

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente N° 1650-I-68 donde constan la necesidad de reglamentar las construcciones de todo tipo que es ejecuten en el ejido Municipal de la Ciudad de San Luis; el Decreto N° 793 - G y E (SEG) -71 de fecha 22 de marzo de 1971 del Superior Gobierno de la Provincia, y;

CONSIDERANDO:

Que el Reglamento de Construcciones actualmente en vigencia no responde a las exigencias elementales con las cuales deben cumplir las construcciones bajo todos sus aspectos.

Que a consecuencia de la antigüedad de esta reglamentación, la cual no ha sido actualizada desde su prolongación en el año 1942, la misma ha perdido vigencia por no responder a los modernos principios universalmente reconocidos que determinan en las construcciones las condiciones de seguridad, higiene, salubridad, comodidad, mínima, etc.;

Que es necesario contar con un instrumento legal que garantice a la población en general y al a moradores permanentes o eventuales de todo edificio, la protección mínima que asegure su bienestar;

Que es necesario además adoptar medidas tendientes a corregir graves problemas urbanos, pues debido a la antigüedad y arbitrariedad del trazado de la Ciudad de San Luis, la misma no responde a las necesidades de una moderna urbe;

Que la reglamentación propuesta se ha estudiado en forma al que podrá modificarse y ampliarse periódicamente para que constituya en el futuro un instrumento legal siempre actualizado;

POR ELLO:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LUIS
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE
O R D E N A N Z A:**

Art.1°.-Apruebase el presente Código de Edificación de la Ciudad de San Luis y declarase obligatoria su aplicación en todo el ejido municipal de la Ciudad, a partir de los sesenta (60) días de la promulgación de la presente Ordenanza.-

Art.2°.-**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - CAPITULO I – GENERALIDADES.**

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionen con: Construcción, modificación ampliación demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido en el ejido Municipal de la Ciudad de San Luis.-

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquiera otro supuesto no previsto en el mismo.-

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes nuestro idioma. Cuando se acompañan antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc., presentados a título informativo.-

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza (Ley 52 y 845).-

DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO.-

ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO.-

A los efectos de actualizar este Código reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, la Secretaría de Obras Públicas elevará el resultado de sus estudios o lo que resultare necesario como consecuencia del Plan Regulador. Podrá solicitar y utilizar los Servicios “ad – honorem” de particulares y con el consentimiento de la autoridad interesada, de aquellos funcionarios, empleados, equipos o informaciones de cualquier oficina del

Gobierno Nacional, Provincial y Municipal que considere útil para la realización de sus tareas.-

La Secretaría de Obras Públicas asesorará cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación o interpretación de este Código.-

Toda modificación a determinados artículos del presente Código, se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos, respetando la ordenación del texto.-

PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO.-

Bajo ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de sus artículos.-

DE LAS DEFINICIONES.-

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- 1) Los verbos en tiempo presente, incluyen el futuro.
- 2) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.
- 3) El número singular incluye el plural.

LISTA DE DEFINICIONES.-

- A -

Acera: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal de edificación, destinado a tránsito de peatones.-

Alero: Elemento voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-

Altura de fachada: Altura permitida a las fachadas sobre el "nivel municipal".-

Ampliar: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.-

Ante – cocina – Ante – comedor: Local unido o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de ésta.-

- B -

Balcón: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.-

- C -

Conducto: Espacio dispuesto para conducir aires, gases, líquidos, materiales, o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas de pisos sucesivos, o pisos y techos.-

Cota del predio: Cota del nivel municipal más el suplemento que resulta para la construcción de la acera en el punto medio de la línea de edificación que corresponde al frente del predio, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente Código.-

- D -

Dispensa familiar: Local destinado, en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.-

- E -

Entrepiso: Estructura resistente horizontal.-

Entresuelo: Piso soldado o distinto nivel que ocupa parte de un local y depende de éste.-

Estructuras: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.-

- G -

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente.-

Guardacoches: Edificio o parte de él, destinado a proteger vehículos de la intemperie.-

- I -

Índice de Espacio de Piso: Relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote.-

I.E.P. = $\frac{\text{Superficie cubierta edificable}}{\text{Área de lote}}$

- L -

Línea de edificación: (L.E.) Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja.-

Línea Municipal (L.M.) Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.-

Local: Cada una de las partes cubiertas cerradas en que se subdivide un edificio.-

Local habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.-

Lugar para carga y descarga: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.-

- M -

Marquesina: Aleros sin puntos de apoyo.-

- N -

Nivel Municipal: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente.-

- O -

Office: Ante – comedor, Ante – cocina.-

- P -

Palier: Descanso o rellano a nivel de los pisos.-

Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.-

Playa de estacionamiento: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.-

- R -

Reconstruir: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba.-

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.-

Reformar: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.
Alterar una instalación.-

- S -

Semisótano: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda.-

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.-

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

Superficie cubierta edificable: La que resulta de multiplicar el área del lote por un coeficiente que varía según la ubicación del lote, conocido como Índice de Espacio de Piso.-

Superficie cubierta: Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc., que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros, cornisas y marquesinas.-

Superficie de pisos: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: Las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad y otros que sean de uso general del edificio.-

Superficie edificable: Porción de la superficie de terreno de un predio, que puede ser ocupado por un edificio con exclusión de los muro de cerca.-

- T -

Tabique: Muro no apto para soportar cargas.-

Tocador: Local auxiliar de aseo al que solo se admitirá el lavado como instalación de salubridad.-

Transformar: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.-

- V -

Vestíbulo: Local de paso o conexión de otros de destino definido.-

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público, avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.-

Vidriera: Vidrios o cristales que cierran un vano de un local.-

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

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN

- 2.1 DE LAS TRAMITACIONES
- 2.1.1. Requerimientos de permiso o aviso
- 2.1.1.1. Trabajos que requieren permiso

-- a) Se deberá solicitar permiso previa presentación de planos para:
Construir edificios nuevos.-

Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.-

Modificar la fachada principal o cerrar, abrir o modificar vanos de la misma.-

Cambiar las vidrieras existentes.-

Cambiar o refaccionar estructuras de techos.-

Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.-

b) La solicitud especificará: la clase de Obras o trabajos que se propone realizar, l ubicación y el nombre y domicilio del propietario.-

La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este Código y Leyes pertinentes.-

2.1.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRAS.-

No es necesario la presentación de planos, pero sí solicitar permiso en formularios aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a plano u obra existente para: cercar el frente; ejecutar cielorrasos; revocar fachadas y cercas al frente; cambiar revestimiento en fachadas; limpiar o pintar fachadas y efectuar demoliciones totales.-

2.1.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA.-

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera deposito de materiales, vallas provisorias o andamios:
Pintura en general.-

Renovación de carpintería y herrería.-

Revoques interiores de locales.-

Servicios de limpieza.-

2.1.2.0. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES.-

2.1.2.1. GENERALIDADES.-

No se admiten en la documentación que deba presentarse, más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombre y firmas que las del propietario, profesionales y Empresas Constructoras o constructores que intervienen en la solicitud del permiso.-

No se podrá disponer la derogación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirva para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificadas en este Código.- Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos Juegos se entrarán con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.-

2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN.

2.1.2.3. DE EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN.

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constará:

- a) Formulario con la solicitud de permiso de edificación.-
- b) Certificado de libre deuda otorgado por la Dirección de Rentas Municipal.-
- c) Copias del plano general de obra; cantidad cuatro (4), estas copias en cantidad mínima de una (1) deberán estar visadas por el Colegio de Arquitectos e Ingeniería.-
- d) Copia del plano general visado previamente por la Secretaría de Obras Públicas; cantidad una (1).-
- e) Copias de planos y calculo de estabilidad, cantidad: tres (3).-
- f) Copias del plano de instalación eléctrica visado previamente por la Dirección de Electricidad, cantidad tres (3).-
- g) Copias del plano de instalación sanitaria, en los casos en que haya conexión a la red de O.S.N., cantidad: tres (3).-

2.1.2.4. PLANO DE OBRA:

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) Croquis de ubicación: (en la carátula) detallará la situación del predio dentro de la manzana, número de ésta, Sección, N° de Parcela y ancho de la calle y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y según mensura, superficie del terreno según título y mensura y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal Norte deberá estar siempre señalado.-

- b) **Planta baja:** En escala de 1:100 donde consten: ejes divisorios de predios, dimensiones del predio, ángulos.-
Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochavas si la hubiere, la de espesores de muros y salientes, línea de edificación y cordón de vereda.-
- c) **Plantas restantes:** (piso alto- , entrepiso y subsuelos).
Escala 1:100. ejes divisorios de predios, línea de edificación. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros y salientes.-
- d) **Planta de techos y azoteas:** En escala de 1:100 en el que consten: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques y conductos y altura de parapetos.-
- e) **Cortes:** Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas. En números de dos (2) como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la o/ las fachadas.-
Deberán ser ejecutadas de modo que resulten explicativos, escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.-
- f) **Fachadas:** Las visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometral Escala 1:50 o 1:100 optativo para el proyectista. Los edificios en torres presentarán todas sus fachadas (ver capítulo VI).-
- g) **Demoliciones:** Se indicará lo que deba demolerse pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.-
- h) **Superficies edificadas:** Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc., excluyendo aleros y cornisas, consignando por separado las superficies de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos sobre línea de edificación (I.E.).-
- i) **Planillas de medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación.-**

Tipo	Dimensión		Área	
	Alto	Ancho	“I”	“V”

(“I” Superficie Iluminación)

(“V” Superficie Ventilación)

2.1.2.5. **DE LOS EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN.-**

Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula se presentarán tres (3) copias en papel con fondo blanco que reúnan el mínimo necesario de las exigencias para el expediente original e indique claramente la modificación y/o ampliación a efectuar. Estos planos llevarán las firmas exigidas para tramitar expedientes. En casos de ampliaciones, las copias deben presentarse visadas por el Colegio de Arquitectura e Ingeniería.-

2.1.2.6. DE CERTIFICADOS DE OBRAS.

a) Obras no concluidas: a pedido del propietario: por escrito en el Expediente, éste puede dar suspendida la obra en el estado en que se encuentre siempre que lo ejecutado no contraiga disposiciones de este Código; en este caso la Secretaría extenderá un certificado de “Inspección de Obras no concluida”, en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.-

b) Obras concluidas parcialmente: Se extenderá certificado de “Inspección Parcial de Obra” cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código, a unidades de viviendas mínimas que sean partes integrantes de un proyecto de mayor superficie. Se entregarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, Constructor o propietario.-

c) Obras concluidas: Será obligatorio solicitar certificado “Inspección Final de Obra” cuando los trabajos entes terminados de acuerdo con las exigencias de este Código; además deberá constar en el expediente como aprobadas las modificaciones y/o ampliaciones del proyecto original, si las hubiere. Se otorgarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, Constructor o propietario.-
se presentará la solicitud dentro de los treinta (30) días hábiles de terminada la Obra, y en el caso durante el curso de la obra se hubieran introducido modificaciones, correcciones, etc., según se establecen 2.1.2.2.5., se presentarán “planos conforme a obra”, con todas las exigencias, copias, etc., tal como 2.1.2.4.-

