Lillos)	17	23	28	31	37	41	45		
Vivaré (Pterogyne nitens)	13	19	23	28	32	36	40	45	
Quina (Mirexylon Perniferum)	14	20	25	30	33	37	41	44	
Lapacho (Tecoma o avellanedas)	15	20	24	30	33	36	41	44	
Incienso (Myrocarpus frondosus)	14	20	24	30	32	36	39	43	
Tiempo en minutos:	10	15	20	25	30	35	40	45	

b. Empleo de varios tipos de madera o de maderas combinadas con otros materiales:

Cuando en la puerta se empleen varios tipos o especies de madera o bien combinaciones de madera con otros materiales (ej.: chapas de hierro, placa ó rama de amianto, lana de vidrio, etc.) se aceptará, una vez practicados los ensayos del caso, cuando los resultados satisfagan los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento para la "resistencia al paso del fuego".

5.6.8. EQUIVALENCIAS ENTRE UN CONTRAMURO DE 0,15 M. DE ESPESOR CON EL DE OTROS MATERIALES:


Para casos en que se requiera la ejecución de contramuros o forjados que deben adosarse a elementos estructurales como protección contra el fuego, se presentan las siguientes equivalencias, respecto de uno de ladrillos macizos de 0,15 m de espesor: ([Ver planilla](#)),

CAPITULO 6
DISPOSICIONES VARIAS

6.1.0. DE LOS CERCOS Y VEREDAS:

6.1.1. GENERALIDADES SOBRE CERCOS Y VEREDAS:

a. Obligación de construir y conservar cercos y veredas:

- 1) Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a vía pública, en el cual la Municipalidad puede dar la línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente el cerco, si no hubiera fachada sobre la L.M., y la vereda, de acuerdo con este Reglamento.
- 2) El cerco sirve para separar la propiedad privada de la pública. No obstante, el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirlo, a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales, aprobados por la Dirección de Edificaciones Privadas.
- 3) Los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, pueden ser intimados por la Dirección de Edificaciones Privadas para que procedan a la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre el cordón de la acera opuesta.
- 4)  Los señalamientos, cuando el solado de la acera y del predio queden al mismo nivel, se realizarán con una banda de 0,50 m +/- 0,10 m de ancho a lo largo de la línea municipal de textura en relieve y color contrastante con los de los solados, para guía de ciegos y disminuidos visuales.

[\(21\) Incorporado por art. 7° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99.](#)

b. Plazos de ejecución de cercos y veredas:

La construcción o reconstrucción de cercos y veredas y la reparación de cercos, deberá iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la Dirección de Edificaciones Privadas, no podrá exceder de los cuarenta y cinco (45) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del término establecido, aquellos se ejecutarán por Administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades del caso.

c. Cercos y veredas en los casos de demolición de edificios:

- 1) Una vez concluidos los trabajos de demolición a efectos de dejar un predio libre de edificaciones, debe construirse el cerco y la vereda definitivos, no obstante se permite:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a) En caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción del edificio o del cerco y vereda definitivo, se debe colocar en la L.M la valla provisoria con las características previstas en este Reglamento, y ejecutar sobre la vereda un solado transitable.
 - b) En caso de no existir expedientes de permiso de edificación en trámite, la valla y la vereda provisionales no podrán permanecer más de sesenta (60) días.
 - c) En caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción del cerco y la vereda definitivos se extenderá hasta la conclusión de la obra, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado.
- 2) En caso de incumplimiento de los ítems a) y b) del apartado 1), los trabajos serán realizados por Administración, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

6.1.2. CERCOS AL FRENTE:

a. Características generales de los cercos al frente:

1) Materiales:

Los cercos al frente pueden ser de:

- a) Albañilería (ancho mínimo: 0,15 m).
- b) Hormigón simple o armado.
- c) Verja de caño, hierro trabajado o madera dura.
- d) Marcos de alambre tejido artístico.
- e) Alambre tejido.
- f) La combinación de los tipos precedentes.

(1) Asimismo el cerco puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección de Edificaciones Privadas.

(2) Si el cerco se construye exclusivamente de albañilería, con espesor inferior a 0,30 m., deberá haber a distancia no mayor de 3,00 m pilares o pilastras que, con la pared, formen secciones de 0,30 m x 0,30 m, o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente.

(3) Si el cerco es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, martelinado u otro tratamiento arquitectónico.

2) Altura:

La altura mínima del cerco será:

- a) En predio edificado o con jardines, huertos o viveros de plantas: 1,20 m. Esta altura puede ser disminuida acorde a lo que aconseje la Dirección de Edificaciones Privadas a pedido del interesado.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

b) En predio baldío: 1,80 m. El cerco será de albañilería u hormigón y contendrá:

(1) Un vano cerrado con elemento no vidriado que tenga no menos de 0,70 x 2,00 m.

b. Cercos existentes sin terminar:

Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercos sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan, para colocar el cerco en condiciones reglamentarias.

c. Cercos en terrenos baldíos de los Distritos Colastiné y La Guardia:

En los Distritos de Colastiné y La Guardia se permitirá que los terrenos baldíos estén cercados con cinco hilos de alambrado. [Incorporado por Ordenanza 11648 del 26/11/09](#)

6.1.3. VEREDAS:

a. Pendiente de las veredas:

1) ~~(22)~~ La pendiente transversal será, para:

Aceras de loseta u hormigón en sentido transversal:.....2,00% a 3,00 %

Entradas de vehículos en dirección al movimiento hasta:.....8,33% o 1/12

Rampa de transición y/o enlace hasta :..... 8,33% o 1/12

[\(22\) Modificado por art. 8° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99. Ver texto anterior](#)

2) Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos de 1/5 de los valores indicados.

3) Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando la Dirección de Edificaciones Privadas lo juzgue imprescindible, por escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté al nivel definitivo.

b. Material de las veredas:

1) En calles pavimentadas:

a) En calles pavimentadas, el solado de la vereda será obligatoriamente de losetas, cuando se construya un nuevo edificio o se reconstruya total o parcialmente la fachada de uno existente. Esta obligación rige también para el caso de construcción o reconstrucción de veredas en las calles y lugares que se mencionan en: "Veredas uniformes en determinadas calles y frente a parques o plazas".

b) Podrá ser ejecutado en hormigón, en los casos que mencionan en "Veredas deterioradas" y en los casos de construcción y reconstrucción de veredas en calles no incluidas en "Veredas uniformes en determinadas calles y frente a parques o plazas".

c) Dichos solados, en cuanto a calidad de materiales, deberán reunir las siguientes condiciones:

(1) Veredas de losetas:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Las losetas tendrán las siguientes dimensiones: 0,40 m x 0,60 m x 0,04 m. El borde será biselado de 0,01 m a 0,015 m. La textura del plano superior deberá reunir condiciones antideslizantes y su color será del cemento portland artificial normal; se colocarán a junta recta, el largo de la loseta se colocará paralelo a la L.M. y/o L.E. La vereda no tendrá guardas ni dibujos, y el solado será asentado sobre un manto de arena de 0,03 m de espesor máximo. Dicho manto se extenderá sobre un contrapiso de hormigón de cascote de 0,08 m de espesor mínimo, Cada 20,00 m de longitud de vereda habrá una junta de dilatación sellada con mastic asfáltico o junta premoldeada de caucho sintético. Esta junta existirá, indefectiblemente, entre dos veredas contiguas de predios linderos, en coincidencia con el eje divisorio y en la prolongación de las bisectrices de los ángulos que forman la L.E. y cada una de las L.M. Las juntas entre losetas se tomarán con mezcla de cal y arena.

(2) Vereda de hormigón:

El solado de hormigón tendrá 0,04 m de espesor y se construirá en paños que estarán determinados por las juntas de trabajo. Las dimensiones de esos paños serán:

Largo: entre 2,00 m y 3,00 m:

Ancho: no mayor de 1,00 m.

Asimismo, frente a cada predio, los paños serán iguales, tanto en largo cuanto en ancho. Las dimensiones que se adopten deberán aproximarse a las máximas aconsejadas. Las juntas de dilatación serán con los materiales y en los lugares indicados en el solado de losetas. Las juntas de trabajo serán de 0,015 m de espesor y 0,04 m de profundidad, deberán sellarse en forma similar a las de dilatación; las juntas de trabajo longitudinales serán paralelas a la L.M. y a la L.E. y las juntas transversales perpendiculares a dichas L.M. y L.E. El contrapiso para este tipo de veredas, reunirá las mismas condiciones que el de las veredas de losetas.

2) En calles no pavimentadas:

En calles no pavimentadas, el solado de las veredas será de hormigón de las mismas características constructivas indicadas en (2), pero en el ancho que se fija en: "Ancho de la vereda".

c. Veredas arboladas:

En correspondencia con la línea de las veredas arboladas se dejarán cuadros sin ejecutar el solado, destinados a planteras, además de los que correspondan a los árboles existentes. La ubicación de esas planteras, a solicitud de los propietarios, será indicada por la Dirección de Edificaciones Privadas, la que, llegado el caso, podrá eximirlos de su ejecución. Estos cuadros serán de 0,80 x 0,80 m y sus bordes serán

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa


protegidos por un cordón de 0,07 m de espesor, de ladrillos comunes, colocados de punta y revocados con mezcla del color de la vereda. El cordón rebasará el nivel del solado.

d. Vereda frente a entrada de vehículos:

- 1) El solado que sirve de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de esa entrada.
- 2) Ese solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la vereda, cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará con granitullo, hormigón o bien materiales asfálticos; en el primer caso, las juntas se tomarán con asfalto. Queda prohibida la utilización de mezclas de cemento como solado.
- 3) El solado para vehículos de carga se asentará sobre una base de hormigón de 0,10 m de espesor mínimo, después de apisonado.
- 4) El cordón del pavimento de la calzada tendrá, en el ancho requerido, coincidente con la entrada, una elevación de 0,05 m sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1,60 m hacia el interior del cordón y se identificará con el resto de la vereda mediante rampas laterales (**Ver [Gráfico N° 41](#)**).
- 5) Cuando un árbol de la vereda afecte, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, una entrada de vehículo, se procederá al retiro del árbol.
- 6) Cuando, por obra nueva definitiva, no se requiera una entrada existente para vehículos, el propietario debe reconstruir el solado. Por Administración y a cargo de éste, se recolocará el cordón de pavimento al nivel oficial.

e. Celeridad en la ejecución de veredas:

- 1) La construcción o reparación de veredas debe efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones, más de lo indispensable.
- 2) En veredas de ancho igual o mayor de 2,00 m, la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones.
- 3) Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle, en sitios inmediatos al cordón, cuando razones de tránsito no lo impidan.
- 4) La protección provisional de la vereda en construcción no podrá ser con alambres tendidos.

f.  Ancho de la vereda:

1) En calles pavimentadas:

El pavimento de las veredas no deberá tener roturas o accidentes, ni cambios de nivel superior a 0,02 m de alto; en caso contrario, deberá existir la señalización adecuada, y suplir esta diferencia con una rampa que deberá cumplir con lo especificado en [7.14.2](#).

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

El ancho mínimo de las veredas será de 1,50 m cuando deban trazarse calles en nuevas urbanizaciones. Esta medida incluye el cordón de la calle. El ancho del solado no lo incluye.

2) En calles no pavimentadas:

El ancho del solado no será menor de 1,20 m contra la línea municipal o eventualmente la línea de edificación. Cuando la entrada sea para vehículos el ancho del solado será por lo menos equivalente al ancho de la entrada.

(23) Modificado por art. 9° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99. [Ver texto anterior](#)

9- Veredas deterioradas:

1) Causas del deterioro y plazos de reparación:

- a)** En una vereda destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados, será efectuado el cierre provisorio, inmediatamente después de concretados los trabajos que provocaron su apertura y completado el solado definitivo en un plazo no mayor de tres (3) días corridos, computables a partir del momento en que se había efectuado el cierre provisorio.
- b)** Si la vereda fuera destruida por raíces de árboles, la Municipalidad efectuará la reparación del solado afectado. El propietario del predio frentista podrá comunicar la destrucción de ese solado.
- c)** Una vereda deteriorada por causas no comprendidas en los ítems a) y/o b), deberá ser reparada por el propietario frentista en un lapso no mayor de diez (10) días corridos, a partir de la fecha de intimación.

2) Material a utilizar en la reparación del deterioro:

- a)** Cuando el solado de la vereda, como consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados y por raíces de árboles, resulte deteriorado en una superficie mayor del 50 %, el total correspondiente al predio deberá reconstruirse íntegramente con losetas.
- b)** Cuando el deterioro resulte menor o igual al 50 %, se reparará con el tipo de solado existente.
- c)** Cuando el solado de una vereda y como consecuencia de causas no provenientes de las mencionadas en el ítem a), resulte deteriorado en una superficie mayor del 50 % del total correspondiente al predio, deberá reconstruirse íntegramente con losetas.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

h. Cinta Verde:

- 1) Todas aquellas veredas en que la distancia entre la línea municipal y el cordón de calzada sea igual o mayor a dos metros (2 m) deberán contener una porción destinada a césped y arborización.
- 2) Los parámetros son los siguientes:
 - a) Cuando el rango disponible sea entre dos metros (2 m) y tres metros (3 m), la acera será de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) y la distancia restante destinada a césped y arborización.
 - b) Cuando la distancia disponible se encuentre en el rango entre tres metros (3 m) y cuatro metros (4 m), el ancho de la acera será del sesenta por ciento (60%) de esta medida y el resto será cinta verde. En el caso de veredas fuera del macrocentro de la ciudad, de baja densidad de circulación, se tomará como ancho de acera a la línea promedio de las aceras preexistentes en la cuadra.
 - c) Cuando la distancia disponible supere los cuatro metros (4 m) el ancho de la acera será como máximo de dos metros (2 m) y la distancia restante destinada a Cinta Verde.
- 3) En las esquinas se deberán respetar los recorridos de cruces de las sendas peatonales, como prolongación de las aceras de la cuadra. En las áreas intersticiales se mantendrá el criterio de Cinta Verde.
- 4) Deberán contemplarse las interrupciones a la Cinta Verde, en el caso de los accesos vehiculares a cocheras, garajes o playas de estacionamiento como así también para la senda peatonal enfrentada al acceso principal del inmueble.

Incorporado por art. 1º de la Ordenanza N° 11610 del 17/09/09

6.2.0. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA:

6.2.1. BUZONES PARA RECEPCION DE

CORRESPONDENCIA:

a. Obligación:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 1) En todo edificio donde exista más de una unidad de uso, servida por una misma entrada, deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades.
- 2) Los buzones serán instalados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.
- 3) Cuando el número de buzones exceda de veinticinco (25), será obligatoria una lista-guía.
- 4) El propietario podrá solicitar la excepción de colocar buzones individuales, siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones.
- 5) No se concederá el Certificado de Inspección Final o el permiso de uso, sin la conformidad de la Dirección citada.

b. Medidas y tipos de buzones:

Los buzones serán construidos con materiales incombustibles. Su instalación podrá efectuarse en batería, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0.50 m ni más alto que 1,50 m, medidos sobre el solado.

6.2.2. BUZONES PARA EXPEDICION DE CORRESPONDENCIA:

- a. En todo edificio donde exista más de una unidad de uso, servida por una misma entrada, podrán colocarse Instalaciones para expedición de correspondencia, siempre que el propietario interesado proyecte las bocas de los buzones, bajadas y compartimento receptor, de acuerdo con las disposiciones de la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones.
- b. Cuando no haya acuerdo con la Dirección citada, se colocará sobre cada boca de buzón la leyenda: "Instalación no autorizada por Correos y Telecomunicaciones".

6.3.0. PARARRAYOS:

6.3.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS:

En cada caso, la Dirección de Edificaciones Privadas indicará la necesidad de instalar pararrayos en construcciones que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

6.3.2. ALTURA DE LA PUNTA DEL PARARRAYOS:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. La punta de la barra de un pararrayos estará, por lo menos, a 1,00 m por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas, antenas y mástiles aislados.
- b. En las cumbres de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 30,00 m entre sí, siempre que la Dirección de Edificaciones Privadas no fije otra medida.

6.4.0. LOCALES PARA MEDIDORES:

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

a. Medidores de electricidad:

- 1) No comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas.
- 2) La fila inferior de medidores no distará de 1,20 m del solado y la superior no más de 1,80 m.
- 3) Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre para la circulación.

b. Medidores de gas:

- 1) No comunicarán con otros locales que tengan tableros y medidores de electricidad, calderas, motores o aparatos térmicos u otros artefactos.
- 2) La colocación y ventilación cumplirán con las disposiciones de Gas del Estado.
- 3) Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre para la circulación.

6.5.0. CABINAS TRANSFORMADORAS DE ENERGIA ELECTRICA

La Dirección de Edificaciones Privadas exigirá, con el objeto de evitar inconvenientes, asegurar el suministro de energía eléctrica y garantizar la correcta ubicación de medidores, la presentación simultánea, al petitorio del Expediente de Edificación de una constancia expedida por el Departamento Técnico de la Divisional Santa Fe de Agua y Energía Eléctrica (hoy E.P.E.) sobre la iniciación del trámite de aprobación correspondiente en los siguientes casos:

- a. Construcción con frente totalmente vidriado en su planta baja.
- b. Cualquier tipo de propiedad que tenga más de doce (12) departamentos, negocios u oficinas.
- c. Propiedades en altura que superen la planta baja y dos pisos altos, cualquiera sea la magnitud de la obra.

d. Cualquier tipo de construcción que cuente con ascensor o montacargas.

6.5.1. CARACTERISTICAS DE LAS CABINAS

Para los casos encuadrados en los precedentes incisos [b.](#), [c.](#) y [d.](#), el proyecto deberá contemplar, si fuera necesario, la ubicación de una cabina transformadora cuyas dimensiones mínimas serán de 4,00 x 4,50 m, con una altura de 3,00 m, con adecuada ventilación, conforme con las normas de Agua y Energía Eléctrica hoy E.P.E.). Esta cabina deberá tener libre acceso desde la vía pública y podrá ser construida a nivel o subterránea.

6.6.0. DE LOS ANUNCIOS: Derogado por art. 11° de la Ordenanza N° 10814 del 06/12/01.

[Ver texto](#)

Nota: para ver la legislación vigente consultar el Código de Publicidad ([Ordenanza N° 10814](#)).

6.6.1. TOLDOS.

a. Condiciones generales de los toldos que se coloquen sobre la fachada de los edificios como saliente de la línea de edificaciones. Los toldos deben:

- 1) El punto más bajo de la estructura o soporte de todo toldo que se constituya sea de caño, chapa, lona, etc. distará no menos de 2,40 m del nivel del cordón cuando éste no exista de vereda, de calle.
- 2) El saliente máximo de la línea de edificación no podrá superar los 3,00 m. No pudiendo superar una línea distante de 0,50 m del filo del cordón.
- 3) La colocación de los toldos no deberá impedir la visibilidad vehicular, la identificación de chapas señaladoras, paradas de pasajeros u otro elemento que haga al equipamiento urbano de la ciudad.
- 4) Los elementos resistentes o estructurales y dispositivos mecánicos a utilizar, no podrán superar los 10 cm del límite de la línea de edificación en cada caso.
- 5) Previo a su colocación, deberán tenerse en cuenta las cargas a soportar, la presión incidente de los vientos, esfuerzos tangenciales, etc., los que determinarán las características del sistema a adoptar.

En todos los casos es de total responsabilidad de los solicitantes, los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros.

b. Solicitud:

En caso que la instalación de dichos toldos sea requerida por el locatario del inmueble, deberá contar dicha solicitud con el aval del propietario del edificio.

c. Autorización:

La Dirección de Edificaciones Privadas, extenderá los permisos para su colocación, previa evaluación de la documentación técnica correspondiente y requerirá la intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano, para obtener la factibilidad en los

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

casos que los emplazamientos de dicha instalación afecten espacios urbanos de valor histórico, patrimonial y/o paisajístico.

(24) Incorporado por Ordenanza N° 9024 Nueva Redacción del 24/08/88.

6.7.0. UTILIZACION DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS:

6.7.1. NOMENCLATURA Y SEÑALES:

La Dirección de Servicios Públicos (actualmente la nomenclatura y/o señalización del tránsito la realiza la Dirección de Planeamiento Urbano) podrá colocar, en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio y/o en las aceras, nomenclaturas y/o señalización del tránsito.

6.7.2. ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA SERVICIO PUBLICO:

- a. Un soporte, una rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, telégrafo, conductores eléctricos de vehículos de transporte u otros de servicios públicos similar, se podrán anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.
- b. No podrá utilizarse para amarre, un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

6.7.3. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD O DEFENSA:

La Municipalidad podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.

6.8.0. DEPOSITO TRANSITORIO DE RESIDUOS:

6.8.1. UBICACION

En el frente de todo edificio destinado a vivienda o cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario, deberá disponerse espacios o recintos y/o depósitos para alojar transitoriamente bolsas de residuos.

6.8.2. CARACTERISTICAS

Dichos espacios, recintos o depósitos deberán tener acceso directo desde la vía pública para el servicio municipal de recolección de residuos.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Su diseño y ubicación deberá asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas e impedir que los residuos allí depositados sean alcanzados por animales que deambulen por la vía pública.

6.8.3. DIMENSIONES, DISEÑO Y EJECUCION

La dimensión de los depósitos estará en relación a la producción de residuos de las unidades a las que éstos sirvan, pudiendo su base o sección horizontal ser circular, oval o poligonal (de por lo menos cuatro lados), siempre que permita inscribir una circunferencia de 0,30 metros de diámetro mínimo. La profundidad mínima del recipiente contenedor será de 0,30 metros.

La ubicación de los depósitos deberá asegurar que el tránsito peatonal por las veredas no se vea afectado, no pudiendo, por lo tanto, invadir con ellos la franja de circulación inmediatamente lindante a la línea de edificación municipal.

Su diseño deberá contar con la aprobación de la Dirección de Edificaciones Privadas, debiéndose incluir en el plano municipal que acompaña cada expediente de solicitud de permiso de construcción el correspondiente detalle del depósito.

Su correcta ejecución será condición para el otorgamiento del certificado final de obra.

6.8.4. PROHIBICIÓN INSTALACIÓN EN VEREDAS DE 1,40 M DE ANCHO

En ningún caso se admitirán diseños ni se permitirá la instalación de depósitos que se ubiquen en veredas de ancho inferior a 1,40 metros.

(25) Incorporado por art. 1° de la Ordenanza N° 10762 del 09/08/01.

NOTA: por artículo 2° de la Ordenanza N° 10762 del 09/08/01, modificado por artículo 1° de la Ordenanza N° 11865 del 10/05/12 : “El o los propietarios de inmuebles, existentes o con permiso de construcción aprobados con anterioridad o posterioridad a la sanción de la presente norma, destinados a viviendas o a cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario, están obligados a instalar recintos o depósitos para alojar transitoriamente bolsas de residuos. En cumplimiento de la obligación establecida en el párrafo precedente, deberán observarse, en lo pertinente, las previsiones reguladas por el artículo 6.8.0 – Depósito Transitorio de Residuos – apartado 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3 y 6.8.4, del Capítulo Sexto – Disposiciones varias – del Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7.279). Los propietarios de edificaciones contiguas, o en torre o bajo régimen de propiedad horizontal, podrán solicitar al Departamento Ejecutivo Municipal autorización para la instalación de un recinto o depósito de uso común. El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá a través de su reglamentación el procedimiento, requisitos y demás condiciones que deberán observarse a los fines del otorgamiento de su aprobación. ”

CAPITULO 7

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

7.1.0. EDIFICIOS EN TORRES:

Se denomina "Edificio en Torre" a aquél cuyo perímetro de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan el fondo con la vía pública, sin solución de continuidad. Este tipo de edificio puede superponerse o no a un basamento.

7.1.1. ALTURA:

a. Altura del basamento:

La altura "h" máxima del basamento será de 12,00 m, medidos desde el solado de la acera hasta el límite superior de la carga, baranda o parapeto más alto, según el nivel de azotea del mismo ([Gráfico N° 42](#)).

b. Altura de la torre:

La altura "H" de la torre se medirá acorde a lo establecido en el inciso anterior y las instalaciones accesorias, tales como tanques de reserva, chimeneas, conductos, etc., podrán superar esa altura en una vez y media al retiro que se adopte respecto a los planos de fachada ([Gráfico N° 42](#)).

7.1.2. RETIROS:

a. Del basamento:

- 1)** El cerramiento de Planta Baja deberá retirarse 3,00 m de la L.M., con excepción de los basamentos que se construyan frente a calles mayores de 17,00 m.
- 2)** El espacio resultante no deberá tener una altura inferior a 2,60 m, medidos desde el nivel de vereda.
- 3)** Se podrán localizar en este espacio elementos estructurales del edificio (columnas), siempre que los mismos se sitúen sobre la línea municipal y aún cuando éstos estén contenidos en el muro medianero ([Gráfico N° 42](#)).

b. De la torre:

- 1)** El plano de fachada, paralelo a la línea municipal, deberá respetar un retiro mínimo de 10,00 m desde el eje de la calle.
- 2)** Las plazas y otros espacios abiertos del dominio público se considerarán incluidos en el ancho de la calle.
- 3)** La distancia entre los planos de fachada y los ejes medianeros ("D"), deberá determinarse de acuerdo a la siguiente expresión:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

$$D = \frac{H}{18} \quad \text{o} \quad H = 18 \times D$$

Donde **H** es la altura de la torre (**Ver Gráficos 42 y 43**)

- 4) Cuando se determinen dos o más valores para **D**, se utilizará, en la expresión precedente, el menor.
- 5) La distancia **D** tendrá un valor mínimo de 3,50 m. (**Gráfico N° 43**)

7.1.3. SALIENTES:

- a. Con respecto a los planos de fachada con frente a calle, regirán las disposiciones contenidas en [3.3.12](#), y [3.3.13](#).
- b. Con respecto a los planos de fachadas paralelos a los ejes medianeros, se permitirán, exclusivamente, aleros, balcones abiertos y cajas de escalera y/o ascensores, cuya saliente **S** se determinará de acuerdo a la siguiente expresión:
S = 0,2 x D, no debiendo el volado ser superior a 1,50 m.

7.1.4. SEPARACION ENTRE TORRES:

- a. Si el espacio entre las mismas tiene por lo menos uno de los extremos libre a la vía pública:

$$d = D_1 + D_2$$

donde **D₁** y **D₂** son los retiros adoptados para cada torre (**Gráfico N° 44**).

- b. Cuando ninguno de los extremos libres dé a la vía pública:

$$d = \frac{H'}{5}$$

donde **H'** es la altura de la torre más baja (**Gráfico N° 45**).