2.1.2.7. DE EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS:

La solicitud de Obra a ejecutarse por etapas, deberá presentar los planos (2.1.2.4.), sin calculo de estabilidad ni informe de deuda, a los efectos de proceder a su revisión y visado, en el caso de estar en condiciones.-

2.1.2.9. DE EXPEDIENTES PARA CAMBIO DE NOMBRE:

a) Expediente original con “Inspección Final de Obra”: deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.3., apartado a), b), c) y g).-

b) Expediente original sin “Inspección Final de obra”: deberá la documentación dada por 2.1.2.5. . En ambos casos deberá acompañarse el título de propiedad o boleto de compra – venta, con el certificado de tener abonado el semestre en curso de las tasas municipales.-

2.1.2.10. DE OBRAS FUNERARIAS:

Se presentarán todos los requisitos dados en 2.1.2.3. . La Municipalidad reglamentará próximamente la construcción de cada Cementerio.-

2.1.2.11. PLANOS DE INSTALACIÓN MECÁNICA, ELÉCTRICA Y FUERZA MOTRIZ.-

Estos planos y planillas cumplirán con las exigencias de la Secretaría de Obras Publicas Municipal. Su tramitación se hará por expediente separado, pero para obtener la inspección final de la obra se deberá presentar las correspondientes constancias de inspección de obra, derechos, etc.-

2.1.2.12. **INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS:**

Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle.-

2.1.2.13. **PLANOS CORREGIDOS:**

En todos los casos que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas y provistos del correspondiente sellado, para poder solicitar la inspección final de la obra.-

2.1.2.14. **TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULA, COLORES Y LEYENDAS:**

(Ver gráficos)

a) Los formatos, máximo y mínimo de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse los formatos requeridos por la índole del dibujo. En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm. x 29 cm. para encarpetar en el expediente.-

En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiples de a y b.-

b) Carátula (ver gráficos)

La constituye el formato

$$a \times b = 18,5 \text{ cm.} \times 29,7 \text{ cm.}$$

y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina.-

La carátula contendrá: título; escalas; nombre del propietario; indicación del trabajo o proyecto; calle y número; firma del propietario; domicilio; firma del profesional Proyectista, Director Técnico, Calculista y constructor con indicación de sus títulos, números de matrícula y domicilios. Podrán además incluirse observaciones técnicas.- En la parte inferior de la carátula, se dejará un espacio de 7,3 cm. x 18,5 cm., destinado a sellos y conformes Municipales.-

c) Colores.-

Serán firmes, nítidos y francos. La colocación en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer e interpretar. Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro o rayado oblicuo negro. Las nuevas, a construirse o ejecutar, con color bermellón. Las que deban demolerse, con color amarillo.-

d) Leyendas.-

Las leyendas y los cuadros se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.-

e) Plegado de planos:

Sea cual fuere el formato de la lámina, una vez plegada, deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula o sea a x b igual a 18,5 x 28,7 cm.. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.-

2.1.3. PLAZO PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO.-

PLAZO PARA APROBACIÓN.-

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, la Secretaría de Obras Públicas los aprobará, previa intervención de otras Secretarías si correspondiere, dentro de los siguientes plazos: el plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de impuestos es de 15 días hábiles desde la fecha inicial del expediente de permiso, para obras de hasta 500 m2. de superficie y de 30 días hábiles para superficies mayores, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un lazo mayor de la Secretaría de Obras Públicas, debidamente fundamentado.-

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparencia en el expediente del interesado.-

2.1.3.2. PAGO DE IMPUESTOS.

Una vez liquidados los impuestos, el propietario deberá abonarlos dentro de los sesenta (60) días de la notificación. En caso de no abonarse los impuestos en el plazo indicado, se considerará como desistido del propósito de realizar obras.-

Cuando no se hubieren pagado los impuestos liquidados y hubiese dado comienzo a trabajos no autorizados, estos se paralizarán y el cobro se gestionará por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo con lo prescripto en este Código.-

2.2. DE LOS INSPECTORES DE OBRAS.

2.2.1.1. INSPECTORES DE OBRAS.

La Secretaría de Obras Públicas dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad profesional exigida para los Constructores e Instaladores.-

2.2.1.2. ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS.

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en los alcances de este Código, acredite tal carácter, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto el Inspector hará constar la negativa en el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.-

2.2.1.3. HORAS HÁBILES PARA INSPECCIÓN DE OBRAS.

Los Inspectores deberán realizar sus visitas dentro de los horarios normales establecidos para el trabajo de la construcción.-

2.2.1.4. **EXISTENCIA DE DOCUMENTOS DE OBRAS.**

En la obra deberá mantenerse permanentemente, un buen estado y a disposición del Inspector, los planos generales aprobados, de detalle, de estructura y en general toda documentación necesaria para el fácil contralor de la obra. Es obligatorio el "**Libro de Obra**" debidamente foliado y firmado por la Municipalidad, donde quedarán consignadas todas las visitas del personal de la obra interviniente, como las visitas del Inspector de Obras. El "**Libro de Obras**" será entregado conjuntamente con los planos aprobados.-

2.2.1.5. **LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.**

Al frente de toda obra es obligatoria la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse: el nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales intervinientes en el proyecto y dirección técnica de la obra. Deberá figurar el número de Expediente autorizante de la obra y la fecha de concesión del permiso. Además, es obligatoria la inscripción del nombre y dirección de la Empresa Constructora, como también el nombre, título, matrícula y domicilio del Director de Obra, en el mismo cartel de proyecto y dirección técnica o en cartel separado. Es optativo inscribir en el letrero la denominación de la obra y el nombre del propietario.-

2.2.1.6. **INSCRIPCIÓN DEL CONTRATISTA Y PROVEEDORES DE LOS LETREROS.**

En el mismo letrero exigido, se permitirá anunciar las actividades, materiales o maquinarias relacionadas con la obra; pero solo podrán inscribirse los nombres de las empresas de estructuras o instalaciones, conjuntamente con el respectivo Director Técnico matriculado.-

2.2.1.7. **LETRERO CON LEYENDAS EN DESACUERDO.**

En todo letrero queda prohibida la inscripción de abreviaturas, inscripciones de iniciales ambiguas, nombres de personas sin especialidad alguna o que agreguen títulos de cualquier otra leyenda que a juicio de la Dirección se preste a confusión.- En todos los casos y sin perjuicio de aplicar la pena que corresponda, se intimará la inmediata corrección de la leyenda que se halle en desacuerdo con lo prescripto en este Código, bajo apercibimiento de efectuarla por administración y a costa del profesional responsable.-

2.3 **OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.**

2.3.1.1. **OBRAS DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.**

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al profesional o Empresas responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario.-

2.3.1.2. **SUSPENSIÓN DE TRABAJOS.**

La Secretaría de Obras Públicas suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.-

2.3.1.3. **USO DE LA FUERZA PÚBLICA.-**

A los efectos de este Código, el Departamento Ejecutivo convendrá con la Policía de la Ciudad, la manera como los inspectores destacados por la Secretaría de Obras Públicas pueden hacer uso inmediato de la fuerza pública.-

2.4. **DE LAS PENALIDADES.-**

2.4.1.0. **EFFECTOS DE LAS PENALIDADES.-**

La imposición de penalidades no releva a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la correlación de las irregularidades que la motivaros.-

Las sanciones establecidas en “De las penalidades”, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter Municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.-

2.4.2. **APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES.-**

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Código se penarán de acuerdo al siguiente criterio:

- 1) apercibimiento.-
- 2) multa variable según la importancia de la infracción.-
- 3) suspensión en el uso de la firma ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre 3 meses y 5 años.-

Las sanciones mencionadas en los ítem 1) y 3), solo se aplicarán a los profesionales y empresas matriculadas, las suspensiones en el uso de la firma solo podrán aplicarse por Decreto del Intendente Municipal.-

2.4.3. **ESCALA DE PENALIDADES.-**

2.4.3.1. **APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS POR DETERMINADAS INFRACCIONES.-**

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados.-
- b) Efectuar en obras autorizadas, ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente.-

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra e infracción. Si la infracción no se corrigiese, se aplicará la multa.-

2.4.3.2. **APLICACIÓN DE LA MULTA POR DETERMINADAS INFRACCIONES.-**

Se aplicará una multa por:

- a) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.-
- b) Iniciar, sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.-
- c) Impedir el acceso a las fincas, a los inspectores en funciones.-
- d) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y aceras.-
- e) No cumplir con la higienización de terrenos baldíos.-

2.4.4. **AMPLIACIÓN DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES.-**

a) Por cada cinco (5) apercibimientos o multas consideradas en conjunto en el término de un año por obra: tres (3) meses.-

b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: tres (3) a seis (6) meses.-

c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten la seguridad e higiene: tres (3) meses a dos (2) años.-

d) Cuando se compruebe grave negligencia del profesional o empresas firmantes del expediente de permiso de obra o no actúen del modo establecido en este Código; la primera vez, un (1) año, cada una de las siguientes: tres (3) años.-

e) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias de construcción u otro accidente por negligencia; uno (1) a cinco (5) años.-

f) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de las responsabilidades legales que pudieran sobrevenir: cinco (5) años.-

g) Cuando un profesional o una empresa haya acumulado suspensiones que alcancen a sumar diez (10) años.-

2.4.5. **PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS.-**

Las multas deberán ser pagadas dentro de los treinta (30) días de la notificación.-

2.4.6. **SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA.-**

La suspensión de la firma significará la prohibición ante la Municipalidad de presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea concluida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la liquidación de la pena, así como las obras con permiso concedido. No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un (1) año o más, podrá llevar como accesorios para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervengan o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.-

2.4.7. **REGISTRO DE PENALIDADES:**

La Secretaría de Obras Públicas llevará un registro donde anotará a cada profesional y a cada empresa, las penalidades solicitadas y aplicadas.-

La Intendencia Municipal publicará mensualmente la nómina de los profesionales y empresas que haya suspendido en el uso de la firma; asimismo notificará el Colegio de Arquitectura e Ingenieros.-

2.5. **DE LAS RECLAMACIONES**

2.5.1. **DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES ESTE CÓDIGO ENCOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES:**

Los particulares podrán recurrir ante el Departamento Ejecutivo exponiendo sus derechos dentro de los diez (10) días de la notificación de dichas resoluciones.-

2.6. **DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES EN LAS OBRAS:**

2.6.1.1. **DE LAS CATEGORÍAS Y NIVELES DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES EN LA OBRA:**

A los fines de la documentación de la obra, se establece las siguientes categorías:

- A – Proyectistas
- B – Calculadora
- C – Director Técnico
- D – Constructor

Los cuales incluye a todos los profesionales de la construcción a nivel universitario y secundario, en dos niveles, cuyos alcances serán los siguientes:

Primer Nivel: Profesionales universitarios: Ingenieros y Arquitectos, quienes podrán ejercer la responsabilidad de cualquiera de las cuatro categorías especificadas, sin limitaciones ni restricciones en la importancia y magnitud de la obra.-

Segundo Nivel: Profesionales de nivel secundario: Maestro Mayor de Obras, Técnico Constructor Nacional o profesionales equivalentes con título expedido por Instituto Oficiales y/o Privados reconocidos y de validez oficial, quienes podrán ejercerla responsabilidad de las cuatro categorías para obras de planta baja y primer piso, siempre que las condiciones del suelo sean favorables y no plantearán problemas de mecánica de suelos tales como: terrenos de escaso poder portante, napas superficiales, etc.-

También podrán ejercer la responsabilidad de la Categoría D) sin limitaciones de magnitud e importancia de la obra.-

Para edificios e instalaciones de tipo industrial o especial, la Municipalidad exigirá dentro del primer nivel el título habilitante compatible con el carácter de dicha instalación.-

2.6.1.2. **DE LOS IDÓNEOS.-**

Para el caso particular de los idóneos ya inscriptos en el Registro Profesional del Colegio de Arquitectos e Ingeniería de la Provincia a la fecha de sanción de este Código, se los asimila por esta única vez al segundo nivel.-

2.6.1.3. **DEL REGISTRO DE INSCRIPCIÓN DE LOS PROFESIONALES.-**

A los fines de este Capítulo, la Intendencia Municipal abrirá un registro que contemple la inscripción de profesionales condicionada a las prescripciones de este Código.-

CAPITULO III

3.1. **DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.-**

3.1.1. **CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO Y CAPACIDAD DE LOS MISMOS.-**

Todo edificio nuevo existente o parte de los mismos, ampliación, refección 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:

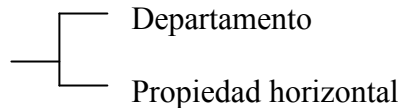
- 1) Edificios residenciales
- 2) Edificios Institucionales
- 3) Edificios para reunión bajo techo
- 4) Edificios para reunión al aire libre
- 5) Edificios de Oficina
- 6) Edificios mercantiles
- 7) Edificios Industriales
- 8) Edificios para depósitos
- 9) Edificios para uso peligroso
- 10) Edificios Educativos

3.1.1.1. **EDIFICIOS RESIDENCIALES.-**

Comprende este grupo a todo edificio destinado a vivienda familiar; colectiva; incluye entre otros los siguientes:

Viviendas individuales;

Vivienda Colectiva



Interesados;

Clubes;

Convenios;

Dormitorios Colectivos;

Fraternidades;

Hoteles, moteles, pensiones, hospedaje y monasterios.

3.1.2.2. **EDIFICIOS INSTITUCIONALES.-**

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personal con fines de tratamientos médicos, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones; incluye entre otros los siguientes:

Asilos en sus distintos tipos;

Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosarios, cárceles, penitenciarias, presidios y nurserie.-

3.1.2.3. **EDIFICIOS PARA REUNIÓN 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, recreación u otras actividades similares, incluye entre otros: anfiteatro, acuario, galerías de arte, auditorios, salones de banquete, bolsas de comercio, iglesias, salas de concierto, dancing, exposiciones, gimnasios, salón de conferencia, bibliotecas, cines, museos, night club, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros locales de de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.-

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 se lo clasificará dentro del tipo del edificio total.-

3.1.2.4. **EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN 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 fines similares, incluye entre otros: parque de diversiones, campo de deportes, autodrómos, velódromos, campos de aviación, piletas al aire libre, teatro y cines al aire libre, estadios, etc.-

3.1.2.5. **EDIFICIOS PARA OFICINAS.-**

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la realización de transacciones, al ejercicio de las profesiones de otras actividades similares que no impliquen al almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental; incluye entre otros: Edificios de la Administración Pública, bancos, compañías de seguros, oficinas, estaciones de radio, etc.-

2.1.2.6. **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 pequeño almacenamiento de tales materiales; comprende entre otros: mercados, dispensas, comercios, ventas, tiendas, etc.-

3.1.2.7. 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: planta de montaje, fabrica en general, usinas, molinos, frigoríficos, etc.-

3.1.2.8. EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS.-

Se clasificará dentro del este grupo, a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías, excepto los establecidos como peligrosos comprende entre otros: depósitos en general, guardacoches, colectivos, hangares, frigoríficos para conservación, etc.-

3.1.2.9. EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS.-

Se clasificarán dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo destinado a las manufacturas, depósitos y/o usos de materiales peligrosos tales como: materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan explotaren caso de incendio, materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, ácidos u otros líquidos o gases nocivos. Pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión; incluye entre otros: estaciones de servicios, planta de gas, depósito de combustible, de explosivo, etc.-

3.1.2.10. EDIFICIOS EDUCACIONALES.-

Se clasificarán en este grupo, a los edificios o parte de ellos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior; comprende entre otros los siguientes: escuelas primarias, jardines de infantes, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, etc.-

3.2.1 CAPACIDAD DE EDIFICIOS.-

3.2.1.1. 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 deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero si la parte destinada a tribunas para público.-
El factor de ocupación de un edificio sin destino definido o no contemplado por este Código, lo determinará la Secretaría de Obras Públicas.-

3.2.1.2. NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS.-

El número de ocupantes en 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.-

3.1.2.3. FACTOR DE OCUPACIÓN.-

<u>USO O DESTINO</u>	<u>M2. POR PERSONA</u>
1 Edificios residenciales.....	12,00
2 Edificios Institucionales.....	16,00
3 – 4 Edificios para reunión bajo techo o al aire libres.....	
a) Museos.....	8.00
b) Bibliotecas.....	8.00
c) Restaurant incluso cocina.....	3.00
d) Locales de reunión con asientos fijos individuales de acuerdo al N° de asientos	
e) Locales de reunión con asientos fijos corridos.....	0,50 línea de asiento
f) Billares.....	5.00
g) Gimnasios.....	5.00

h) Locales de reunión sin asientos fijos tales como templos, auditorios, salas de bailes, exposiciones etc.....	1.00
5 Edificios para oficinas.....	9.00
6 Edificios mercantiles.....	3.00
7 Edificios industriales.....	15.00
8 Edificios depósitos.....	30.00
9 Edificios usos peligrosos.....	15.00
10 Edificios educacionales.....	1,50 de la superficie del aula.-

CAPITULO IV

- SUPERFICIE EDIFICABLE -

4.1.1. Se asigna el coeficiente 7 como I.E.P., o sea que la máxima superficie edificable en el radio de la Ciudad será de siete (7) veces el área del lote.-

4.1.2. EDIFICIOS CON DESTINO ESPECIALES.-

La ejecución de obras con destinos especiales, fábricas, depósitos de inflamables, garajes de estacionamiento, caballerizas, etc. deberán ajustarse a las disposiciones de este Código, las reglamentaciones en vigencia y/o las que se señalen en el futuro. En el caso que no las hubiere, se deberá consultar con Secretaría de Obras Públicas a efectos de determinar su ubicación.-

4.2. ALTURA DE FACHADA (ver gráficos).-

Con la sola excepción, contemplada en 4.2.1.6. y 4.3., las fachadas estarán contenidas por los planes límites que a continuación se indican. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc..-

4.2.1.2. PLANOS DE LÍMITES DE FACHADAS.-

En calles de menos de 20.00 metros de ancho;

a) Paralelo a L.M. según lo establecido en 5.1.2.0. y hasta 2,70 m. de altura desde la cota del predio.-

b) Desde los 2,70 m. hasta los 12,00 m. de la cota del predio se admite una saliente máxima de 1,50.-

c) Paralelo a L.M., 12.00 m. del eje de la calzada, desde 12.00 m. hasta 36.00 m. de la cota del predio.-

d) Para superar los 36.00 m. de altura máxima establecida en c) se deberá aumentar el retiro de 12.00 m. desde el eje de la calle en un valor igual ala medida que supera la altura máxima.-

Este mayor retiro deberá establecerse desde los 12.00 m. de la cota del predio.-

En las calles de más de 20.00 m. de ancho, en Avenidas, plazas, etc., los planos límites se consideran como líneas de edificación pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos en 6.1.2.0.-

e) Paralelo a la L.M. según lo establecido en 5.1.2.0. y hasta 2.70 m. de altura desde la cota del predio.-

f) Desde los 2.70 m. hasta los 36.00 m. de la cota del predio se admite una saliente máxima de 1,50 m.-

4.2.1.3. En los lotes de esquinas podrán adoptarse los mismos perfiles indicados por 4.2.1.2. o bien acogerse a lo dispuesto por 4.2.1.4. (ver gráfico).

4.2.1.4. En los lotes de esquinas de 20.00 m. medidos sobre cada calle a partir de la línea de máxima saliente, desde los 2.70m. hasta los 36.00 m. de la cota del predio sin producir el retiro fijado en 4.2.1.2. c), respetando la línea de edificación en planta baja y lo establecido en 6.1.2.2., no pudiendo superarse en ninguna forma la altura máxima fijada.-

Estos planos límites se consideran como línea de edificación, pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos en el artículo 6.1.2.0. En el costado medianero del lote de esquina que de el predio vecino con retiro, podrán abrirse ventanas, siempre que se establezca servidumbre real por escritura pública.-

4.2.1.5. Sobre las alturas máximas establecidas podrán sobresalir construcciones no habitable – (cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua, etc.) siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancados de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con el horizontal un ángulo de 45° y que su superficie no exceda el 20 % de la superficie del último piso.-

4.2.1.6. Las Iglesias, templos, torres, monumentos, etc., no tienen límite de altura.-

4.3. **DE LA EDIFICACIÓN AISLADA** (ver gráficos)

4.3.1.0. **EDIFICACIÓN AISLADA.-**

Se denomina edificación aislada o edificio en torre al tipo especial de construcción compuesto de una o más torres 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.-

4.3.1.1. **CARACTERÍSTICAS.-**

a) Basamento: construcción optativa; puede ocupar todo el terreno, cumpliendo con las obligaciones para alturas locales, ventilaciones, patios, etc., contenidas en el presente Código.

b) Torre: Construcción sobreelevada por encima de las alturas permitidas y contenidas en planos límites, verticales, paralelas a la línea Municipal y a las medianeras circundantes.-

La superficie cubierta edificable de la torre, no debe ser inferior al 50% de la superficie cubierta a todo el edificio.-

Se entiende por superficie cubierta de la torre toda la edificación que se realice por arriba del plano horizontal superior del basamento.-

4.3.2.1. **ALTURA.-**

- a) Altura del basamento: la altura máxima del basamento B – será de 12.00 m.
- b) Altura de la torre: la altura H. de la torre se medirá desde la cota del predio y comprende toda clase de construcción incluida vivienda del encargado, tanque, maquinas, etc., pudiendo sobresalir únicamente antenas o similares.-