- c. Situaciones especiales:

Cuando se presenten casos no contemplados en el presente Reglamento, se resolverá, por extensión, de acuerdo a lo establecido precedentemente.

7.1.5. ENTRANTES DE FACHADAS:

- a. Podrán existir entrantes de fachadas en toda la altura del edificio, con una abertura **a** y una profundidad **h** relacionadas como sigue: (**Gráfico N° 46**)

a	b
Entre 3,50 m (mínimo) y 7,00 m	2 a
Entre 7,00 m y 10,00 m	2,50 a
Entre 10,00 m y 13,00 m	3 a
Entre 13,00 m y 16,00m	4 a

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- b. En los planos de fachadas de los entrantes, la saliente de aleros y balcones abiertos será equivalente a la duodécima parte de **a** o **b** según donde se localice la misma.
- c. No se permitirá salientes de cuerpos cerrados.
- d. La saliente máxima será de 1,50 m.

7.1.6. MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AEREO EN CASO DE "EDIFICIO EN TORRE":

- a. Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un "edificio en torre" o alcanzar la separación requerida, el propietario puede establecer servidumbre real con los predios colindantes, antes de ser concedido el permiso de obra, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño y mientras subsista el "edificio en torre".
- b. Las medidas exigidas en "Dimensiones mínimas de los predios" se cumplirán en el resto del predio sirviente.
- c. La mancomunidad de espacio aéreo debe establecerse por sobre el basamento en toda la profundidad del predio, sin limitación de altura, y se utilizará como espacio abierto propio del "edificio en torre".
- d. El propietario del predio sirviente puede abrir vanos de iluminación y ventilación sin cumplimentar con lo dispuesto para intercepción de vistas.

7.1.7. LETREROS: [Derogado por art. 11° de la Ordenanza N° 10814 del 06/12/01. Ver texto.](#)

[Nota:](#) para ver la legislación vigente consultar el Código de Publicidad ([Ordenanza N° 10814](#)).

7.1.8. PROTECCION CONTRA INCENDIOS EN "EDIFICIO EN TORRE":

Un "edificio en torre" cumplirá con la normas generales de este Reglamento relativas a la protección contra incendio. Las Prevenciones [E1](#) y [E7](#) se efectivizarán cuando el edificio rebase los 38,00 m de altura o los 1.500 m² de superficie.

7.2.0. GALERIAS DE COMERCIO:

7.2.1. CONCEPTO DE GALERIA DE COMERCIO:

Se entiende por Galería de Comercio al edificio o parte de él que contiene comercios ubicados en locales o quioscos que posean vidrieras o mostrador emplazados directamente sobre el paso general de circulación, vestíbulo o nave, o medio exigido de salida, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común.

7.2.2. DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS:

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

Los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

a. Locales con acceso directo desde la vía pública:

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

-lado: 3,00 m.

-superficie: 16 m².

-altura: de acuerdo con el Artículo [3.5.8.](#) del presente Reglamento.

b. Locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave:

Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

-lado: 2,50 m.

-superficie: 10 m².

-altura: de acuerdo con el Artículo [3.5.8.](#) del presente Reglamento.

1) Cuando se comercia alimento no envasado:

-lado: 4,00 m.

-superficie: 25 m².

-altura: de acuerdo con el artículo [3.5.8.](#) del presente Reglamento.

c. Quioscos dentro del vestíbulo o nave:

El quiosco es una estructura inaccesible al público que puede tener cercamiento lateral y techo propio. En este último caso, las medidas mínimas son:

-altura libre: 2,10 m.

-lado menor medido exteriormente: 2.00 m.

1) Cuando se comercia alimento no envasado:

- lado: 2,50 m.

- superficie: 10 m².

7.2.3. ENTRESUELOS:

Los locales pueden tener entresuelos, siempre que cumplan con lo siguiente:

a. La superficie del entresuelo no excederá del 30 % del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta las escaleras.

b. La altura libre entre el solado y el cielo raso, tanto arriba como debajo del entresuelo será, como mínimo, de:

1) 2,40 m. cuando rebase los 10 m² de superficie o sea utilizado como lugar de trabajo, o sea accesible al público.

2) 2,10 m. en los demás casos.

7.2.4. MEDIOS DE SALIDA:

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una galería de comercio o entre éstos y otros del mismo edificio, se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho "a" del medio de salida común se dimensionará como sigue:

a. Caso de circulación con una sola salida a la vía pública:

1) Circulación entre muros ciegos:

a) El ancho "a" se calcula en función del "factor de ocupación" $X = 3$ aplicada a la superficie de piso de los locales de negocio más el de la circulación misma $X = 3m^2$ por persona), (Ver Artículo [3.2.2.](#) del presente Reglamento).

b) Si dentro de la galería hay algún uso, cuyo factor de ocupación es menor que tres (3), se cumplirá en su ámbito, el que corresponda a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculos y diversiones públicas, aplicándose para este último caso, lo dispuesto en el Artículo [3.6.3.](#) del presente Reglamento.

c) El ancho "a" del medio de salida se calcula según el número de personas que resulte de los apartados a) y b), de la siguiente manera:

1,20 m para las primeras 30 personas.

1,30 m para más de 30 y hasta 50 personas.

0,15 m para cada 50 personas de exceso o fracción a partir de las primeras 50.

Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponda a los usos considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados;

2) Circulación con vidrieras, aberturas o vitrinas:

a) Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas de un solo lado, su ancho será: "b" igual o mayor que "1,5 a".

b) Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas, ambos lados, su ancho será "b" igual o mayor que "1,80 a".

b. Caso de circulación con más de una salida a la vía pública:

En los casos de circulaciones con más de una salida a la vía pública, la suma de los anchos de los distintos medios de salida deberá ser igual al ancho resultante del inciso [a.](#) Además, el ancho de cada uno puede reducirse según los siguientes casos:

1) Con salida a la misma vía pública: en un 20 %.

2) Con salida a diferentes vías públicas: en un 30 %.

c. Medios de salida con quioscos:

Pueden emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos en los medios de salida siempre que:

1) Tengan, en el sentido de la circulación, una medida no mayor de 1,5 veces el ancho total de la salida.

2) Disten entre sí no menos de 3,00 m en el sentido longitudinal de la salida.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

3) Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tengan una medida no menor que el 70 % del ancho calculado de acuerdo con lo establecido en los incisos [a.](#) y [b.](#), según el caso, con un mínimo de 2,10 m.

d. Ancho mínimo libre de salida:

1) En ningún caso la suma de los anchos de los distintos medios de salida, será menor al que corresponda al mayor de los usos servidos por la salida común de la galería.

2) Cualquiera sea el resultado de aplicar los incisos [a.](#), [b.](#) y [c.](#), ninguna circulación tendrá un ancho inferior a 3,00 m, salvo lo especificado en el [apartado 3\) del inciso c.](#)

3) No se permitirá la colocación de puertas del tipo permanente, que cierre la circulación, salvo aquellas de colocación nocturna, fuera de los horarios de público. Cuando haya causa justificable, la Dirección de Edificaciones Privadas podrá permitir su uso, previa presentación del pedido, acompañado del plano del proyecto de la abertura.

7.2.5. ESCALERAS O RAMPAS:

Las escaleras o rampas que comuniquen las diferentes plantas o pisos de una galería comercial cumplirán con las siguientes condiciones:

a. El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso a que sirva, cuando el desnivel exceda de 1,50 m. Para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.

b. La escalera contará con un pasamanos como mínimo, puede no conformar "caja de escalera" y cumplirá con lo establecido en este Reglamento en [3.6.6.](#) "Escaleras y rampas principales de salida".

c. La rampa tendrá una pendiente máxima de 12 % y el solado será antideslizante.

7.2.6. ILUMINACION Y VENTILACION:

a. Iluminación:

Una galería de comercio no requiere iluminación natural; la iluminación artificial se autorizará siempre y cuando provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes, acondicionados en tuberías desde el tablero de entrada. Las bocas de luces se dispondrán de modo que, alternativamente, reciban energía de uno y otro circuito, cuando uno de ellos deje de funcionar.

b. Ventilación:

1) Ventilación del vestíbulo o nave:

La ventilación del vestíbulo o nave rige por la siguiente fórmula:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

$$V = \frac{1}{3} \frac{A}{S}$$

donde **V** = área mínima de los vanos de ventilación.

El valor **A** corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas. El coeficiente **X** es igual a 8 cuando ventila a patio reglamentario ([Medio 1](#)), y es igual a 10 cuando ventila a bóveda celeste ([Medio 4](#)).

No se tomará en el cómputo de **A**, la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente, de acuerdo con las prescripciones generales del Reglamento. Los vanos de ventilación no requieren mecanismo para regular la abertura.

- 3) Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente, según las exigencias generales del Reglamento, debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave. El área mínima (**V**) de la ventilación es función de la superficie individual (**A_i**) del local o quiosco:

$$V = \frac{A_i}{15}$$

Además, en zona opuesta, habrá otro vano (cenital, junto al cielo raso) de área no inferior a **V**, que comunique con el vestíbulo o nave, o bien a patio. Este segundo vano puede ser sustituido por conductos que reúnan las siguientes características: un conducto por cada 25 m² de superficie de piso, sección mínima de 0,015 m², siendo el lado mínimo de 0,10 m.

7.2.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD:

- a. Para las personas que trabajen en la galería:

La cantidad de artefactos se calculará en función al **F.0. X = 8**, aplicado a la superficie de locales y quioscos que no tienen servicios propios e independientes, y para una relación del 60 % de mujeres y 40 % de hombres.

De acuerdo a la cantidad de personas se aplica la siguiente tabla:

PERSONAS	RETRETES	MINGITORIOS	LAVABOS
Cuando no exceda de 5	m 1	-	1
	h 1	1	1
De 6 a 20	m 2	-	2
	h 2	2	2
Por cada 20 o fracción menor de 20	m 1	-	0,25
	h 1	1	0,25

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- b. Los locales ubicados sobre la vía pública y que no tengan acceso directo a la galería comercial, tendrán que tener un servicio propio independiente para empleados, calculado de acuerdo con lo reglamentado en el inciso a.
- c. Cuando una unidad o sección de la galería tenga actividad específica, deberá tener servicios sanitarios de acuerdo con su uso y a lo especificado en "[Servicios Sanitarios](#)" del presente Reglamento.

d. Sanitarios para las personas que concurren a la galería:

Se exigirá, tanto para hombres como para mujeres, dos (2) retretes hasta 250 personas, y, por cada 100 personas mas o fracción de 100, 1 retrete.

Además:

1 lavabo, por cada dos retretes

1 mingitorio, por cada retrete

Los servicios para público se encontrarán en el mismo nivel de la galería, o en lugar de fácil acceso.

7.2.8. USOS COMPATIBLES CON LOS DE LA GALERIA DE COMERCIO:

Quedará a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas autorizar usos que sean compatibles con los de las Galerías de Comercio.

7.2.9. CASO DE USO MIXTO DE GALERIA COMERCIAL CON VIVIENDAS Y/U HOTEL:

Las viviendas y/u hotel deberán tener las salidas mínimas exigidas, independientes y directas a la calle. Podrán tener, además, comunicación complementaria con el vestíbulo circulación o nave de la galería.

7.2.10. PROTECCION CONTRA INCENDIO EN "GALERIAS COMERCIALES":

Una "Galería Comercial" cumplirá con lo establecido en "Prevenciones Generales contra incendio", y, además, con las siguientes:

- a. Las Prevenciones [C4](#), [C5](#), [C6](#), [C10](#) y [C12](#).
- b. En caso de "galería" desarrollada en varias plantas (Piso Bajo y sótano, Piso Bajo y altos), se cumplirá para el total, además, con la [Prevención C13](#).
- c. La [Prevención E1](#), cuando la "superficie de piso" acumulada de la "galería" sea mayor que 1.500 m².
- d. Cuando corresponda la [Prevención E1](#) y el piso o planta más elevado de la "galería" rebase los 15,00 m sobre el nivel de la vereda, se cumplirá con lo exigido en la [Prevención E7](#), en lo relativo a la instalación de la tubería colectora.

- e. La [Prevención E2](#), separadamente, tanto en el vestíbulo o nave y circulaciones como en los locales.
- f. Cada local y cada quiosco contará, por lo menos, con un matafuegos.

7.3.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:

7.3.1. CARACTERISTICAS:

El Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), confeccionará un diseño tipo de playa de estacionamiento en que se establecerá: tratamiento y terminaciones de muros medianeros, de muros perimetrales sobre L.M., cabina de control y otros aspectos consignados en la presente, adecuándose a las siguientes pautas:

- a. Parcelas aptas:** El ancho de la parcela apta para este fin tendrá como mínimo 9 (nueve) metros de frente por treinta (30) metros de profundidad, aceptándose una tolerancia máxima del (10 %) diez por ciento sobre las medidas lineales establecidas.
- b. Piso:** Deberá tener un tratamiento rígido o flexible, prefabricado ó monolítico, que permita fácil limpieza y evite la conformación de baches. No se aceptarán pisos de tierra, escombros, polvo de ladrillos, granza, piedra partida o cualquier otro tipo de material similar. Debe estar provisto de desagües pluviales y canaletas cubiertas con rejas en la L.M. coincidiendo con los ingresos.
- c. Muro Perimetral:**
 - 1) Sobre Línea de Edificación:**
 - a)** Será de mampostería de 0,15 m de espesor como mínimo, con pilares, cada 3,00 m de 0,30 x 0,30 m y de ladrillos a la vista o revocados totalmente, en su interior y exterior, con material de frente blanco o de color, peinado o salpicado.
 - b)** Su altura no podrá ser menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.
 - c)** Se admitirán canteros, siempre que respeten las alturas antes mencionadas.
 - d)** No se aceptarán como cercos los muros productos de una demolición.
 - e)** Está sometido a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas todo proyecto de cerco que no se ajuste a las características antes mencionadas.
 - f)** La Subsecretaría de Planeamiento podrá evaluar y autorizar otros tipos de muro perimetral sobre la línea de edificación si los mismos se consideran mas convenientes al entorno, la seguridad y a la estética urbana.
 - d. Medianeras:** Deberán estar totalmente pintadas o revocadas, protegidas por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes o mediante un cordón de 0,15 metros de altura, distante un metro como mínimo del muro medianero.

En los tramos del perímetro en que no existan muros divisorios con predios linderos, deberán construirse o completarse muros de 3 (tres) metros de altura.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Las terminaciones y/o revestimientos quedarán sujetos a la reglamentación de la Subsecretaría de Planeamiento.

e. Acceso: Tendrá un ancho uniforme mínimo de 3,00 m efectuándose, en los cordones, rampas, los rebajes necesarios.


No se admitirá ni el ingreso ni el egreso en retroceso.

Cuando la capacidad de la playa supere los 50 (cincuenta) módulos de estacionamiento será obligatoria, además del acceso, una salida de similar característica independiente de aquel, aunque sea contigua.

No se admitirán más de dos accesos, uno de entrada y otro de salida; en todos los casos se deberá garantizar que en el diseño de las playas, el ingreso y egreso de los vehículos se pueda hacer simultáneamente. De ser necesario rampas para el ingreso y/o egreso, las mismas se desarrollarán íntegramente en el predio dispuesto para playa. Queda terminantemente prohibido ejecutar los ingresos y egresos en ochavas.

f. Cabina de control: Toda playa de estacionamiento deberá contar con una cabina para resguardo del personal y atención al público, salvo cuando esté al servicio exclusivo de una Institución o Comercio y que no cobre por el uso de la misma. Las características constructivas, terminaciones, resultante formal será de acuerdo con lo establecido por la Subsecretaría de Planeamiento. La cabina deberá tener como mínimo 6 m² cuadrados de superficie cubierta y contará con una unidad sanitaria mínima (baño de no menos de 1 m²).

El emplazamiento de la cabina de control no podrá obstaculizar la visión del transeúnte hacia la salida de los automotores.

 Sin perjuicio de lo normado en el presente artículo, autorícese a los concesionarios de las playas de estacionamiento ubicadas en Av. 27 de Febrero – siempre y cuando sean entidades de bien público inscriptas y reconocidas como tales – a la instalación de un baño químico a los fines del cumplimiento de la unidad sanitaria mínima requerida en el presente inciso.

[\(27\) Párrafo incorporado por art. 1° de la Ordenanza N° 10596 del 17/08/00.](#)

g. Señalización:

1) Accesos:

a) Cuando se traten de playas interiores o sobre línea de edificación que posean construcciones en su perímetro y obstaculicen la visual hacia el interior de las mismas, deberán colocarse semáforos y timbres de alarma en las salidas.

b) De no existir obstáculo alguno será suficiente un cartel cuyo texto dirá: " peligro: salida de vehículos".

2) Pisos: Se marcarán líneas con pintura blanca especial, indicando el espacio destinado a cada vehículo, debiendo medir el mismo 2,50 m de ancho x 5,00 m de

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

profundidad, como así también las flechas que sean necesarias para indicar el sentido de la circulación.

- 3) Indicador:** Contará con un cartel puesto como dintel o perpendicular a la L.E. de color amarillo con letras negras que diga: "Playa de Estacionamiento" de 0,60 m de altura x 2,00 de ancho.
- 4) Iluminación:** Deberán contar con iluminación artificial, cuya propuesta será aprobada por la repartición pública correspondiente.
- 5) Conservación:** Será obligación del propietario y/o concesionario la conservación de la playa de estacionamiento en perfectas condiciones constructivas, estéticas y de higiene.
- 6) Seguridad:** Deberán estar equipadas con elementos contra incendio de conformidad con la superficie de la playa, en la proporción de un extinguidor de 10 kg de capacidad y de 6 baldes conteniendo arena x cada 200 m² o fracción mayor de 100 m². En ningún caso podrá haber menos de dos extinguidores y seis baldes de arena. Se deberá contar con la debida aprobación del Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe.
- 7) Cerramientos:** Podrá disponerse de un medio de cierre con portones en los accesos y cercos, cuyo diseño quedará a criterio de la Subsecretaría de Planeamiento.
- 8) Pérgolas v enramadas:** Podrán disponerse desde la L.M, hacia el interior de las parcelas, la construcción de pérgolas y enramadas, cuyo diseño deberá ser aprobado por la Subsecretaría de Planeamiento.
- 9) Forestación:** Podrá autorizarse la forestación de la playa. Siendo obligatorio en los casos que así lo aconseje la Subsecretaría de Planeamiento.
- 10) Toldos:** En todos los casos la colocación de toldos merecerá la aprobación expresa de la Subsecretaría de Planeamiento.

(26) Modificado por art. 10° de la Ordenanza N° 10148 del 28/11/96. [Ver texto anterior.](#)

7.3.2. SOLICITUD DE PERMISO:

Para iniciar la construcción de una playa de estacionamiento deberá contarse con el correspondiente permiso otorgado por la Dirección de Edificaciones Privadas, debiendo ajustarse a las normas de presentación establecidas en el presente reglamento y a las que, especialmente, se consignan:

a. Legajo técnico: Además de las exigencias que se consignan en el [Capítulo 2](#) , contendrá:

- 1) Detalle del muro perimetral (escala 1: 1 00).
- 2) Señalización del piso con respecto al ingreso, egreso, circulación y estacionamiento.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

3) Esquema de iluminación y característica del sistema de alumbrado.

4) Cualquier otro detalle y/o planimetría que sea necesaria a criterio de la Dirección de Edificaciones Privadas.

b. Firma de los planos: Se exigirá que los planos sean firmados por un profesional con título habilitante e inscripto en el colegio profesional correspondiente y por el propietario.

c. En caso de ser necesario demoler la edificación existente se hará con el correspondiente permiso de demolición y previa intervención de la Comisión de Patrimonio Urbano, cuando correspondiere. La no intervención de esta Comisión inhabilita en forma permanente al predio para ser utilizado para este fin.

(28) Modificado por art. 11° de la Ordenanza N° 10148 del 28/11/96. [Ver texto anterior.](#)

NOTA: por artículo 14° de la Ordenanza N° 10148 del 28/11/96: "Las playas existentes a la fecha, deberán, para poder seguir funcionando, adecuarse a lo exigido por la presente, en un plazo no mayor de 180 (ciento ochenta) días, contados desde la promulgación de la presente. En cuanto a las playas existentes que no puedan adecuarse físicamente a las medidas exigidas en el punto 7.3.1. inc. a) parcelas aptas y cumplimenten, a su vez, el resto de las disposiciones de la presente, podrán seguir funcionando, con expresa constancia de esta circunstancia en el expediente de habilitación."; y por Art. 15° "Establécese que a partir del 31 de Diciembre de 1996 en los predios comprendidos en el área cuyos límites son: acera Este de Avenida Rivadavia, acera Sur de Juan de Garay, acera Norte de calle Suipacha, y acera Oeste de Avenida Urquiza, no se considerará la habilitación de nuevas "Playas de Estacionamiento" descubierta ni se autorizarán las ampliaciones areales de las existentes, salvo cuando con la ampliación se logre cumplir con los requisitos estipulados en el punto 7.3.1 inc. a. El presente artículo no será de aplicación cuando la playa de estacionamiento esté al servicio exclusivo de una Institución o comercio y que no cobre por el uso de la misma".

7.3.3. PENALIDADES:

El incumplimiento de los requisitos anteriormente enunciados, dará lugar a la clausura de la Playa de Estacionamiento y/o paralización de las obras, en caso de que esté en construcción, sin perjuicio de las sanciones previstas en el [Capítulo 2](#) del presente Reglamento.

7.4.0. GARAJES:

7.4.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN GARAJE:

a. Altura:

1) Todo punto del "lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos tendrán una altura libre mínima de 2,10 m, comprendida entre el solado y el cielo raso o parte interior de vigas u otras salientes.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

2) El "lugar de estacionamiento" puede en los apoyos de la estructura del techo o entrepiso, tener contra los bordes 1,80 m de altura, con cartelas de pendientes mínimas de 15° respecto de la horizontal.

b. Iluminación:

- 1) El "lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos, no requieren iluminación natural.
- 2) La iluminación artificial será eléctrica, con una tensión máxima contra tierra de 220 v.
- 3) Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas corrientes, fusibles, etc., se deben colocar a no menos de 1,50 m del solado.

c. Ventilación:

- 1) La ventilación de un garaje debe ser natural, permanente y satisfacer la prescripciones de "iluminación y ventilación de locales".
- 2) Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor de 1-1000.
- 3) La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica, a condición de producir (4) renovaciones horarias.
- 4) En un garaje ubicado en sótano, que posea ventilación mecánica, la Dirección de Edificaciones Privadas puede exigir inyección y extracción simultánea de aire.

d. Medios de salida:

- 1) La distribución de los vehículos dentro del garaje se hará dejando calles de amplitud necesaria para cómodo paso y maniobra, ubicados, de modo que, permanentemente, quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia delante.
- 2) En los planos que se presentan para su aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.
- 3) En el solado del garaje deberá demarcarse el lugar de estacionamiento de cada vehículo, previéndose entre ellos una distancia mínima de 0,50 m.
- 4) Situación de los medios de salida de un garaje de pisos.

Todo punto de un piso de un garaje accesible a personas, distará no más de 40,00 m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria;

5) Rampa:

- a) Cuando la diferencia de nivel entre la "cota del predio" y el "lugar de estacionamiento" sea mayor de 1,00 m y se acceda, por un declive superior al 5 %, habrá, junto a la L.M., un rellano de 4,00 m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1,5 %.
- b) La rampa tendrá una pendiente máxima, en el sentido de su eje longitudinal, del 20 %.
- c) Su ancho mínimo será de 3,00 m, convenientemente ampliado en las curvas.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

A cada lado habrá una reserva de 0,30 m, sobreelevada 0,10 m de la correspondiente calzada.

6) Ascensor de vehículos:

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

7) Escalera:

a) En un garaje habrá, por lo menos, una escalera continua con pasamano, que constituya "caja de escalera", conectada con un medio de salida general o público.

b) La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0,70 m, pedado no inferior a 0,23 m y alzada máxima de 0,20 m.

c) Junto al limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0,12 m.

e. Revestimiento de muros y solados:

1) Revestimiento de muros:

El paramento de un muro que separe un garaje de otros usos, será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20 m sobre el respectivo solado como mínimo.

2) Solados:

a) El solado del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos, será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos.

b) Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

f. Fachadas:

Las fachadas principales y secundarias de un garaje pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso, que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

g. Comunicación interna de un garaje con otros usos:

1) Un garaje puede comunicar, en forma directa o interna, con otros usos interdependiente o independientes.

2) En estos casos, las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto, con las características previstas en la [Prevención C1](#) de "Prevenciones de Construcción".

h. Servicio mínimo de salubridad en garajes:

1) Un garaje de superficie superior a 75 m², deberá cumplir con lo establecido en [3.10.0](#) para depósitos o usos peligrosos para las personas que trabajan en él.

2) Cuando el total de empleados y obreros exceda de cinco (5) y el garaje tenga más de 500 m², por cada 2.000 m² de superficie de "lugar de estacionamiento", habrá, como mínimo, un inodoro y un lavabo para cada sexo, destinados al público.

i. Prescripciones complementarias contra incendio en garaje:

Un garaje debe satisfacer lo establecido en: "De la protección contra incendio" y además lo siguiente:

1) Matafuegos, balde con agua y arena:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a) Un garaje contará con matafuegos, baldes con agua y baldes con arena en la cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

Superficie de piso	Matafuego manual	Baldes con arena
Hasta 150 m2.....	1	1
más de 150 m2 hasta 300 m2.....	2	2
más de 300 m2 hasta 500 m2.....	3	3
más de 500 m2 hasta 700 m2.....	4	4
más de 700 m2 hasta 900 m2.....	5	5
más de 900m2 hasta 1.200m2.....	6	6
más de 1.200 m2 hasta 1.500 m2.....	7	7
más de 1.500 m2.....	Uno más por cada 500 m2 de exceso	

- b) Los matafuegos serán del tipo indicado por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe.
- c) Los baldes para arena deben estar pintados de rojo, ubicados formando baterías de no más de cuatro (4) baldes cada una colgando de ganchos o ménsulas, sin trabas, en lugares fácilmente accesibles.
- 2) Exigencias en garajes ubicados en sótanos:
- a) Un garaje o parte de el ubicado en primer sótano, de superficie mayor a 150 m2, cumplirá además con la [Prevención E1](#).
- b) Para mayor cantidad de sótanos, habrá, además, para los que estén debajo del primero un sistema de rociadores automáticos, aprobado por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe.
- j. Garaje de guarda mecanizada:
- 1) Cuando en un garaje la guarda se hace en plataformas, mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención de conductor, se cumplirá con los siguientes:
- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos esta desvinculada de los muros divisorios del privativo contiguo a predio lindero.
- b) En el sitio donde se maniobre con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicio de lavado, engrase, carga de carburantes y/o depósitos, habrá instalación contra incendio de agua a presión.
- c) En el resto del garaje se colocará un matafuegos en el mecanismo transportador.
- d) Además, en cada cuerpo del edificio, habrá una cañería vertical, de diámetro inferior mínimo de 0,045 m, con llave de incendio en cada plataforma.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- e) Los extremos inferiores de estas cañerías se unirán y prolongarán hasta la L.M., en la forma establecida en la [Prevención E7](#).
- 2) Cuando la instalación de incendio conecte directamente con la red de O.S., habrá una válvula de retención que impida la vuelta del agua a la red del servicio público.