4.3.3.1. **RETIROS.-**

- a) De la planta baja: La L.E. de todo el edificio en torre distará como mínimo 3.00 m. de la L.E. correspondiente a esa cuadra (5.1.2.0.) este espacio hasta la L.E., podrá ser cubierto por columnas.-
- b) Del basamento: podrá llegar hasta una saliente máxima de 1,50 m. con respecto a la línea de edificación correspondiente a la cuadra.-
- c) De la torre: los planos límites paralelos a la o las líneas municipales distarán como mínimo 12 m. del eje de la calle, no pudiendo sobrepasar la saliente máxima de 1,50 m. con respecto a la línea de edificación correspondiente a la cuadra.-

Las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, se considerarán incluidos en el ancho de la calle con la mitad de su dimensión perpendicular a las mismas.-

Los planos límites paralelos a las medianeras o a otras torres, distarán de estas un valor $D = (H - 7) \% 10$ ó $H = 10.D + 7$.-

El valor D no podrá ser inferior a 5.00 m. y cuando supere los 15.00 m. podrá mantenerse constante.-

4.3.4.1. **MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS.-**

Con el objeto de alcanzar o ampliar distancias requeridas, el propietario del terreno podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de obra mediante escritura pública e inserción en el registro de la propiedad por cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.-

4.3.5.1. **FACHADAS.-**

Los planos límites especificados ulteriormente, se consideran como nuevas líneas de edificación. Pudiendo sobresalir de ellas los balcones, aleros, etc., permitidos por el capítulo 6.-

A los efectos de calcular las máximas salientes laterales se considerará el valor de D como ancho de calle.-

4.3.6.1. **LETREROS.-**

En los parámetros de la torre queda prohibido colocar letreros de cualquier índole que ellos sean. Salvo los pintados en vidrieras de ventanas.-

4.3.7.1. ÍNDICE DE UTILIZACIÓN.-

El valor de I.E.P. consignado en 4.1.1., podrá ser incrementado en dos puntos cuando se realicen edificaciones aisladas.-

C A P I T U L O V

5.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN.-

5.1.1.1.0. DE LA LÍNEA MUNICIPAL.-

5.1.1.1. ALINEACIÓN:

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la línea oficial señalada.-

5.1.1.2. OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL.-

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 6.1.1.3.-

5.1.1.3. SÓTANOS BAJO LAS ACERAS (ver grafico).-

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras en el triángulo de las ochavas reglamentarias.-

5.1.1.4. En todos los edificios o muros de cercos que se encuentran fuera de la L.E. o esquinas que no estén ochavadas, solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación etc. en la zona afectada.-

5.1.2.0. DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN (ver grafico).-

La línea municipal se fijará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

a) Para todas las calles existentes la línea de edificación se apartará 7,50 metros del eje de calle, salvo los casos de calles que tienen 15 metros o más de 15 metros entre las líneas de edificación, en las que se continuará con el ancho existente.-

b) Para los casos de nuevas urbanizaciones o avenidas que deban trazarse en el futuro, sean nuevas o por ensanche de calles existentes, la Municipalidad establecerá por Ordenanza especial el ancho reglamentario y la nueva línea de edificación de las construcciones.-

5.1.2.2. En toda construcción existente fuera de la línea de edificación establecida, se considerará superficie afectada a ensanche la parte de terreno comprendida entre la línea de edificación existente y la nueva línea establecida en 5.1.2.1., no pudiendo ejecutarse ninguna modificación de fachada o de estructura en la parte del edificio que afecta dicha superficie sin adoptarse la nueva línea; entendiéndose por modificación de estructura las que afecten a paredes portantes, cambios de techos, ejecución de vigas y columnas, etc. . Esta restricción no afecta la conservación de fachadas, es decir, pintura y revoque.-

5.1.2.3. Para todas las construcciones fuera del radio de las Avenidas España, Sucre, Julio A. Roca y Lafinur, será obligatorio el retiro de 3,00 metros como mínimo destinado a espacio libre, en un ancho que afecte no menos del 60% del ancho del lote respectivo, excluido el ancho obligatorio de vereda legislado en este Código, en 5.3.1.10.-

Los lotes de esquinas de calles que intercepten a las mencionadas Avenidas, quedan exceptuadas de la obligatoriedad en el cumplimiento de este retiro.-

5.2. **DE LAS OCHAVAS.-**

5.2.1.0. **RETIRO DE LAS ESQUINAS.-**

5.2.1.1. En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de planta baja.-

A medida que se solicite permiso para apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercos, o en ocasión de practicar modificaciones externas de las existentes, el Departamento Ejecutivo por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas exigirá la ejecución del retiro correspondiente.-

5.2.1.2.

(Suma de los anchos de las calles de la encrucijada)	$\alpha < 75^\circ$	$75^\circ < \alpha < 105^\circ$	$105^\circ < \alpha < 135^\circ$	$\alpha > 135^\circ$
$S < 24 \text{ m.}$	4m.	6/8 m.	4/5m.	0m.
$24\text{m.} < S < 42\text{m.}$	4m.	6	4	0
$42\text{m.} < S < 70\text{m.}$	4	5	4	0
$S > 70\text{m.}$	4	0	0	0

5.2.1.3. Cuando la línea divisoria entre predios intercepte una línea de ochava, la traza de ésta debe respetarse en cada predio.-

Los edificios que sobre ella se construyan, no podrá tener voladizos y retiros de la L.M. , salvo que se edifique simultáneamente y como motivo arquitectónico uniforme previo establecimiento de una servidumbre que deberá establecer esta obligación.-

5.2.1.5. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla, pero si la de respetarla en planta baja.-

5.2.1.5. Por fuera de la ochava en pisos altos y a partir de los 2,70 m. medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar de acuerdo a lo establecido en 6.1.2.2.-

5.2.1.6. No se permitirán sobre - elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir las cotas de las aceras de ochavas con la cota de las aceras de las calles concurrentes.-

5.2.1.7. En los casos de predios de esquina cuyos pisos altos pueden volar fuera de l línea de edificación y de la línea de ochava, se podrán emplazar sobre la acera un solo apoyo para soportar la estructura saliente, con las siguientes limitaciones:

a) La Sección transversal del apoyo al nivel de la acera, tendrá una forma mínima que circunscribirá un círculo de 30 cm. de diámetro y un perfil máximo al de un cuadrado de 70cm.-

El perímetro de esta sección no tendrá ángulos salientes agudos, la columna hacia arriba, con una pendiente 1/10, respecto de la vertical;

b) El filo del apoyo se apartará por lo menos 1,50m. de la arista exterior del cordón del pavimento;

c) El centro de gravedad de la sección del apoyo a nivel de la acera estará en la bisectriz del ángulo formado por las líneas de edificación de las calles concurrentes;

d) La edificación en el piso bajo dejará un paso libre, barrido por un radio de 5,00 m.; que girará respecto del centro de gravedad mencionado en el inciso c);

e) El soporte que constituye el apoyo de la acera, será capaz de resistir sin fluir una carga vertical equivalente a tres veces la carga P efectiva.-

La estructura que da origen a la carga P que soporte el apoyo, será capaz de absorber por si solo la mitad de esa carga P, con una seguridad de influencia igual a tres.-

Cuando la relación de esbeltez ($=1/i$) del apoyo sea 50, éste deberá vincularse a la estructura que sostiene con medios que permitirán una acusada deformación transversal en ese soporte, en el caso posible de recibir éste un impacto, sin originar solicitaciones de fracción en la estructura sostenida.

Dicha vinculación por otra parte, deberá ser capaz de absorber el esfuerzo de corte causada por el mismo impacto.-

5.3. **DE LAS CERCAS Y ACERAS.-**

5.3.1.0. **GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS.-**

Todo propietario de un terreno baldío con frente a la vía pública, en que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, esta obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la acera de acuerdo a este Código.-

5.3.1.2. **PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS.-**

Si a pesar de lo prescripto, el propietario no hubiere comenzado trabajos de construcción de cercas y aceras, la Municipalidad podrá licitar su construcción con cargo para aquel, ya fuera por unidad, por grupos o zonas.-

Una vez efectuados los trabajos, de lo cual se dará aviso en forma general y con la debida anticipación a los propietarios, se entregarán al contratista los certificados que extenderá el departamento Ejecutivo para su cobro a aquellos.-

5.3.1.3. **CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS.-**

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación, no se hubiere solicitado permiso de obras, deberá procederse a la construcción de la cerca y acera definitiva dentro de los quince (15) días. Si se hubiere solicitado permiso de construcción y no se hubiese iniciado la misma, deberá colocarse en la L.E. una valla provisoria con las características previstas en este Código, y ejecutarse un solado transitable sobre la acera. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, los trabajos podrán ser realizados por la Municipalidad, por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación en obra dentro de las cuarenta y ocho (48) horas. Denegado el permiso de obra, producido

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

su desistimiento o declarado caduco el permiso otorgado, se procederá como se establece en: Plazo para ejecución para cercas y aceras.-

5.3.1.4. La no higienización de los baldíos, aunque tuvieran sus respectivas cercas y aceras, será penada con multa que estarán acondicionadas a la zona establecida. En caso de no efectuarse tal higienización, la Municipalidad hará por cuenta y cargo del propietario.-

5.3.1.5. Las cercas en las distintas zonas urbanizadas se efectuarán en la siguiente forma:

1) Tapias de baldíos: Serán de dos (2) metros de altura total; ejecutados en mampostería de ladrillos o en bloques de cemento con revoque grueso y fino en el paramento exterior y una puerta de acceso de chapa de 0,70 m. de ancho, siendo obligatoria su ejecución en toda zona urbanizada.-

2) Verjas: Serán de 0,70 m. de altura máxima en las zonas en que es obligatorio el retiro de tres metros de la línea de edificación (5.1.2.4).-

La medianera hasta el retiro tendrá también la misma altura de la verja.-

5.3.1.6. **UBICACIÓN DE CERCAS.-**

1) En todos los predios no edificados, la cerca se juntará siguiendo la L.E.-

2) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.-

3) Todo propietario de un edificio retirado de la L.E. podrá no cumplir con la obligación de cerca, siempre que dicho retiro este cubierto por un solar o jardín y la línea de edificación será definida con un cordón de 0,15 m. de alto como mínimo.-

5.3.1.7. **OTROS TIPOS DE CERCA.-**

La Secretaría de Obras Públicas, podrá proponer otro tipo de exigencias, para la limitación de los predios baldíos en los barrios cuyo carácter así convenga.-

5.3.1.8. **PAREDES DIVISORIAS** (ver gráfico).-

De acuerdo al Artículo 2729 del Código Civil, se establece una altura mínima de las paredes divisorias de dos (2) metros, medidos sobre el solado o terreno natural accesible más alto, adyacente la pared divisoria.-

5.3.1.9. **PAREDES DIVISORIAS ENTRE JARDINES OBLIGATORIOS AL FRENTE SE ASIMILAN A VERJAS (5.3. y 5.2.)**

No se pondrán adosar gabinetes de súper gas o cualquier elemento opaco que sobrepase la altura permitida al parapeto.-