7.5.0. ESTACION DE SERVICIO:

7.5.1. PRESCRIPCIONES Y CARACTERÍSTICAS EN ESTACION DE SERVICIO E INSTALACIONES INHERENTES:

- a. Una estación de servicio, si constituye local, cumplirá con lo dispuesto en: "Características constructivas de un garaje". Además, debe contar con un patio interior de maniobras.
- b. Surtidor o bomba de carburante:
 - 1) Los surtidores o bombas de carburante deben estar alejados no menos de 3,00 m de la L.M.
 - 2) El filo de los depósitos de combustibles deberá ubicarse a una distancia no menor de 2,00 m del eje medianero.
- c. Lugar para lavado y/o engrase de automotores:
 - 1) El lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable.
 - 2) Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso.
 - 3) Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3,00 m de la L.M., salvo que exista cerca opaca, con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública, en toda su altura.
- d. Instalación de tubería a presión:

Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido, estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.
- e. Instalaciones anexas:

Una estación de servicio puede tener depósitos para cámaras y cubiertas. Además, están permitidas las reparaciones de mecánica ligera, sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.
- f. Servicio de salubridad en Estación de Servicio:
 - 1) Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en [3.10.0](#).
 - 2) Además, habrá para el público un inodoro y un lavabo, separados por cada sexo.
- g. Prescripciones complementarias contra incendio en estaciones de servicio:

Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en: "De la protección contra incendio" y, además: "Prescripciones complementarias contra incendio en garaje".

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- h. Los ingresos y salidas de vehículos deberán cumplir con lo establecido en el [inciso b. del Artículo 3.6.19.](#)

7.6.0. PANTEONES:

7.6.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

- a. Los panteones podrán construirse con sótano o sin él.
- b. Los sótanos tendrán una profundidad máxima de 3.00 m, pudiendo además excavar un osario no mayor de un metro cúbico.
- c. Los muros el subsuelo deberán ser impermeabilizados con una capa aisladora de cemento hidrófugo y ser calculados para resistir convenientemente el empuje de las tierras y subpresión de las aguas en caso de creciente, todo de acuerdo a lo determinado por la Dirección de Edificaciones Privadas.
- d. El subsuelo será ventilado con caños que comuniquen al exterior, provistos de rejillas colocadas en la parte más alta del sepulcro y a razón de uno por cada 6 m² de superficie del subsuelo.
- e. Lotes de dimensiones mínimas:
- 1) Los adquirentes de lotes de dimensiones mínimas sólo podrán construir hasta seis nichos en forma superpuesta.
 - 2) La altura total máxima será de 2,60 m, medida desde el nivel de vereda hasta el techo del nicho superior.
- f. Salientes en fachadas:
- 1) En el frente de los panteones no podrá sobresalir, de la línea de edificación, ningún escalón, adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de 2,20 m sobre el nivel de la vereda.
 - 2) Superiores a esta altura podrán permitirse los salientes, siempre que su vuelo no exceda de 0,30 m.
- g. Muros divisorios:
- Los muros divisorios de panteones y sepulcros podrán tener un espesor mínimo de 0,15 m, en elevación, cuando se hicieren con ladrillos comunes y 0,11 m y 0,05 m cuando se construyeren con ladrillos prensados u hormigón armado, respectivamente.
- h. Veredas:
- El tipo y ancho de veredas se ajustará a lo que dictamine la Dirección de Edificaciones Privadas, según el sector en que se emplace el panteón o sepulcro.
- i. Conservación:
- 1) Todos los panteones de material, revocados, deberán ser blanqueados y pintados cada año o higienizados los construidos o revocados con otro material, en el tiempo

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

en que la Municipalidad lo ordene, pudiéndolo hacer, por cuenta de los propietarios, si no se diere cumplimiento a ello.

- 2) A requerimiento de la Dirección de Cementerios, la Dirección de Edificaciones Privadas, realizará inspecciones a los panteones o secciones que se encuentren en mal estado y aconsejará al D.E. las medidas que fueren convenientes, pudiendo consistir éstas en la demolición de panteones o secciones que se encuentren en ruinas o amenacen peligro.

7.7.0. HOTELES:

El proyecto y ejecución deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en las leyes provinciales y nacionales vigentes. En lo que no se oponga a ellas, deberá respetarse lo establecido, en general, en el presente Reglamento.

7.7.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

a. Habitaciones:

Estos locales deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los medios 1 ó 3, indistintamente o en forma combinada.

Las dimensiones y superficies mínimas de estos locales serán las correspondientes a las de los locales habitables según lo establecido en [3.5.9.](#)

El solado será de madera machimbrada, parquet, mosaicos, baldosas u otro material rígido, flexible o monolítico que permita su fácil limpieza.

Los cielorrasos deberán ser revocados y alisados o enlucidos en yeso, pintados y/o blanqueados. Los paramentos serán revocados, enlucidos en yeso, alisados y blanqueados, podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable. El coeficiente de ocupación será determinado a razón de 15 m³. por persona, no pudiendo exceder de 6 personas por habitación.

Cuando una habitación posea una altura superior de 3 m se considerará esta dimensión como la máxima para determinar su cubaje.

b. Servicios de salubridad:

Los servicios de salubridad se determinarán de acuerdo con la cantidad de personas que puedan alojarse y en la proporción siguiente:

1) Inodoros:

Hasta 20 personas.....2 (dos)

Desde 21 hasta 40 personas.....3 (tres)

Más de 40 y cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

2) Duchas:

- Hasta 10 personas.....1 (uno)
Desde 11 hasta 30 personas..... 2 (dos)
Más de 30 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

3) Lavabos:

- Hasta 10 personas.....2 (dos)
Desde 11 hasta 30 personas.....3 (tres)
Más de 30 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

4) ~~(29)~~ Orinales:

- Hasta 10 personas.....1 (uno)
Desde 11 hasta 20 personas.....2 (dos)
Desde 21 hasta 40 personas.....3 (tres)
Más de 40 personas y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

[\(29\) Modificado por art. 2° de la Ordenanza N° 10518 del 04/11/99. Ver texto anterior.](#)

5) Bidés:

- Por cada inodoro.....1 (uno)
Los inodoros, las duchas y los orinales, se instalarán en compartimentos independientes entre sí.
Dichos compartimentos tendrán una superficie mínima de 0,81 m² y un lado no menor de 0,75 m.

c. Servicio de salubridad para el personal:

- Serán proporcionados según el número de personas que trabajan.
Cuando el total de personal no exceda de 5 (cinco) habrá un retrete y un lavabo.
Cuando el total de personal exceda de 5 (cinco) y hasta 10 (diez), habrá un retrete y un lavabo por sexo.
De 10 hasta 20, habrá un retrete, 2 lavabos y un orinal por sexo.
Se aumentará, 1 retrete por sexo por cada 20 personas o fracción de 20; 1 lavabo y 1 orinal por cada 10 personas o fracción de 10.

d. Ropería:

- Un hotel que posea más de 14 habitaciones deberá contar con dos locales independientes, destinados uno a guardar la ropa limpia y el otro a la ropa utilizada para el servicio de huéspedes.
Estos locales no requieren iluminación natural, la ventilación se hará por el medio 5.
Sus paramentos serán, hasta una altura no menor de 2,00 m. medidos desde el solado, revestidos de material impermeable.
El solado será de material impermeable.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Cuando la cantidad de huéspedes sea inferior a 15, se exime del requisito del local de ropería, a cambio de que se destinen al fin perseguido y como mínimo, 2 armarios a indicar en planos.

e. Guardarropas:

Para el uso del personal de servicio, se dispondrá de locales separados por sexo y provistos de armarios individuales.

Se exceptúa del cumplimiento de esta disposición a aquellos en que el personal habite en el establecimiento.

f. Servicios de comidas y/o bebidas:

La cocina en estos establecimientos podrá tener una superficie mínima de 9,00 m². y un lado mínimo de 2,50 m, cuando en ella trabajen no más de dos (2) personas.

Cuando trabajen más de dos (2) personas deberá incrementarse en 3,00 m² por cada persona o excedente.

g.  Accesibilidad a los servicios de hotelería:

El acceso a los servicios de hotelería desde la vía pública o desde la línea municipal hasta las zonas de servicios especiales (habitaciones, servicios de salubridad, anexos de uso exclusivo) y lugares de uso común, - estos últimos en un 20% de la superficie total -, se hará directamente por circulaciones y espacios sin interposición de desniveles, los que en el caso de existir, serán salvados por rampas en un todo de acuerdo con lo dispuesto en [7.14.2.a.](#)

Los medios alternativos de elevación como plataformas elevadoras o deslizantes sobre la escalera para personas en sillas de ruedas, se utilizarán hasta desniveles de un piso y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1) Se utilizarán plataformas mecánicas elevadoras para personas en sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera en los casos en donde no sea posible la ubicación de rampas y ascensores reglamentarios y los servicios especiales de hotelería se encuentren en niveles superiores o inferiores al nivel de ingreso.

Estos medios alternativos de elevación permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado, de tal manera que no invadan los anchos mínimos de salida exigidas en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.

2) Cuando los servicios especiales no se limiten a la planta baja de un edificio deberán instalarse ascensores cumpliendo con lo establecido en [7.14.2.](#) incisos [a.](#) y [b.](#)

h.  Habitaciones y baños especiales:

En todos los establecimientos de hotelería se exigirá la dotación de locales especiales, habitaciones y baños de uso exclusivo, cuyas dimensiones mínimas y características se ejemplifican en los [Gráficos 47, 48, 49, 56, 57 y 58.](#)

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Las habitaciones de este tipo se emplazarán en el nivel residencial más accesible al nivel de ingreso al edificio y su cantidad así como de los baños anexos de uso exclusivo, se determinará de acuerdo con la siguiente tabla.

Nº de habitaciones convencionales	Nº de habitaciones especiales
<15 habitaciones	No es exigible
16 a 100 habitaciones	1 habitación con baño anexo de uso exclusivo.
101 a 150 habitaciones	2 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo.
151 a 200 habitaciones	3 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo.
>201 habitaciones	4 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo.

Estos espacios se ajustarán a las características constructivas indicadas en el inciso a) de este artículo, teniendo en cuenta además los ítems que a continuación se indican:

- 1) No se admiten los revestimientos de solado de alfombras de espesor superior a 0,02 m, ni sueltas.
- 2) Para dimensionar las habitaciones especiales no se aplicará el coeficiente de ocupación del inciso a. de este artículo, sino que se utilizarán las superficies necesarias para la circulación y giro a 360° de una persona en silla de ruedas tal como se ejemplifica en los [Gráficos 47, 48 y 49](#).

Para diseñar el baño anexo de uso exclusivo de toda habitación especial se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

a) INODORO.

Se ajustará a lo dispuesto en [7.14.4](#), y sus superficies mínimas de aproximación serán de 0,80 m de ancho a un lado del inodoro, de 0,30 m del otro lado del artefacto, ambas por su largo y su conexión más 0,90 m frente al mismo. El inodoro se colocará sobre una plataforma que no sobresalga de la base del artefacto. El accionamiento del sistema de limpieza estará ubicado entre 0,90 m +/- 0,30 m del nivel del solado. Su superficie de aproximación libre se ejemplifica en el [Gráfico N° 50](#).

b) LAVATORIO.

Se ajustará a lo dispuesto en [7.14.4](#), y su superficie mínima de aproximación tendrá una profundidad de 1,00 m frente al artefacto por un ancho de 0,40 m a cada lado del eje del mismo.

Esta superficie de aproximación se podrá superponer a otras. El lavabo permitirá el acceso por debajo del mismo en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a una altura igual o mayor a 0,70 m con una profundidad

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

de 0,25 m un ancho de 0,40 m a cada lado del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe. ([Gráfico N°50](#)).

c) DUCHA Y DESAGÜE DE PISO.

La ducha y su desagüe de piso constarán: de una zona de duchado de 0,90 m por 0,90 m con asiento abatible y una zona seca de 0,80 m por 1,20 m que estarán al mismo nivel. La ducha con su desagüe, zona de duchado y zona seca se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en este artículo, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación del o los artefactos restantes. ([Gráfico N° 50](#)).

3) El número de barras (fijas y abatibles) indicadas en los gráficos respectivos, no debe considerarse como limitativo.

4) Las puertas de las habitaciones especiales y sus superficies mínimas de aproximación, cumplirán con lo establecido en [3.6.16. i, j, k, l, m, n, y ñ](#).

5) Umbrales de puertas.

Se admiten su colocación con una altura máxima de 0,02 m en puertas de entrada principal o secundaria.

i. [30](#) Servicio de salubridad especial en la zona de recepción:

Las zonas de información y recepción deberán disponer de servicios de salubridad especial, los que serán optativos si en los citados espacios coexistieren en directa vinculación otros usos que requieran de la dotación de estos servicios, (ejemplo: restaurantes, bar, lobby, cafetería) siempre que dispongan de las condiciones de accesibilidad anteriormente establecidas.