5.3.1.10. En las nuevas calles trazadas con los anchos prescritos en 5.1.2.1., veredas serán de dimensiones de ancho igual a 1/6 de la distancia entre líneas de edificación. Toda vereda se ejecutará con mosaicos calcáreos de medidas 0,20 x 0,20 m., tipo vainilla, con bisel perimetral o cualquier otra superficie antideslizante.-

5.3.1.11. No se permitirá la ejecución de escalones, laterales o transversales, ni saliente sobre las aceras. La superficie de acera deberá estar permanentemente libre de obstáculos y malezas y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana (ver gráfico).-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

- 5.3.1.12. A los fines de renovación de acera, considerase que una acera esta fuera de uso:
- Cuando no fueran de mosaico calcáreos como mínimo;
 - Cuando por el uso han perdido sus características antideslizantes;
 - Cuando no hay uniformidad de colores por haber sido cambiados parcialmente los mosaicos;
 - Cuando presenten salientes o escalones, transversales o longitudinales, que no mantengan la uniformidad del perfil longitudinal y transversal.-
 - Cuando no existe uniformidad de pendientes y los mosaicos y pisos se han levantado por raíces y/u otras causas ocasionadas por el uso.-
- 5.3.1.13. **CORDONES.-**
Cuando la calzada no tenga cordón, se construirán cordones de hormigón o granito.-
- 5.3.1.14. **ACERAS Y ARBOLADOS.-**
Establecese para todos los propietarios de terrenos dentro del Municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia en las calles que indiquen la Municipalidad, a ejecutar cazuelas para arbolado en la parte de vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será indicada por la Municipalidad en cada caso.-
Las dimensiones de esta cazuela, serán de 0,60 x 0,60m.-
- 5.3.1.15. En los casos en que el ancho de vereda supere los 3,00 m. las veredas tendrán espacios verdes en la dimensión que exceda dicha medida, siempre que ese espacio verde no resulte inferior a 0,60 m-
El espacio verde se ubicará en todos los casos, contiguo a la línea de cordón.-
- 5.3.1.16. **PENDIENTES EN LAS ACERAS. (Ver Grafico) .-**
Acceso a garajes: las aceras tendrán una pendiente de 1 ½ % como mínimo.-
El solado que sirve de acceso para vehículos cubrirá totalmente el ancho de la entrada; tendrá una rampa con un desarrollo de 0,60 m. hacia el interior del cordón y se identificará con el resto de la acera mediante rampas laterales,-
Para los entalles de los cordones de pavimentos que serán necesarios para construir estos accesos, deberá solicitarse permiso a la autoridad competente, y dicho entalle tendrán una altura mínima de 0,40 m. sobre la cuneta del pavimento.-
Los árboles que impidan estos accesos podrán ser trasladados o eliminados con el consentimiento previo de la autoridad competente, debiendo no obstante, comprobarse que no existe para el caso otra solución constructiva.-

CAPITULO VI

DE LAS FACHADAS

6.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

6.1.1.0. FACHADAS PRINCIPALES.-

Es obligatoria la presentación de los planos de fachadas, en los que se deberá dejar constancia expresa de los materiales y sus acabados.-
Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando se trate de cambio de color o material de alguna parte, en cuyo caso, bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.-

6.1.1.1. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.-

Las obras comprendidas en la enumeración del título, ya estén sobre el edificio o aisladas, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de esta obra estará contenido en el plano de fachadas.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

6.1.2.4. **AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.-**

LA colocación e instalación de agregados no establecidos en este Código, solo se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. En ningún caso se podrá sobresalir de los perfiles autorizados por este Código.-

6.1.3.0. **TOLDO.- (ver grafico)**

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y recogido sobre la vereda.-

6.1.3.1. **PERFIL DE LOS TOLDOS.-**

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00 metros en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,40 m. del cordón de la vereda.-

6.1.3.2. **SOPORTES VERTICALES – LARGUEROS Y TENDIDOS DEL LOS TOLDOS.-**

No se permitirán soportes verticales ubicados sobre la vereda para sostener toldos.-

CAPITULO VII

7.1. **PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.-**

7.1.1. **CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS.-**

Los patios se clasificarán en:

- a) Patios de primera categoría
- b) Patios de segunda categoría

7.1.1.1. **PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA (ver grafico)**

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro $D=1/5$ siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del techo.-
- b) Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio.-
- c) No dar a D un valor inferior a 3,00 m.

DISMINUCIÓN DEL VALOR D EN PATIO (ver gráfico)

a) El valor D podrá ser disminuido si el patio estuviera con uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie de dos (2) veces mayor; el nuevo valor de D llegara hasta $4/5$ del valor calculado, pero nunca inferior a 3,00 m.-

(Falta una hoja del libro Pág. 32)

.....
/tino, superficie, forma y altura del local.-

“I es el área de iluminación.-

“V es el área de ventilación.-

“S es el área del local.-

Para obtener los valores mínimos de “I” y “V” se tomará la superficie efectiva del local afectado por los coeficientes que se detallan a continuación:

Cuando la distancia desde el borde de la ventana hasta el punto más alejado del mismo supere los 5,00 m. los valores consignados serán multiplicados por 1,2.-

En los locales con entresuelos, para obtener el valor de “S” se sumará la superficie del local más la del entresuelo.-

8.1.1.0.**DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN (ver grafico).**-

Se consideran las siguientes condiciones, para la iluminación y ventilación de locales.-

Condición 1 – De iluminación y ventilación directa al exterior.

Condición 2 – De iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta.-

Condición 3 – De ventilación lateral o cenital.-

Condición 4 – De ventilación por medios mecánicos.-

Condición 5 – De ventilación de baños en planta baja o sub – suelo.-

Condición 6 – De ventilación de locales de comercio en pasajes.-

Condición 7 – De ventilación por tubo 0,10 m2. de sección.-

Condición 8– De ventilación por tubo de sección proporcional a la superficie del local.-

Condición 9 – De la ventilación por tubo común a varios locales.-

8.1.1.1.**CONDICIÓN 1.**- De iluminación y ventilación vano directamente al exterior:

$$I = \frac{1}{10} \quad S; \quad V = \frac{1}{2} \quad I.$$

8.1.1.2.**CONDICIÓN 2.**- De iluminación y ventilación, vano al exterior bajo parte cubierta.-

El valor S se obtendrá sumando la propia S1, más la de la parte cubierta S2.

El vano “A” de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a 4 veces el valor de I.

$$I = \frac{1}{10} (S1 + S2); \quad V = \frac{1}{2} \quad I; \quad a = 4. \quad I. \quad (\text{ver gráficos}).$$

8.1.1.3.**CONDICIÓN 3.**- De ventilación lateral o cenital.-

$$V = \frac{1}{30} \quad S.$$

Valor mínimo de V= 0,25 m2. (Ver grafico).-

8.3.3.4.**CONDICIÓN 4.**- De la ventilación por medios mecánicos;

Los locales de salubridad en lugares de espectáculos y diversión pública, tendrán además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica que asegure una renovación de aire de diez (10) veces el volumen del local por hora, mediante (2) metros encima del nivel vereda como mínimo (ver grafico).-

8.1.1.5.**CONDICIÓN 5.**-De ventilación de baño o cocinas ubicadas en sótanos o planta baja.-

Cuando un local de baño o cocina este ubicado en sótano o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación o vano, a dos (2) metros encima del nivel vereda como mínimo (ver grafico).-

8.1.1.6.**CONDICIÓN 6.**-De ventilación e iluminación de locales de comercio o pasaje.-

El pasaje se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con las condiciones 3 u 8 , ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje (ver grafico) .-

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS

- 8.1.1.7. **CONDICIÓN 7.-** De ventilación por tubo independientes para cada local de Sección 0,01 m².-
- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m². (0,10 x 0,10) en toda su altura, realizando con una superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.-
 - b) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será libre y de área no inferior a la del conducto.-
 - c) Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a ¼ de la altura del conducto.-
 - d) El remate en la azotea distará no menos de 0,30 m. de esta y permanecerá libre.-
 - e) La altura mínima del conducto será de 2,00 m. (ver grafico).-

- 8.1.1.8. **CONDICIÓN 8.-** De ventilación por tubos independientes por cada local y sección proporcional a la superficie del local.-
- a) El conducto tendrán una sección transversal mínima equivalente a 1/400 de la superficie del local.-
- la sección mínima de cada tubo será de 0,30 m². la sección máxima de cada tubo será de 0,20 m².
- En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección se agregarán tubos distribuidos cada uno en su zona de influencia.-
- La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3.-

8.1.3.2. **TABLAS DE ALTURA MÍNIMA (ver grafico)**

8.1.3.3. **ATRIBUCIONES PARA CLASIFICAR LOCALES.-**

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Secretaría de Obras Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio. Esa Secretaría de Obras Públicas, asimismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.-

8.2.1.1. **ALTURA DE LOCALES.-**

Las tablas consignadas en el artículo 8.1.3.2., indica la altura para cada uno de los locales. Esta altura corresponde a las condiciones de iluminación y ventilación indicada en la misma.-

8.2.1.2. **REDUCCIÓN DE ALTURA DE LOCALES.-**

Estas alturas podrán ser disminuidas siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.

Para lograrlo se aplicará a los valores de I y V, el coeficiente 5. la altura mínima de cualquier local no será inferior a 2,20 m.

8.2.1.3. **ALTURA DE ALFEIZAR Y DINTEL.-**

Los locales cuya ventilación e iluminación se haga obligatoriamente bajo las condiciones 1 o 2, tendrán el alfeizar del vano a no más de 1,50 m. del piso del local y dintel a no menos de 2,00 m. del mismo. Si el vano se ubicara más arriba de las alturas indicadas, los valores de "I" y "V" se multiplicarán por 2.-

8.2.1.4. **ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO (ver grafico)**

Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a la establecida en el Artículo 8.1.3.2., siempre que una altura inferior a 2,20m. C/u.-

.....