([30](#)) Incorporados por art. 1° de la Ordenanza N° 10518 del 04/11/99.

7.8.0. MERCADOS:

7.8.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES A TODA CONSTRUCCION DESTINADA A ESTABLECIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE MERCADOS:

a. Iluminación:

Esta deberá asegurarse para el ámbito general, con luz natural y ajustada a lo prescrito sobre el particular en el presente Reglamento.

b. Ventilación:

Esta deberá asegurarse por medio de una corriente de aire natural cruzada, a través de aberturas opuestas, o corriente forzada con elementos electromecánicos. Cuando los locales que subdividen el ámbito general sean cerrados, tendrán además,

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

individualmente, ventilación exclusiva asegurada y forzada por elementos mecánicos para cada uno de los mismos.

c. Circulaciones:

- 1) Las circulaciones de público deberán resolverse de tal manera que resulten cómodas al normal desenvolvimiento cuando haya más de una planta.
- 2) La circulación vertical deberá asegurarse con escaleras a tramos rectos, sin compensación, y con anchos convenientes según la importancia del establecimiento y de acuerdo con el volumen de público que necesite utilizarlas.
- 3) Estas podrán ser restituidas por rampas con inclinación o pendientes máximas de 0,15 m por metro de desarrollo.
- 4) En ningún caso los anchos de escaleras serán inferiores a 1,50 m.
- 5) Para casos especiales de concentración de locales en subsuelos o pisos altos, la Dirección de Edificaciones Privadas fijará los anchos de estas escaleras, tratando cada caso en particular.

d. Revestimiento:

La totalidad de los muros y en todo su perímetro, llevarán zócalos sanitarios y a partir de éste y en una altura mínima de 2,00 m, un revestimiento de plaquetas vítreas o azulejos de 0,15 x 0,15 m, u otro material aprobado por la Dirección de Edificaciones Privadas.

e. Piletas y Desagües:

El local principal y boxes tendrán bocas de desagües con rejillas, en número suficiente y adecuada distribución, para asegurar la correcta higienización. Se colocarán hidrantes en número y distribución conveniente. Cada box tendrá una pileta para lavados.

f. Sanitarios:

- 1) Fuera del recinto destinado a ventas se construirá un grupo de locales sanitarios para ambos sexos, con inodoros, lavatorios y duchas en compartimientos separados.
- 2) Se construirá igualmente otro de carácter colectivo, con mingitorios o lavabos y sus correspondientes lavatorios.
- 3) Las duchas tendrán instalaciones de agua caliente y estarán destinadas al personal.
- 4) Todas estas instalaciones responderán a las exigencias del presente Reglamento.
- 5) Los locales sanitarios nombrados precedentemente serán destinados de modo exclusivo para uso de los ocupantes de puestos y locales del establecimiento y no de uso público. A tal efecto, sus puertas de acceso deberán tener cierre con llave.

g. Pinturas:

La totalidad de los muros interiores y cielorrasos del establecimiento llevarán pinturas impermeables.

h. Rezagos - Residuos:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- 1) Para su eliminación se instalará un horno incinerador con cabina especial, con puertas metálicas de seguridad corredizas, instalado fuera del local de ventas, con combustión propia a quemadores, debidamente aislado, con interceptor de hollín ciclónico.
- 2) En los casos en que el número de locales del establecimiento sea reducido, no se exigirá el horno, pero se colocará un triturador mecánico en cada local, para que los residuos se eliminen por cloacas.

i. Extintores:

Para la protección contra el fuego se dotará al establecimiento y en cada local, de extintores del tipo aprobado y en cantidad determinada por las necesidades de aquél. Deberán respetarse las prevenciones contra incendios determinadas en el presente Reglamento.

j. Frigoríficos:

Para asegurar la conservación de las mercaderías de fácil descomposición, cada local deberá poseer su heladera. En los casos de puestos para venta de pescados, se exigirá el congelador.

7.9.0. SUPERMERCADOS:

7.9.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUPERMERCADOS:

Se consideran "Supermercados Totales" aquellos negocios que involucren la venta minorista de gran diversidad de rubros, por el sistema de autoservicio, y, "Supermercados Comunes", aquellos negocios destinados a la venta minorista de productos alimenticios en general y artículos de limpieza, por el sistema autoservicio.

Además, tendrán que funcionar dentro de las siguientes exigencias:

- a. Las ventas deberán realizarse en el mismo local, el que tendrá una superficie mínima total de 500 m², distribuidos de la siguiente manera: Para exposición y venta, una superficie no inferior a los 300 m², pudiendo desarrollarse en una o más plantas, debiendo el salón principal estar comunicado con la vía pública, a su nivel, o por rampa o escalinata, y, para depósito, cámaras frigoríficas y acondicionamiento de mercaderías, una superficie no menor a 200 m².
- b. El sistema de venta será el de autoservicio.
- c. Deberá contar con locales destinados al lavado y fraccionamiento de los productos, con vestuarios y baños para el personal (separados por sexo), con instalación apropiada para el arrojamiento de residuos y con los elementos necesarios de protección contra incendio.

7.9.2. DISCRIMINACION DE SUPERFICIES EN LOS "SUPERMERCADOS TOTALES" PARA TRAMITACION DE LICENCIA DE USO:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Para efectuar la tramitación de "licencia de uso", los "Supermercados totales" deberán realizar una discriminación de superficies que engloben y clasifiquen los espacios destinados a:

- a. Venta de comestibles, artículos de limpieza y anexos.
- b. Sectores destinados a bazar.
- c. Grandes tiendas con sub-rubros, etc.

7.9.3. ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DE LOS SUPERMERCADOS:

Estos establecimientos tendrán que adecuar sus instalaciones a lo establecido por el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe, en lo que respecta a salón, puestos de venta, cámaras frigoríficas y depósitos, y deberán cumplimentar con las demás disposiciones higiénico-bromatológicas en vigencia.

En lo que respecta a la puerta principal del supermercado, la misma deberá tener un ancho no inferior a los 3,00 m, y las calles interiores del establecimiento, un ancho no menor de 1,50 m.

7.9.4. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE CARGAS Y DESCARGAS DE MERCADERIAS PARA "SUPERMERCADOS TOTALES O COMUNES" A INSTALARSE EN EL MUNICIPIO:

Se exigirá una playa de carga y descarga de mercaderías, con una superficie tal que guarde directa relación entre el área de edificación y dicho espacio, según lo establecido en "Cocheras Obligatorias".

7.9.5. Inscripción de estos comercios se hará con ajuste a lo establecido por el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe.

7.9.6. Prohíbese en los supermercados la elaboración de sustancias alimenticias, la instalación de talleres, industrias o artesanía, el anexo de oficinas o escritorios ajenos al funcionamiento del establecimiento y toda comunicación con locales destinados a otros usos en el mismo predio.

7.10.0. QUIOSCOS:

La instalación de quioscos en el ejido municipal se ajustará a la siguiente clasificación.

- a. Quioscos-refugios.

b. Quioscos comunes.

7.10.1. QUIOSCOS-REFUGIOS:

Se denominan quioscos-refugios a aquellos en los que se destina parte de su superficie cubierta (no menor del 50 %) para la protección de peatones.

7.10.2. NORMAS GENERALES PARA QUIOSCOS-REFUGIOS:

Podrá autorizarse la ubicación de quioscos-refugios, cuando el D.E. considere que la necesidad de proveer instalaciones de esta naturaleza así lo justifique, y, previo cumplimiento de las siguientes normas de carácter general.

a. Ubicación:

- 1) Podrán ubicarse, exclusivamente, en las veredas perimetrales de plazas, parques y paseos públicos, con frente a calles o avenidas, por las que circulan líneas autorizadas de transporte urbano de pasajeros.
- 2) Deberá respetarse la línea de ochava reglamentaria en su línea de visibilidad y la distancia mínima al cordón de vereda será de 0,80 m, no permitiéndose la colocación de quioscos-refugios en las aceras de calles y avenidas con frente a fincas o terrenos privados, salvo que mediare autorización del propietario.
- 3) No podrán instalarse en veredas de un ancho inferior a 5,00 m.

b. Condiciones técnicas:

- 1) El diseño será uniforme en todos los casos, en lineamiento general, debiendo ser estudiado por la Dirección de Planeamiento Urbano y Estudios y Proyectos, sobre la base de constituir el refugio un elemento de valor arquitectónico, que sirva estéticamente al mejoramiento del contorno urbano.
- 2) Las dimensiones serán, aproximadamente, de 6,00 m de largo por 2,00 m de ancho.
- 3) La superficie destinada a comercio estará ubicada en forma que no obstruya la visual de los vehículos de transporte que acceden al lugar.
- 4) Deberá tener vistas a la zona de refugio, para control del mismo.

c. Materiales:

La zona destinada a refugios será totalmente vidriada, contendrá bancos de mampostería, canilla de limpieza (en caso de existir agua corriente) y sistema de iluminación eléctrica antirrobo.

d. Publicidad: Derogado por art. 11° de la Ordenanza N° 10814 del 06/12/01. [Ver texto.](#)

[Nota:](#) para ver la legislación vigente consultar el Código de Publicidad (Ordenanza N° 10814).

e. Teléfono: Podrá contar con teléfono publico, ubicado dentro del recinto de refugio.

f. Conservación y limpieza del edificio:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

El cuidado, conservación y limpieza de todo el edificio estará a cargo exclusivo del permisionario, quien será responsable de su cumplimiento, bajo pena de caducidad automática del permiso.

7.10.3. REQUISITOS QUE DEBERAN CUMPLIR LOS ASPIRANTES:

a. Documentación a presentarse:

En la solicitud a presentarse, la que deberá ser considerada por el Departamento de Abastecimiento, se consignarán los siguientes datos:

- 1) Nombre del o de los solicitantes.
- 2) Documento de identidad.
- 3) Domicilio legal.
- 4) Certificado de buena conducta.
- 5) Motivos que originan la petición y tipo de mercadería a vender.
- 6) Croquis de ubicación del lugar escogido, con expresa indicación de la manzana y sus calles, L.E. y vereda en escala: 1:500, e indicación de las líneas de transporte que circulan por el lugar, inician o terminan en él su recorrido y dirección de circulación de las mismas.

b. Presentación de planos:

- 1) Inicialmente, el o los recurrentes, deberán efectuar la presentación de los planos de anteproyectos, para obtener la aprobación respectiva de la Dirección de Planeamiento Urbano y Estudios y Proyectos.
- 2) Aprobado el mismo, se tendrá que confeccionar el legajo completo del proyecto, consistente en planta, cortes, fachadas, estructura, carpintería, herrería y detalles de las mismas, instalaciones eléctricas, sanitarias, de gas, etc., y pliego de condiciones generales y especificaciones técnicas, el cual deberá ser presentado a la Dirección de Edificaciones Privadas para su aprobación.
- 3) Los planos deberán ser firmados por el solicitante y un profesional habilitado, exigiéndose el cumplimiento de las Leyes [2.429](#) y [4.114](#).

c. Fijación del plazo de obra:

La aprobación del proyecto irá acompañada de la fijación de un plazo máximo de duración de la obra, pasado el cual, y de no mediar causa justificada, se dará por desistida la misma, obligándose al recurrente a demoler todo lo construido y dejar el terreno en las condiciones primitivas, siendo todos los gastos resultantes por cuenta exclusiva de los titulares del permiso, y, con expresa constancia de que la iniciación de los trabajos deberá efectivizarse antes de haber transcurrido los primeros treinta días hábiles, contados a partir de la autorización.

d. Obligatoriedad de cumplir con el Reglamento de Edificación:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Durante la ejecución de los trabajos, deberá cumplirse con todas las reglamentaciones municipales de edificación.

e. De las cargas sociales:

El solicitante deberá cumplir con todas las disposiciones legales relativas al personal obrero que ejecute los trabajos: Leyes sociales, seguros, etc.

f. Construcción de quioscos-refugios por la Municipalidad:

El otorgamiento de los permisos no impide que la Municipalidad disponga, en los casos que estime necesarios, la construcción de edificios destinados a quioscos-refugios por vía administrativa y los adjudique en las condiciones que se fijen oportunamente.

7.10.4. ADJUDICACION DE CONCESIONES PARA CONSTRUIR QUIOSCOS-REFUGIOS:

La adjudicación de concesiones para la construcción de quioscos-refugios se hará por licitación pública, teniendo en cuenta principalmente los siguientes factores:

- a. Plazo de explotación.
- b. Importe mensual a abonar a la Municipalidad.
- c. Contribución por explotación publicitaria.
- d. Todo otro tipo de exigencia tendiente a asegurar a la Municipalidad un mayor ingreso en relación a la prestación de un más adecuado servicio público.

7.10.5. QUIOSCOS COMUNES:

a. Definición:

Denomínanse quioscos comunes a aquellos en que el total de su superficie cubierta está afectada a uso comercial.

b. Permiso para su habilitación:

La instalación de estos quioscos podrá autorizarse por parte del D.E., en aquellos lugares no habilitados como paseos públicos y en veredas cuyo ancho no sea menor de 4,00 m, debiendo mediar en todos los casos la autorización del propietario frentista correspondiente al sector de vereda que ocupará, fehacientemente demostrada por escrito.

c. Ubicación y superficie afectada:

El D.E., previo informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano y Estudios y Proyectos, determinará el lugar estricto de su ubicación, estableciendo exactamente la superficie afectada que en ningún caso será mayor de 3,50 m².

d. Plazo de adjudicación:

La adjudicación de concesiones para la construcción de este tipo de quioscos, se hará por orden de presentación y su plazo no podrá ser mayor de cinco (5) años.

e. Requisitos generales:

En cuanto a su ubicación con respecto a la ochava, distancia del cordón y requisitos que deberán cumplimentar los interesados en cuanto a la solicitud, se deberá respetar lo consignado para "quioscos refugios".