RODOLFO OLIVELLA
Director Gral. Asuntos Municipales

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS

**TABLA DE ILUMINACIÓN Y ALTURA DE LOCALES
UBICADOS DEL VANO**

DESIGNACIÓN	VÍA PÚBLICA	PATIO 1º CATEG.	PATIO 2º CATEG.	TUBO DE VENTIL	ALTURA MÍNIMA DEL LOCAL
Aula	1.2	1.2	No	No	3,00
Autopsia	1.2	1.2	No	No	2,40
Archivo	1.2.3.	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Baile (salón)	1.2	1.2	1.2	8	3,00
Banco (Salón)	1.2	1.2	No	No	2,40
Baño (Familia)	1.2.3.	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
Baño (En Planta Baja y Sótano)	5	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
Baño (colectivo)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Biblioteca Pública	1.2	1.2	No	No	2,40
Billar	1.2	1.2	No	No	2,40
Caldera (sala)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
Capilla	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	
Cirugía (sala)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
Cinematógrafo	Mecánico				
Cocina	1.2	1.2	No	No	2,40
Cocina Restaurant.	1.2	1.2	No	8	2,40
Comedor	1.2	1.2	No	No	2,40
Comedor p/Per.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	2,40
Comedor diario	1.2	1.2	No	No	2,40
Comedor c/equipo –cocina	1.2	1.2	No	7	2,40
Concierto (sala s/aire acondicionado.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
Consultorio	1.2	1.2	No	No	2,40
Corredor	No requiere				2,20
Costura (cuarto)	1.2	1.2	No	No	2,40
Cuarto p/planchar	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	2,40
Cuarto ropero	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
Deportes (local)	1.2	1.2	1.2	No	
Deposito no comercial - ni industrial.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
Dep. Explos. o inflamables	No requiere				2,40
Deposito Madera	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Deposito productos medicinales	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Dispensas (familiar)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
Deposito En club - Restaurant	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
Deposito comercial e industrial	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Dormitorio	1.2	1.2	No	No	2,40
Escritorio	1.2	1.2	No	No	2,40
Estar	1.2	1.2	No	No	2,40
Espera	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Espacio p/cocina	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7	2,20
Escalera (familiar)	No requiere				
Escalera dpto.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	
Escalera Oficina	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	
Escal. espectac. públicos	No requiere				
Exposiciones	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Entrepisos	1.23	1.2.3	1.2.3	No	2,20

RODOLFO OLIVELLA
Director Gral. Asuntos Municipales

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS

**TABLA DE ILUMINACIÓN Y ALTURA DE LOCALES
UBICADOS DEL VANO**

DESIGNACIÓN	VÍA PÚBLICA	PATIO 1º CATEG.	PATIO 2º CATEG.	TUBO DE VENTIL	ALTURA MÍNIMA DEL LOCAL
Foyer Teatro	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	
Galería de Arte	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Galería Comercial	1.2	1.2	1.2	No	2,40
Gimnasio	1.2	1.2	1.2	No	
Guardacoches - colectivo	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
Guardacoches privado	No requiere				
Guardarropas	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
Habitación de servicio	1.2	1.2	No	No	2,40
Hall	No requiere				2,40
Juego (sala)	1.2	1.2			2,40
Kiosco	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Laboratorios fotográficos	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Laboratorios físico - químico	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Lavadero (familiar)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	2,20
Lavadero Comercial	1.2	1.2	1.2	No	2,40
Living Room	1.2	1.2	No	No	2,40
Local comercial	1.2	1.2	No	No	2,40
Local trabajo	1.2	1.2	No	No	2,40
Local comercial en pasaje	6	6	8	6	2,40
Maquinas (sala)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
Morgue	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Museo	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
Natatorio cubierto	1.2	1.2	1.2	No	
Office trab. Rest.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	2,40
Office	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,40
Pasaje comercial interior	1.2	1.2	1.2	No	2,40
Pas.vhic. combst. Inter.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	2,40
Panadería	1.2.3	1.2.3	1.2.3	No	2,40
Sub.Est. Transformad.elect.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
Sanitarios colectivos	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Tocador	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
Teatro	Mecánica				
Vestíbulo	No requiere				2,20
Vestuario colectivo	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40

RODOLFO OLIVELLA
Director Gral. Asuntos Municipales

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m. y el total de éstas, podrá ocupar solo el 50% de ancho exigido para puertas de salida. El 50% restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será de la mitad de su diámetro.-

9.1.2.1. ANCHOS DE PUERTAS DE SALIDA.

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.

a) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total no será menor de $X = A$.

b) Para edificios de 500 hasta 2500 personas: el ancho total libre será menor de

$$\frac{X = 5.500 - A}{5.500} \quad A.$$

c) Para edificios de 2500 o más personas: el ancho total libre no será menor que $X = 0,6 A$.

En donde X = medida del ancho de salida en centímetros.

A = número total de personas.

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas formulas, se aplicarán en: edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de $X = 1,50$ m.

Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,3 o sea $X=X/1,3$ con un valor mínimo de 0,80 m.

9.1.2.2. FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE LAS PUERTAS DE SALIDA. (ver gráficos)

El valor obtenido para los anchos de las puertas de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abierta. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m. no se consideran en el cómputo.-

9.2.1.1. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERÍAS, ESCALERAS O RAMPAS DE USO PÚBLICO.

Se consideran como tales, todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades de edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.-

9.2.1.2. La determinación del ancho de todos los pasajes estará condicionado al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.-

9.2.1.3. Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.-

b) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.-

c) La apertura que ponga e comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.-

d) Los tramos horizontales del conducto no podrán superar el $\frac{1}{4}$ de la altura propia del mismo.-

e) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50 m. de ésta o de cualquier perímetro; permanecerá libre y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático, (ver gráfico).-

8.1.1.9. **CONDICIÓN 9.**- De ventilación por tubos comunes a varios locales.

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-

- a) El conducto servirá para unificar dos o más tubos del tipo de la condición 7.-
- b) Será de mampostería, de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías.-
- c) Su sección no será inferior a 0,60 m². y la relación de sus lados no mayor que 1:3.-
- d) Los tramos horizontales no podrán superar el $\frac{1}{4}$ de la altura propia del conducto.-
- e) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m. y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo 0,50 m.
- f) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.-
- g) El remate en la azotea, no distará menos de 1,50 m. de la misma o de cualquier parámetro o vano de local habitable, y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático (ver gráfico).-

8.1.2.1. **VENTILACIÓN MECÁNICA.-**

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en edificios, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos. Salvo aquellos en lo que se indica expresamente que ventilarán por medios mecánicos.-

8.1.2.2. **VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN CASOS ESPECIALES.-**

En los casos no contemplados en el Código, la Secretaría de Obras Públicas, resolverá los sistemas a adoptar.-

8.1.3.1. **DE LOS LOCALES SEGÚN SU ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.-**

La tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación y ventilación exigida para cada local.-

La condición consignada en la tabla es optativa pudiendo tomarse para cumplir la ventilación e iluminación cualquiera de las mismas. Cuando el número correspondiente a la condición se encuentre encerrado en un círculo, se interpretará que dicho local debe cumplir obligatoriamente con dicha condición, además de cumplir con cualquiera de las otras condiciones de iluminación y ventilación consignada en la tabla.-

b) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales podrán tener valores inferiores a D. siempre que su profundidad "p" no supere el $\frac{1}{2}$ del frente "f".-

7.1.1.3. **PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA.-**

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro.-

7.1.1.4. **FORMA DE MEDIR LOS PATIOS** (ver gráfico).-

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo alero, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc.-

7.1.1.5. **ACCESO A LOS PATIOS.-**

Los patios serán accesibles para su limpieza.-

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS

7.1.1.6. **DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS** (ver gráfico)

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados: formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas. La cerca que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 m.-

La dimensión de cada uno de patios , será de 1,50 m. para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública en inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.-

7.1.2.0. **PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS.-**

7.1.2.1. **PROHIBICIÓN A REDUCIR PATIOS.-**

No se podrá dividir fincas, si como resultante de ello se afectaren las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.-

7.1.2.2. **PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS.-**

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo con toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.-

C A P I T U L O V I I I

8. **DE LA ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES.-**

Los vanos para la iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio, o cualquier otro sistema traslucido que permita la transmisión efectiva de luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo una parte o la totalidad de estos vanos sean abriles, de tal forma que permita obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. En el caso de que las partes sean opacas se adicionarán a la superficie de iluminación. La superficie de los vacíos de iluminación y ventilación estará supeditada al

6.1.1.2. **TRATAMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS.-**

El propietario de toda edificación nueva, estará en la obligación de dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista desde la vía pública, vías ferroviarias, canales, ríos, etc. .-

Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la Secretaría de Obras Públicas.-

6.1.1.5. **CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.-**

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal.-

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma.-

Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.-

6.1.2.0. **LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADAS.-**

6.1.2.1. **SALIENTES DE FACHADAS.-**

a) en los primeros 2,70 m. no se permitirá ninguna clase de saliente antepecho ni escalón por fuera de la L.E. tampoco se permitirá vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

**O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-**

b) Arriba de los 2,70 m. de altura y cuando la calle tenga 9.00m. de ancho o más, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.E. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que sin construir cuerpos cerrados, tengan una saliente a vuelo máximo de 0,30 m.-

6.1.2.2. **SALIENTE DE BALCONES Y CUERPOS CERRADOS.-** (ver gráfico)

En los pisos altos las salientes máximas de la L.E. serán de 1,50 m. . Estas salientes podrán llegar hasta 0,15 m. de la línea divisoria de la propiedad.-

En las ochavas las salientes de los balcones a partir de la cota 2,70m. de cordón de vereda, se harán según especifica el croquis.-

6.1.2.3. **SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS.** (ver gráfico).-

Las salientes máximas de aleros y marquesinas se regirán de acuerdo a lo establecido en el croquis correspondiente.-

b) La superficie de la planta del entresuelo no cubrirá más de ½ de la superficie del local;

c) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente;

d) La altura mínima del local en toda su superficie será la suma de altura de la parte cubierta, más el entrepiso, más 2,00m. libre de vigas.-

CAPITULO IX

DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN.-

9.1.1.0. **MEDIOS DE EVACUACIÓN.**

Tipos de medios de evacuación de los edificios.

A los efectos de su dimensionado se consideran los siguientes tipos:

- 1) – Puertas en general;
- 2) – Pasajes, pasillos, pasos o galerías;
- 3) – Escaleras, escaleras mecánicas, rampas;
- 4) – Ascensores.

9.1.1.1. **PUERTAS DE SALIDA EN GENERAL**

Características: Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salidas. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima será de 2,00m. y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de la llave desde el lado en que se produce el egreso.-

9.1.1.2. **TIPOS DE PUERTAS DE SALIDAS.**

Se clasificarán los siguientes tipos:

- 1) – Puertas de abrir en un solo sentido;
- 2) – Puertas de abrir vaivén;
- 3) – Puertas giratorias;

No se considerarán puertas de salidas de las del tipo corredizo.-

9.1.1.3. **PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO.**

Se permitirá en todo tipo de edificios, y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

**O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-**

9.1.1.4. **PUERTAS DE ABRIR VAIVÉN.**

Se permitirán en todo tipo de edificios, y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.-

9.1.1.5. **PUERTAS GIRATORIAS.** (ver gráficos): Se podrán usar puertas giratorias en edificios residenciales de oficinas o mercantiles.-

9.2.1.4. Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 9.1.2.2., no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.-

9.2.1.5. Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, éstas serán del ancho del pasaje.-

9.2.1.6. Cuando sobre un pasaje se abran puertas para accesos a negocios, que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 m. si se ubican a un lado y 1,00 m. si se ubican en los dos lados (ver gráficos).-

9.2.1.7. Cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0,50m. si se ubican en un lado y 1,00m. si se ubican a los dos lados.-

9.2.1.8. Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchados no podrá disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.-

9.2.2.0. **TIPO DE PASAJE.**

Se consideran los siguientes tipos de pasos, pasajes o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

- 1) Circulación de evacuación de edificio.
- 2) Circulación de evacuación de edificios altos, de oficinas o residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical.
- 3) Pasaje comercial de uso público.