7.10.6. CONDICIONES GENERALES PARA QUIOSCOS:

a. Vencimiento de la concesión:

Al vencimiento de las concesiones, las instalaciones pasarán al dominio municipal, que licitará nuevamente su explotación.

b. Distancia entre quioscos de comercio similar:

No se permitirá la instalación de quioscos con destino a la venta de productos similares, a una distancia menor de 150 m entre sí. En lugares de mayor afluencia de público, el D.E. podrá disponer la instalación a menores distancias, ad referendum del H.C.M., previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y Estudios y Proyectos.

c. Otras disposiciones relativas a la materia:

La explotación comercial en los quioscos a que se refiere el presente Reglamento, está sujeta a todas las disposiciones vigentes en la materia, en el orden municipal y provincial.

7.11.0. CASA DE PENSION:

Se entiende por casa de pensión al establecimiento cuyas características de funcionamiento sean similares a las de los hoteles, siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a servicios de comida y/o bebidas sólo se presten a los huéspedes.

7.11.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

Una casa de pensión cumplirá con lo establecido en [7.7.0.](#) y [7.7.1.](#) "Hotel - Características Constructivas".

7.12.0. ALOJAMIENTO:

Se entiende por alojamiento al establecimiento que posea como mínimo más de 4 habitaciones reglamentarias, donde se preste servicio de hospedaje con mobiliaje, ropa de cama y de tocador, con exclusión del servicio de comida y/o bebidas.

Podrá existir un local destinado a cafetería.

7.12.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

Un alojamiento cumplirá con lo establecido en [7.7.0.](#) y [7.7.1.](#) "Hotel - Características Constructivas".

7.13.0. SALA DE VELATORIO:

Se entiende por Sala de Velatorio el edificio de carácter público destinado exclusivamente a velar cadáveres.

7.13.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES PARA CONSTRUIR SALAS DE VELATORIO:

a. Cámara de velar:

Las cámaras de velar tendrán como mínimo una superficie de 16 m², teniendo como lado mínimo 3 m y una altura mínima de 3 m.

La iluminación y ventilación cumplimentará las condiciones que exige el medio 2.

Asimismo la iluminación podrá ser artificial únicamente.

b. Sala para el público:

Las salas para el público tendrán como dimensiones mínimas el doble a la superficie asignadas a las cámaras de velar.

La iluminación y ventilación cumplimentarán las condiciones que exige el medio 2.

c. Sanitarios:

Los servicios sanitarios se instalarán en relación con la cantidad probable de personas que puedan permanecer o concurrir, a cuyo efecto se determina la proporción de 1 persona por cada 2,00 m². de superficie de piso de las Cámaras de Velar y Salas para el público y de cuya cantidad resultante se considerará el 50% para cada sexo. Estos servicios se habilitarán en la siguiente proporción:

1) Para hombres:

Para cada 20 personas o fracción superior a 5: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 orinal.

2) Para mujeres:

Para cada 10 personas o fracción superior a 5: 1 inodoro y 1 lavabo.

d. Lugar de carga:

La operación de carga del féretro y coronas en los vehículos correspondientes se realizará dentro del predio de dicho servicio. Este espacio tendrá una dimensión mínima de 3,50 m de ancho por 12 m de largo.

7.14.0. SISTEMA DE PROTECCION A PERSONAS DISCAPACITADAS.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

En todo edificio público o abierto al público se deberán prever accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para las personas discapacitadas, según las especificaciones técnicas que se establecen a continuación:

(31) Título incorporado por artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 9709 del 20/08/93, vigente a partir de la fecha de la promulgación de la norma.

7.14.1. ACCESOS:

Todo acceso a edificios como los mencionados anteriormente, deberán permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas.

A tales efectos, las puertas de ingreso/egreso deberán tener una luz libre mínima de 0,85 m de ancho, y serán realizadas de manera tal que permita la apertura sin ofrecer dificultades, mediante manijas ubicadas a 0,90 m del piso. Deberán contar además, con una faja protectora de material rígido de 0,40 m de alto, ubicada en su parte inferior ([Gráfico N° 51](#)). En caso de tratarse de puertas vidriadas o grandes superficies vidriadas, se señalarán con franjas de color o elementos similares ([Gráfico N° 52](#)).

Por último, se ubicará en forma normalizada, mediante relieve y con símbolos braille, la individualización del edificio.

7.14.2. CIRCULACIONES VERTICALES:

A los efectos de salvar desniveles, no será admisible la escalera como único medio de circulación vertical, siendo obligatoria la ejecución de rampas y/o elevadores, los que se ajustarán a las presentes normas:

a. [32](#) RAMPAS:

A los efectos de salvar desniveles, no será admisible la escalera como único medio de circulación vertical, siendo obligatoria la ejecución de rampas y/o elevadores, los que se ajustarán a las siguientes normas:

Una rampa tendrá las siguientes características:

- 1) La superficie de rodamiento de la rampa será plana y nunca alabeada, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.
- 2) Las rampas interiores deberán tener las pendientes longitudinales indicadas en el siguiente cuadro, en función de la altura a salvar. Las pendientes iguales o menores de 3% no recibirán el tratamiento de rampas.

CUADRO DE PENDIENTES PARA RAMPAS INTERIORES

Relación h/l	Porcentaje %	Altura a salvar h (cm)	Observaciones
1:50	20,00	< 7,50	Sin descanso
1:80	12,50	> 7,50 < 20,00	Sin descanso
1:10	10,00	> 20,00 < 30,00	Sin descanso
1:12	8,33	> 30,00 < 50,00	Sin descanso
1:12,5	8,00	> 50,00 < 75,00	Con descanso
1:16,0	6,25	> 75,00 <100,00	Con descanso
1:16,6	6,00	> 100,00 <140,00	Con descanso
1:20,0	5,00	> 140,00-----	Con descanso

Las rampas exteriores deberán tener las pendientes longitudinales indicadas en el cuadro siguiente:

CUADRO DE PENDIENTES PARA RAMPAS EXTERIORES

Relación h/l	Porcentaje %	Altura a salvar h (cm)	Observaciones
1:8,0	12,50	< 7,50	Sin descanso
1:10,0	10,00	> 7,50 < 20,00	Sin descanso
1:12,0	8,33	> 20,00 < 30,00	Sin descanso
1:12,5	8,00	> 30,00 < 50,00	Sin descanso
1:16,0	6,25	> 50,00 < 75,00	Con descanso
1:16,6	6,00	> 75,00 <100,00	Con descanso
1:20,0	5,00	> 100,00 <140,00	Con descanso
1:25,0	4,00	> 140,00-----	Con descanso

La pendiente transversal en las rampas exteriores, en los planos inclinados y descansos, será inferior al 2% con un mínimo del 1%, para que no acumulen agua.

3) Descanso en rampas:

No se admitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00 m sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección se debe realizar en descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeadas, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.

Cuando el giro se realiza a 90° el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. Y cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambas. ([Gráfico N° 53](#)).

4) Zócalo:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Se realizarán zócalos de 0,10 m de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos.

5) Pasamanos en las rampas:

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano, y su anclaje será firme.

- a) La altura de colocación del pasamano superior, es de 0,90 m +/- 0,05 m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano.
- b) La altura de colocación del pasamano inferior es de 0,75m +/- 0,05m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano.
- c) La distancia vertical entre ambos pasamanos será de 0,15 m .
- d) La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,05 m . Las secciones de diseño anatómico observarán los mismos anchos. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0,04 m y se sujetarán por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo sobre la superficie de apoyo.
- e) Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m a las alturas de colocación (indicadas anteriormente, en este mismo inciso) al comenzar y finalizar la rampa. No se exigirá continuar con los pasamanos –salvo las prolongaciones anteriormente indicadas– en los descansos y en el tramo central de las rampas con giro.
- f) Los pasamanos, al finalizar los tramos horizontales se curvarán sobre la pared, se prolongarán hasta el piso o se unirán los tramos de pasamano superior con el inferior.
- g) Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones.

6) Ancho libre de la rampa:

Será de 1,10 m como mínimo y de 1,30 m como máximo. Este ancho, será medido entre zócalos. Los pasamanos laterales, centrales o intermedios se dispondrán según el apartado 5) del presente artículo. La proyección de cada uno sobre la rampa que no exceda de 0,08 m quedará incorporada al ancho libre. Si la saliente del pasamanos superara en cada lado 0,08 m del plomo del zócalo, a partir de esta saliente se medirá el ancho libre.

Cuando la rampa forme un camino de acceso general de ancho mayor, se colocará/n pasamano/s intermedio/s separado/s por una distancia mínima de 1,10 m con un máximo de 1,30 m .

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no será invadida por elementos fijos, o desplazables.

7) Señalización:

Al comenzar y finalizar una rampa ubicada en un edificio público o privado con asistencia masiva de personas, se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los de la rampa y solado del local, con un largo mínimo de 0,60 m por el ancho de la rampa. Las zonas de prevención se ubicarán a la finalización de la proyección de los tramos horizontales de los pasamanos.

En rampas suspendidas o con bajo rampa abierto, se señalará la altura de paso de 2,00 m de las siguientes formas:

- a) En el solado con una zona de prevención de textura diferente en relieve y color contrastante con respecto a los de la rampa y el solado del local.
- b) Mediante una disposición fija de vallas o planteros que impidan el paso en esa zona. ([Gráfico N° 54](#)).

8) Características constructivas:

La terminación del solado de las rampas se realizará con materiales antideslizantes y sin brillo.

En rampas exteriores o semicubiertas, se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez, para facilitar el escurrimiento de agua.

(32) Modificado por art. 10° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99. [Ver texto anterior](#).

b. ASCENSORES:

Cumplirán las siguientes características ([Gráfico N° 55](#)):

- 1) Las dimensiones mínimas de la cabina permitirán la ubicación de una camilla, siendo de 1,10 m por 2,05 m.
- 2) Los pasamanos de la cabina se encontrarán separados 0,05 m de sus lados, siendo su altura máxima de 0,90 m del nivel del piso.
- 3) Las puertas serán de fácil apertura (preferentemente telescópicas), siendo el tiempo mínimo de cierre, en el caso de puertas automáticas de 7 segundos. Se deberá prever además de la puerta principal, una de emergencia o escotilla en el techo.
- 4) El ancho mínimo del palier, será de 1,50 m siendo el desnivel máximo entre el piso del mismo y el de la cabina de 0,02 m.
- 5) Los controles tendrán indicadores sonoros y luminosos, debiéndose poder efectuar la selección de paradas por un no vidente, mediante indicadores táctiles en relieve braille (del nivel del piso y destino de los locales). Se ubicará a 0,50 m de la puerta y a 1,20

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

m del nivel del piso de la cabina (máximo 1,60 m), si el edificio supera las siete (7) plantas, la botonera se ubicará en forma horizontal.

6) Se preverá un sistema de emergencia para los casos de corte en el suministro eléctrico (grupo electrógeno por ejemplo).

7) Cantidad mínima por edificio: 1 (uno).

NOTA: Ver "Registro de Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas" ([Ordenanza N° 9930](#)).

7.14.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES:

Se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- a. Los pasillos de circulación pública, deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m para permitir el giro completo de una silla de ruedas; no debiendo presentar desniveles ni escalones.
- b. Las puertas de acceso a oficinas, sanitarios, y a todo local que suponga el ingreso de público o empleados, deberá tener una luz libre mínima de 0,85 m. Estas puertas llevarán además, manijas suplementarias (tiradores) ubicadas en forma diagonal desde los 0,60 m a los 1,20 m del nivel del piso, a fin de facilitar su accionar desde una silla de ruedas.
- c. A ambos lados de una puerta, debe haber una superficie libre suficiente para que se produzca la aproximación, paso y cierre, de una persona que se desplace en silla de ruedas, debiendo estar estas superficies a un mismo nivel.
- d. Se deberá prever una parte de visualización transparente o traslúcida en aquellas aberturas que por su uso supongan la presencia de niños, enanos o personas en sillas de ruedas.
- e. En caso de vanos, huecos o desniveles, se instalarán barandas o elementos que protejan de las caídas.
- f. El solado deberá ser liso, uniforme y antideslizante.

Se evitarán los pulidos por cera o abrasión, y el brillo, para no producir deslumbramientos perjudiciales, fundamentalmente a los discapacitados visuales.

Son convenientes los materiales que ofrecen una buena reflexión sonora para los discapacitados auditivos.

Se evitarán las alfombras, ya que dificultan la marcha de los discapacitados motores, y en caso de utilizarse, es conveniente la de pelo corto y adherida al piso, o de ser la de pelo largo, es conveniente que esté hundida en el piso. Por último, no se permitirán rejas, rejillas, juntas abiertas de pisos, o cualquier otro elemento que permita una abertura mayor a 0,02 m.

- g. Toda señalización o elemento sobresaliente se ubicará por sobre los 2,00 m del nivel del piso, o en su defecto, embutido, a fin de no entorpecer la circulación de los discapacitados visuales.
- h. Todos los muros serán preferentemente lisos, y sus salientes con cantos redondeados.

- i. (33) En los cruces de esquinas no se instalarán postes, letreros, grifos u otros elementos que puedan entorpecer el libre paso de los peatones y de las personas discapacitadas. En las esquinas e intersecciones de vías donde existan cruces peatonales, las veredas deberán salvar el desnivel que se produce con la pista vehicular mediante rampas, siguiendo las especificaciones contenidas en [7.14.2.a.](#), y tomando en cuenta que se deberá respetar el alineamiento de los senderos peatonales de cruce, para la construcción de dichas rampas.

En caso de que, en dichos cruces, existan rejillas pluviales; éstas deberán ser metálicas con ranuras no mayores a los 0,02 m de ancho. El lado largo de estas ranuras deberá ser perpendicular a la línea de rodamiento de las sillas de ruedas.

(33) Incorporado por art. 11° de la Ordenanza N° 10465 del 19/08/99.

7.14.4. SERVICIOS SANITARIOS:

(34) Deberán contar como mínimo con un local destinado a baño para personas con necesidades especiales, con ingreso independiente del núcleo sanitario diferenciado para sexo, con las siguientes características: (**Gráficos 56, 57 y 58**). [Ver croquis ilustrativo](#)

- a. Las dimensiones mínimas permitirán el desplazamiento de una silla de ruedas, siendo de 2,25 m por 2,30 m (cuando permita el acceso al inodoro por su frente y por ambos lados), y de 2,25 m por 1,55 m (cuando dicho acceso se dé por un frente y por uno de sus lados).
- b. El acceso se realizará por una puerta que abrirá hacia afuera, dejando una luz libre mínima de 0,85 m. Contará con una manija similar a la establecida en el [Gráfico N° 51](#).
- c. Los accesorios mínimos serán los siguientes:
- 1) Inodoro: El plano de asiento estará ubicado a 0,50 m del nivel del piso, y contará con barras metálicas o similares (apoyabrazos) en ambos costados, debiendo ser rebatibles en forma horizontal y vertical.
 - 2) Lavatorio: Se ubicará a una altura máxima de 0,90 m del nivel del piso, será del tipo de colgar, a fin de permitir el desplazamiento de una silla de ruedas por debajo del mismo, dejando una luz libre mínima de 0,70 m.
 - 3) Grifería: Será del tipo cruceta, palanca o cualquier otro sistema de fácil manejo (por ejemplo accionadas con rayos infrarrojos).
 - 4) Percha: U otro elemento para colgar ropa o toallas, a una altura de 1,20 m del nivel del piso terminado.
 - 5) Alarma: Se preverá un sistema de alarma conectado a un local con presencia permanente o semi-permanente de personas (por ejemplo un ofiice) , y será accionado por un botón pulsador o cuerda, ubicado a un máximo de 0,60 m del piso.

6) Espejo: se ubicará sobre el lavatorio, a una altura máxima de 1,00 m sobre el nivel del piso el que deberá ser regulable en lo que hace al ángulo de inclinación con respecto al muro.

(34) Párrafo modificado por art. 1º de la Ordenanza N° 11185 del 12/05/05.

Ver "Áreas Sanitarias" (Ordenanza N° 8973).

7.14.5. LUGARES DE ATENCION AL PUBLICO:

En todo lugar donde exista atención al público, mediante mostradores, escritorios, etc., estos permitirán el desplazamiento de la parte delantera de una silla de ruedas, para lo cual existirá una altura libre mínima de 0,70 m siendo la altura máxima del plano superior de 0,85 m siempre medidos desde el nivel del piso terminado; asimismo, bajo el mobiliario, existirá un ancho libre mínimo de 0,85 m. ([Gráfico N° 59](#)).

7.14.6. SALAS DE ESPECTACULOS:

Cuando se trate de locales de edificios como los determinados en el artículo [7.14.0.](#) para espectáculos públicos o de reunión, culturales, deportivos, recreativos, etc. (como cines, teatros, estadios, salas de conferencias), se reservarán zonas para la ubicación de sillas de ruedas, en una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de su capacidad, siendo la reserva mínima de 2 (dos) módulos, cuyas dimensiones mínimas de cada uno será de 1,50 m por 0,90 m. Estos lugares estarán ubicados con el resto del público, evitando la segregación, así como que obstruyan las circulaciones. ([Gráfico N° 60](#)).

▶ Todos los espacios públicos y/o privados habilitados y/o a habilitarse, por el presente reglamento como salas de espectáculos, deberán contar con asientos especiales para personas obesas.

Dichos asientos especiales podrán ser móviles y deberán encontrarse ubicados en los extremos de cada fila, próximos a las salidas de emergencia de las respectivas salas.

7.14.7. AUTOSERVICIOS:

En todo comercio que utilice el sistema de venta del tipo autoservicio (por ejemplo supermercados, hipermercados, grandes tiendas o edificios similares) y que supere los 1.000 m². se ajustará a lo establecido en los artículos [7.14.1.](#), [7.14.2.](#), [7.14.3.](#), [7.14.4.](#) y [7.14.5.](#), pero exigiéndose además que una de las cajas de salida, permita el paso de una silla de ruedas, con un paso mínimo de 0,90 m. de ancho.

7.14.8. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR: Se preverá una cantidad mínima de un módulo de estacionamiento cada 25 (veinticinco) vehículos, superada esta cifra, se considerará un 4% (cuatro por ciento) del total. El módulo de estacionamiento será de 4,00 m por 5,00 m ya que deberá contar con un espacio libre en su costado, para permitir las maniobras de ascenso y descenso del discapacitado al vehículo. Se ubicará preferentemente próximo al ingreso/egreso o la rampa de entrada/salida ([Gráficos 61 y 62](#)).

7.14.9. COMPLEJOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

En todo conjunto habitacional de interés social, se dispondrá que un mínimo del 2% (dos por ciento) del total de unidades, se destinará a viviendas que puedan ser utilizadas por discapacitados que utilicen sillas de ruedas, siendo la cantidad mínima de 1 (una), preferentemente ubicadas en planta baja. A tales efectos, se preverán accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas , según las especificaciones establecidas en los artículos [7.14.1.](#) y subsiguientes.

7.14.10. REMODELACION, RECICLAJE O REFACCION DE EDIFICIOS EXISTENTES CON DESTINO A EDIFICIOS PUBLICO O ABIERTOS AL PUBLICO:

Cuando se trate de la remodelación, reciclaje o refacción de edificios existentes con destino a edificios público o abiertos al público, la Dirección de Edificaciones Privadas queda facultada a exigir el cumplimiento de las presentes disposiciones acorde a su criterio en relación a las posibilidades de cada caso particular.

Nota: por Ordenanza N° 12184 del 09/04/15 se autoriza la colocación de elementos de protección en esquinas donde la densidad del tránsito genere riesgos o afecte la seguridad de personas o bienes, de acuerdo a la reglamentación que establecerá el DEM. En el caso de comercios con mesas y sillas a la calle en esquinas su colocación será obligatoria.

CAPITULO 8

EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

8.1.0. CONSERVACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES:

8.1.1. OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS:

- a. El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.
- b. El aspecto exterior de un edificio o estructura, se mantendrá en buen estado, mediante renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. A tales efectos se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

8.1.2. OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO:

En caso de oposición del propietario para cumplimentar con lo dispuesto en [8.1.1.](#), la Dirección de Edificaciones Privadas podrá realizar los trabajos por Administración y a costa de aquél, sin perjuicio de las multas que correspondieran.

8.1.3. CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS:

- a. Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "[Prevenciones para favorecer la extinción](#)", y deberá facilitar las inspecciones que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe.
- b. El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.
- c. Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias, dentro de un plazo de treinta días, bajo pena de clausura.

8.1.4. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS:

Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá con lo siguiente:

- a. Acondicionamiento del lugar de trabajo:

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

- 1) Para limpiar la fachada principal de un edificio, debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caídas de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para esta clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio.
 - 2) Para trabajos de pintura, se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y sólo ,será obligatoria la colocación de telas o defensas, cuando se utilicen pulverizaciones o rociadores de pintura.
 - 3) Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo, deberán ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada, de modo que no escurran por la acera.
 - 4) La Dirección de Edificaciones Privadas podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la Ciudad así lo justifique.
- b. Ocupación de la acera:
- 1) Para depósito de materiales o ubicación de implementos de trabajo, puede ocuparse la extensión de acera que no exceda la autorizada para colocar la valla provisoria.
 - 2) A fin de evitar daños e incomodidad a los transeúntes, la Dirección de Edificaciones Privadas podrá obligar a la ejecución de la valla.

8.2.0. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA:

Las molestias que se aleguen como provenientes de una finca vecina, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento y cuando se requiera establecer la seguridad e higiene de los edificios que ocasionen perjuicios públicos.

8.3.0. AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS:

La Dirección de Edificaciones Privadas puede exigir, en cualquier oportunidad, que un edificio, estructura o instalación, sea retrotraído a la situación del plano aprobado, cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización.

8.4.0. REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS:

a. En edificios conforme al Reglamento:

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente Reglamento.

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

b. En edificios no conforme al Reglamento:

- 1) Todo uso o destino expreso de un edificio, instalación y/o predio, no conforme con las prescripciones de este Reglamento, podrá subsistir siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado.
- 2) Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras de las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que aumenten la solidez y duración del edificio.

8.5.0. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION:

En las zonas en que el edificio rebase dichas líneas, no se permitirá ningún otro trabajo que no sea el de pintura o reparación de revoques.

8.6.0. CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES:

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas, por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos, si cada una de las partes no cumple por completo con las prescripciones de este Reglamento, como si fuera independiente.

8.7.0. OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PUBLICO:

8.7.1. DETERMINACION DEL PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS:

La Dirección de Edificaciones Privada considerará un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

- a. Cuando se haya desplomado en más de 1/3 del ancho de la base, o, aún aplomado, se demuestre que su resistencia admisible haya sido superada.
- b. Cuando presente grietas, que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, sean peligrosas.
- c. Cuando las fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que graviten sobre ellas no estén desplomadas.
- d. Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de peso hayan flexionado.
- e. Cualquier deficiencia no establecida en el presente Reglamento y que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, constituya peligro.

8.7.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADOS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGROS:

- a. Apuntalamientos:

*Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa*

Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios, si corresponden como medida preventiva.

b. Duración del apuntalamiento:

- 1) Un apuntalamiento, efectuado como medida de emergencia, tiene carácter provisional o transitorio. Los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los quince (15) días de efectuado aquél.
- 2) Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública, se dará cuenta a la Dirección de Edificaciones Privadas de modo inmediato.

c. Raíces:

Cuando las raíces de un árbol afecten a la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Dirección de Edificaciones Privadas ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol deberá efectuar a su costa los respectivos trabajos. De no realizarlo, la Dirección de Edificaciones Privadas elevará las actuaciones a la Dirección de Plazas y Paseos, para que tome intervención.

8.7.3. PROCEDIMIENTOS EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE:

- a. Cuando un edificio fuere declarado en estado de peligro, se notificará a su propietario, señalándole las obras que debe practicar y fijando el tiempo en que debe efectuarlas.
- b. Cuando el propietario no habitara la casa y se ignorase el domicilio, la notificación se hará al inquilino, y, a falta de éste, se publicará la notificación en los diarios, por el término de cinco (5) días hábiles.
- c. Dentro de los tres (3) días de la notificación, siempre que no se tratare de peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección por parte de la Dirección de Edificaciones Privadas, designando aquél un perito al efecto.
- d. En caso de disconformidad entre la Dirección y el perito, se elevará el expediente a resolución del D.E.

8.7.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE:

Si transcurridos tres (3) días de la notificación o cinco (5) de la publicación en los diarios, el propietario no se presentase, los trabajos serán efectuados por Dirección de Edificaciones Municipales y a costa del dueño de la finca, sin perjuicio de las sanciones que le correspondieran.

8.7.5. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS:

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz
Secretaría Legislativa

- a. Si se tratara de inminente peligro de derrumbe, el D.E. podrá mandar demoler, sin más trámite, previa intervención de la Dirección de Edificaciones Privadas, la parte del edificio o estructura que amenace caer, labrándose un acta por ante el Escribano Municipal, en la cual constará su estado y la causa de la demolición. La misma será firmada por dos vecinos y, en su defecto por el Comisario de Policía de la Sección.
- b. A sus efectos, la Municipalidad podrá proceder como sigue, a cuenta del propietario:
 - 1) Mandar desalojar y/o clausurar el edificio o estructura, haciendo los apuntalamientos necesarios, o disponer la demolición inmediata.
 - 2) Si la finca se hallara en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicar al juez de la causa o solicitar se practique constatación judicial y se efectúen de oficio los trabajos necesarios, en este caso a cargo de la finca.
 - 3) En ambas circunstancias, se labrará el acta precedentemente mencionada.

8.7.6. INSTALACIONES EN MAL ESTADO:

- a. Se considera en mal estado una instalación, cuando, estando librado al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad con respecto a la seguridad edilicia.
- b. En estos casos, la Dirección de Edificaciones Privadas intimará las reparaciones que juzgue necesarias, fijando para ello los plazos de realización.
- c. En caso de no acatarse lo ordenado, puede disponer el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.

8.8.0. OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS:

8.8.1. VISTAS A PREDIOS LINDEROS:

- a. No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de tres (3,00) metros del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño.
- b. Esta exigencia no rige para ventanas colocada de costado u oblicuas, de no menos de 5° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0,60 m.
- c. En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m. del eje divisorio, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante, utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura igual a 1,80 m, medidos desde el piso.

8.8.2. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS:

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos 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 pelotas y otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- c. Todo aquello que esté especialmente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