9.2.2.1. **CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN DE UN EDIFICIO.**

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos unidades de viviendas u oficinas, deberá ser siempre cerrado con puertas a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según lo establece el artículo 9.1.2.1., el ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20m. . Sobre estos pasos no podrán abrir puertas de locales de negocios ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según lo establece el artículo 9.2.1.6. y en el 9.2.1.7. no hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.-

9.2.3.1. **CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS.** (ver gráficos).-

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical par evacuación del edificio tendrá un determinado ancho por número de personas a evacuar, calculado según el artículo 9.1.2.1. Si sobre dicho pasaje o galerías se ubicaren puertas para clausurar un paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo, de acuerdo a las necesidades.

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

9.2.3.2. Cuando el largo máximo de estos pasos sobrepase las longitudes que se indican a continuación se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia (ver gráficos).-

a) Edificios residenciales	L 30,00m.
b) Edificios Institucionales	L 30,00m.
c) Edificios para reunión bajo techo	L 45,00m.
d) Edificios para reunión al aire libre	L 45,00m.
e) Edificios para oficinas	L 45,00m.
f) Edificios mercantiles	L 45,00m.
g) Edificios industriales	L 45,00m.
i) Edificios para depósitos	L 45,00m.
j) Edificios para usos peligrosos	L 20,00m.
k) Edificios educacionales	L 30,00m.

9.2.4.0. **PASAJES COMERCIALES DE USO PÚBLICO.**

9.2.4.1. Se entienden por tales, a los pasajes que se utilizan con fines comerciales con acceso a locales de negocios a uno o más lados, permitan o no la conexión de circulaciones verticales con la vía pública.-

Se consideran los siguientes tipos:

- a) Con una o más salidas a una misma calle;
- b) Con una o más salidas a dos o más calles; y
- c) Con bifurcación en su interior en dos o más circulaciones o niveles.

9.2.4.2. **PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A UNA CALLE.**

(ver gráfico).-

Se entienden por tales, aquellos que no permitan conectar dos calles distintas, sean que formen ángulos o sean paralelas. Se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes será de 2,00 m. Si sobre estos pasajes se ubicaren vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho se incrementará según se establece en los artículos 9.2.1.6. y 9.2.1.7.-

Si sobre estos pasajes se ubicaren circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculara según se establece en el artículo 9.1.2.1. . No hay limitaciones para el largo de estos pasajes.-

9.2.4.3. **PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A DOS CALLES O MÁS CALLES** (ver gráficos).

Se entienden por tales, aquellos que permiten la circulación de peatones entre dos calles distintas, sean que forman ángulos o sean paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 m. Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, en su ancho mínimo se incrementará según se establece en el artículo 9.2.1.6. y artículo 9.2.1.7. . Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece el artículo 9.1.2.1. a los efectos de este computo se tendrán en cuenta todas las bocas de salida a l vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.-

9.2.4.4. **PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACIONES EN SU INTERIOR EN DOS O MAS CIRCULACIONES O NIVELES** (ver gráficos).-

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sea al mismo nivel o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos cada una de las ramas o pasos, serán considerados individualmente con un ancho igual a la mitad del mínimo que correspondería de ser uno solo (según artículo 9.2.4.2. ó 9.2.4.3.), más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras (según artículos 9.2.1.6. y 9.2.1.7.).-

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

9.3.1.0. **ESCALERAS EXIGIDAS, DE SALIDA DE CARÁCTER PÚBLICO.-**

Medidas de las escaleras exigidas.

Las medidas de escaleras exigidas de salida de un piso permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de pisos servidas por dicha escalera, situados a nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, y en ningún caso inferior a los 0,90 m. Las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible. No serán permitidos el uso de abanicos, compensación ni escalones oblicuos en escaleras exigidas de salida de un edificio. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20 m. y la mínima de la huella será de 0,25 m. . La máxima altura de la escalera a cubrir sin relleno o descanso, será de 3,00 m.

9.3.1.1. **CASO GENERAL.** (ver grafico).-

El ancho de la escalera se calculará de acuerdo a la siguiente forma: Ancho de la escalera = 2,00 m. x nº de personas a evacuar según artículo 9.3.1.0. .-

9.3.1.2. **CASO DE LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS.-**

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en “Anchos de puertas de salida” (Artículo 9.1.2.1.).

9.3.1.3. **PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS.** (ver gráficos).-

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

En las cajas de escaleras, el pasamanos se colocará a una altura superior de 0,80 m.; cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 m., habrá balaustrada, baranda o pasamanos por cada lado.-

Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80 m. se deberán colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y serán solidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho será de 1,40 metros.-

CAPITULO X

GENERALIDADES :

10.1. **SANITARIOS.**

Todo edificio que se construya, deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que se indican en este capítulo.-

10.1.1.0. Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos, un retrete y un lavatorio, que será independiente de los locales de trabajo o permanencia y sus puertas impedirán la visión del interior.-

10.1.1.1. Los edificios que alojen personas de ambos sexos deberán tener servicio de salubridad separados para cada sexo, excepto en los siguientes casos:

a) Que el baño o toilette éste destinado a una unidad familiar o a más de dos dormitorios de hoteles o similares;

b) El baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla del artículo 10.1.1.2. no sea mayor de dos retretes.-

10.1.1.2. **MÍNIMA CANTIDAD DE RETRETES:**

Edificio de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	EDIFICIOS DE VIVIENDAS INS-TITUCIONALES. OFICINAS MERCANTILES, DEPOSITOS USOS PELIGROSOS	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	Más de 500	Más de 175	Más de 175	
(1)	(2)	(3)	(4)	

(1) Se agrega un retrete por cada 500 personas o fracción, partir de 1.000 personas.-

(2) Se agrega 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.-

10.1.1.3. En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrá sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción: En edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y escuelas, se podrá sustituir el 75% de retretes por orinales. 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.-

10.1.1.4. Se deberán colocar lavatorios según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada seis retretes exigidos, según la tabla 10.1.1.2., con un lavatorio como mínimo por cada local de salubridad.-

La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor a 0,5.-

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

10.1.1.6. Para los edificios mercantiles, el cálculo se basará en el número de empleados únicamente, aplicando para ello, el factor de ocupación correspondiente a edificios de oficinas.-

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

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-

- 10.1.2.0. En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:
- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio de cocinar, una piletta de cocina.-
 - 2) En dormitorios colectivos no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción.-
- 10.1.2.1. En los edificios institucionales, se colocará un bañera o ducha cada diez personas alojadas o fracción por cada sexo.-
- 10.1.2.2. En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un retrete por aula.-
- 10.1.3. La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos:
- 1) En edificios de reunión bajo techo (excepto iglesias), se colocarán bebedores distribuidos en forma que horizontalmente la mayor distancia a recorrer de cualquier lugar sea de 50 metros, y verticalmente 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.-
 - 2) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por cada piso.-
 - 3) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal, que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor que 120 metros.-
- 10.1.4.0. Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparan, almacenen o sirvan alimentos sin un vestíbulo intermedio.-
- 10.1.4.1. Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toillettes, deberán tener piso de material no absorbentes y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extienden de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.-
- 10.1.5.1. **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 Obras Sanitarias de la Nación, deberán tener instalación de salubridad con desagüe a foza séptica y pozo absorbente, y la instalación se ejecutará de acuerdo a las normas exigidas por O.S.N.-
Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código.-
- 10.2.1.1. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.-

CAPITULO XI

DE LOS LOCALES PAR INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.-

11.1.1.0. LOCALES PARA MEDIDORES.-

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se le destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con lo siguiente:

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

- a) Medidores de electricidad; se seguirán las instrucciones de E.P.E.;
- b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones de Gas del Estado.-

11.1.2.1. LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.-

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

- a) Tener una ventilación permanente al exterior según establece el artículo 8.1.3.2.-
se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.-
- b) No tener comunicaciones con locales para medidores de gas ni tener a estos en su interior.-

11.1.3.1. LOCALES DESTINADOS A SECADERO.-

Estos locales cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimiento impermeable en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica y térmica este al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas, de modo que no ofrezca peligro.-

11.1.4.1. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS.-

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, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluidos, etc.-
- b) Canchas para juegos de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.-

11.1.5.1. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD.-

- a) Canteros y jardines.-
No podrán arrimarse canteros o jardines a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.-
- b) Desagües.-
Cumplirán con la reglamentación de Obras Sanitarias de la Nación.-
En el caso de que en la zona no existan servicios de O.S.N. se aplicarán los mismos requisitos, en cuanto sobre ubicación sobre muros medianeros.-

CAPITULO XII

DE LOS GUARDACOCHESES O GARAJES.-

12.1. GUARDACOCHESES.-

Local cubierto destinado a albergar más de dos automotores, sea por alquiler o propiedad horizontal.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-

12.1.1.0. Deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Altura: La altura del local destinado a estacionamiento, de vehículos es libre.-
- b) Índice de ocupación: Para los locales destinados a estacionamiento, no rige el I.E.P. consignado en el artículo 4.1.1. cuando el edificio sea mixto, es decir comprenda guardacoches y/o negocios: oficinas o departamentos, la superficie del guardacoches y sus accesos no se computará en el valor del I.E.P.-
- c) Circulación: El proyectista deberá demostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobra, movimiento de vehículos en rampas, montacargas, etc.-

12.1.1.1. Un guardacoches público deberá estar convenientemente vigilado sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes.-

- a) Si el edificio esta destinado exclusivamente a guardacoches, se deberá prever abundante ventilación a la vía pública y a patio interior de dimensiones libres.-
- b) Si el guardacoches esta en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse al patio al cual ventilen locales habitables. Además de las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire, se deberá asegurar su ventilación con un tubo de la condición 8, (artículo 8.1.1.8.).-

12.1.2. **RAMPAS.-**

En el caso de que la circulación se realice con rampas, éstas no podrán tener más de 18% de pendiente.-

12.2. **GARAJES.-**

Edificio parte de el, cubierto, destinado a proteger de la intemperie, vehículos automotores.-

12.2.1.0. Los requisitos establecidos en el artículo 12.1.1.0. a) y b), serán aplicados a garajes.-

C A P I T U L O X I I I

USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

VALLAS, CERCAS, ETC. OBRADOR SOBRE VEREDA

13.1. **OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA.-**

Es obligatoria la colección en la acera, de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole sea peligroso, incomodo o signifique un obstáculo para el transito en la vía pública.-

13.1.1. **CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA.-**

Una valla provisoria es construida con tablas cepilladas y colocadas de modo que impidan la salida de materiales al exterior.

Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior, y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-

Cuando por circunstancias especiales, verificada por la inspección fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera. Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes. En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de 1 metro.-

13.1.2. **RETIRO DE LA VALLA.-**

Una valla provisoria será trasladada a L.M. tan pronto como se haya ejecutado la obra, pudiendo la Intendencia Municipal autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término, el más reducido posible. Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por Administración a costa del profesional responsable.- En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocar uno practicable a juicio de la Intendencia, hasta la confección del definitivo.-

CAPITULO XIV

DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

14.1. **DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR.-**

14.1.1.0. **CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.-**

14.1.1.1. **OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO RELATIVA A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.-**

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.-

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura de conformidad como lo establecido en este Código; a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.-

14.1.1.2. **AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS.-**

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Secretaría de Obras Públicas podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, la Secretaría de Obras Públicas intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.-

14.1.1.3. **DENUNCIAS DE LINDEROS.-**

Las molestias que denuncie el propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención para aplicar el presente Código; para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley, como de atribución Municipal.-

14.1.1.4. **OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO.-**

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en "Conservación de edificios existentes", se realizarán los trabajos por Administración y a costa de aquel.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

14.1.2. **CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.-**

a) Todo propietario o usuario, según corresponda, esta obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en “Prevenciones para favorecer la extinción”, deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia.-

b) El propietario o usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de estos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficiencia.-

c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días, bajo una pena de clausura.-

1.4.2. **OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN – REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS.-**

a) En edificios conforme al Código.-

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar mientras no contraiga las prescripciones del presente Código.-

b) En edificios no conforme al Código.-

Todo edificio o predio que no este conforme a las prescripciones de este Código, podrá sufrir una reforma o ampliación siempre que la parte reformada o ampliada cumpla con las condiciones de este Código; cumpliéndose además lo especificado en 5.1.2.2.-

14.2.1.2. **EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL O DE EDIFICACIÓN.**

En las zonas que rebasen dichas líneas, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.-

14.3. **SUB – DIVISIÓN DE LOCALES.**

14.3.1.1. **CONDICIÓN PARA SUBDIVIDIR LOCALES.**

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medios de tabiques, muebles o mamparas u otros dispositivos fijos, si cada unaº de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.-

14.3.1.2. **MAMPARAS DE SUB – DIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO.**

En un local de negocio o de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 metros, medidos sobre el solado.-

CAPITULO XV

DE LAS CHIMENEAS

15.1 Todo aparato que produzca gases de combustión, deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al cual y tipo de gases provenientes de la combustión.-

15.1.1.1. **CLASIFICACIÓN:**

Tipo 1. **Chimeneas de baja temperatura:**

Las destinadas a caldera de calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimenea a leña y otros destinos de baja temperatura.-

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

SAN LUIS

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-

SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

Tipo 2. **Chimenea de temperatura media:**

Las destinadas a calderas de calefacción a vapores de alta presión y similares.-

Tipo 3. **Chimenea de alta temperatura:**

Para hornos en general, similares.-

15.1.1.2. Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir la presión del viento.-

15.1.1.3. **ALTURA DE LAS CHIMENEAS.**

a) Tipo1. Tendrán una altura mínima de 90 cm. más alta que la salida del a chimenea en la parte superior del techo y no menos de 60 cm. por encima de cualquier volumen de edificio, ubicado dentro de un radio de 3,00. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendientes mayor de 15% en que la chimenea deben superar en 0,60m. a la cumbrera.-

b) Tipo2. Tendrán una altura mínima de 3,00m. más alta que el plano horizontal, determinando por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,5m.

c) Tipo3. Tendrán una la altura mínima de 7,50 m. más alto de cualquier plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00m.

15.1.1.4. **CONDICIONES CONSTRUCTIVAS:**

La sección transversal de la chimenea para cualquier aparatote combustión, se diseñara y proporcionará para las condiciones de temperatura interior y exterior, volumen de gases a evacuar, aislación de las paredes, formas, materiales y cualquier otro factor determinante.-

15.1.1.5. **CHIMENEAS DE MAMPOSTERÍA:**

Materiales de ladrillo comunes o similares, asentado en mezcla de cemento y arena. Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, además de cumplir con las exigencias de resistencia, deberán asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 15 cm. para las chimeneas tipo1; 22, 5 cm. para las tipo 2 y de dos muros de 22,5 cm. cada uno separados por una cámara de aire de 5 cm., para las tipo 3. Ninguna chimenea podrá construirse amenos de 0,15 m. del eje medianero.-

15.1.1.6. **CHIMENEA DE METAL.**

Las chimeneas de metal ejecutadas en exterior de un edificio tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y de 19 cm. de espesor y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles y la chimenea misma. Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 60 cm. de construcción combustible y 10 cm. de construcción incombustible cuando no este aislada; y a 20 y 3 cm. respectivamente cuando este aislada.-

CAPITULO XVI

16.1. DE LA ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD SEGÚN SU USO.-

16.1.1.1. DE LA ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD.-

A los efectos de regular la situación de las industrias y depósitos según su uso, la Ciudad de San Luis queda dividida en las siguientes zonas:

ZONA 1: Comprendida entre calle Las Heras, Mitre, 25 de Mayo, Gral. Paz, 9 de Julio, Maipú, Ayacucho e H. Irigoyen.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-
SAN LUIS, 02 de abril de 1971.-

ZONA 2: Comprendida entre la margen Sud – Este del Río Chorrillo y la Ruta Provincial N° 3 hasta el límite Sud del ejido Municipal.-

ZONA 3: Comprendido en el Sector Sud – Oeste de la Ciudad.-

ZONA 4: Comprende toda el área del ejido Municipal que no incluye las Zonas 1, 2 y 3.-

16.1.1.2. DE LAS DIFERENCIACIONES DE INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS.-

Las industrias pueden ser:

a) **Peligrosas:** Aquellas en donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que puedan fácil o involuntariamente originarse explosiones, combustiones espontáneas o proyecciones que supongan riesgos para personas e inmuebles.-

b) **Insalubres:** Aquellas que, a consecuencia de las manipulaciones realizadas, den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, sea por sus propiedades físicas como químicas que, al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable, los contamine constituyendo un peligro para la salud pública.-

c) **Incomodas:** Aquellas que, por ruidos o vibraciones a que den lugar, o por los humos, olores o polvos que de las mismas se desprendan, constituyan una molestia para los vecinos.-

d) **Inocuas:** Aquellas que no ocasionen peligrosidad, insalubridad o incomodidad; o sea que emitan cenizas, gases, humo, materiales de desecho, olores, ruidos, vapores o vibraciones en forma limitada, dentro de cada local, sin originar peligros especiales para las vidas o a las fincas del vecindario.-

16.1.1.3. DEL USO DE LAS DISTINTAS ZONAS DE LA CIUDAD.-

De acuerdo a la clasificación de zonas de la Ciudad y la diferenciación de industrias y depósitos establecidas en 16.1.1.1. y 16.1.1.2., se autorizará la instalación de industrias y depósitos como a continuación se detalla:

Zona 1: No se autorizará en esta Zona la instalación de ninguna industria y/o depósito.-

Zona 2: Se autorizará la instalación de industrias incomodas e inocuas.-

Zona 3: Se autorizará la instalación de todo tipo de industrias, o sea peligrosas, insalubres, incomodas e inocuas.-

Zona 4: Se autorizará la instalación de industrias inocuas.-

16.1.1.4. La clasificación de cada industria y/o depósito dentro de la escala de diferenciación establecida en 16.1.1.2., se realizará según la reglamentación que oportunamente establezca la Intendencia Municipal.-

16.1.1.5. La Intendencia Municipal reglamentará oportunamente los límites precisos de cada una de las zonas establecidas en 16.1.1.1.-

CAPITULO XVII

17.1 DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

17.1.1. DE LAS OBRAS NO INICIADAS CUYAS DOCUMENTACIONES HAN SIDO APROBADAS CON ANTERIORIDAD ALA SANCIÓN DE ESTE CÓDIGO.-

17.1.1.1. Las obras cuyas documentaciones han sido aprobadas por la Municipalidad con anterioridad a la sanción de este código, podrán ser sancionadas dentro de un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de vigencia del presente Código. Vencido este plazo, toda aprobación de documentación correspondiente a obras no iniciadas quedará automáticamente anulada; siendo necesaria la presentación de nueva documentación adaptada a las exigencias de este Código. Esta nueva presentación y aprobación será necesaria en todos los casos, aun en aquellos en que la documentación aprobada anteriormente cumpliera con todas las exigencias de este Código.-

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
SAN LUIS**

O r d e n a n z a N° 276 / 71.-

17.1.1.2. Para que una obra pueda considerarse iniciada, a los efectos de lo establecido en 17.1.1.1., la misma deberá tener ejecutados dentro del plazo establecido la totalidad de los cimientos y/o las bases de su estructura // resistente correspondiente a la totalidad del replanteo del proyecto aprobado.-

17.1.1.3. La nueva documentación de obra que se presentarse a la Municipalidad a los efectos de cumplimentar lo establecido en 17.1.1.1, estará exenta del pago de sellados municipales y de todos los derechos de construcción a los que hubiere lugar, si la superficie cubierta a construir fuera igual o menor a la superficie cubierta del proyecto aprobado anteriormente. En los casos en que la superficie cubierta, según el nuevo proyecto fuere mayor, se liquidarán solamente los derechos de construcción que correspondieren a la diferencia de superficie cubierta.-

17.1.1.4. DE LAS INICIADAS Y PARALIZADAS.-

En el caso de obras iniciadas en las condiciones establecidas en 17.1.1.2., y paralizadas en su proceso constructivo, se otorga un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la fecha de vigencia de este Código para la prosecución del proceso constructivo de la misma. Vencido este plazo la aprobación de la documentación quedará automáticamente anulada; la prosecución de la obra requerirá la presentación de nueva documentación, que será estudiada en cada caso por la Secretaría de Obras Públicas a los efectos de establecer las reformas de proyecto que deberán realizarse para cumplimentar las disposiciones del presente Código.-

17.1.1.5. DE LAS VEREDAS DESTRUIDAS POR TRABAJOS DE PAVIMENTACIÓN Y/O REPAVIMENTACIÓN.-

Las veredas que se destruyan a consecuencia de los trabajos de pavimentación y/o repavimentación, serán consideradas reglamentarias aquellas que cumplieren con las condiciones, que se encontraban vigentes hasta la fecha de sanción de este código, o sea mosaico cacareo tipo vainilla, color amarillo con guarda color rojo, tamaño 20 x 20.-

17.1.1.6. DE LAS INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS INSTALADOS CON ANTERIORIDAD A LA SANCIÓN DEL PRESENTE CÓDIGO.-

A las industrias y depósitos que se encontraren instalados con anterioridad a la sanción del presente Código y no cumplieren con lo prescripto en el Capítulo XVI del mismo, se les otorga un único plazo de diez (10) años desde // la fecha de sanción de este Código, para encuadrarse en las disposiciones del mismo.-

Art.3º.-La Intendencia Municipal dictara oportunamente las reglamentaciones, normas y disposiciones en concordancia con el articulado del presente Código.-

Art.4º.-Derógase toda otra disposición que se oponga a la presente, especialmente la Ordenanza N° 538/42.-

Art.5º.-Comuníquese, Publíquese y oportunamente Archívese.-

Ing. JUAN CARLOS NARDA
Secretario de O. Públicas Municipal

JOSÉ MARIA PORRINI
Intendente Municipal

RODOLFO OLIVELLA
Director Gral. Asuntos Municipales

Se Público en el Boletín Oficial N° 7.485 de fecha 28 de Mayo de 1971.-