

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

**INTRODUCCION:**

Luego de muchos años la localidad de Estación General Paz emprende una transformación en su desarrollo urbano, en materia constructiva y urbanística, siendo necesario acompañarla con una legislación local acorde a las necesidades actuales, tendiente a fortalecer su crecimiento.

Es por eso que este código pretende constituirse en un medio que procure facilitar la tarea de los funcionarios públicos encargados de áreas específicas de la gestión municipal, y por otro lado posibilitar la consulta de profesionales y vecinos en general.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito del Ejido Municipal de Estación General Paz, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de la aplicación de esta Ordenanza a cualquier otro aspecto previsto en la misma.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

## **CAPITULO PRIMERO**

### **1. Disposiciones generales**

#### **Definiciones**

Del significado de las palabras utilizadas en el Código de Edificación y su reglamentación.

Se deja aclarado lo siguiente:

- Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.
- Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.
- El número singular incluye el plural.
- Todos los documentos que se relacionan con la presente serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma.

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines del Código los significados que se determinan a continuación:

**Alero o cornisa:** elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**Altura de fachada:** altura permitida a las fachadas media sobre la "Línea de edificación".

**Ampliar:** aumentar la superficie cubierta o el volumen de lo edificado.

**Antecocina y Antecomedor:** locales unidos o comunicados directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

**Balcón:** elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, y limitado por un parapeto o baranda.

**Cochera o Guardacoches:** edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

**Conducto:** espacio dispuesto para conducir aire, gases líquidos, materiales, o contener tuberías a través de una o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

**Cota de predio:** punto medio de la Línea Municipal tomada sobre el nivel de vereda correspondiente al predio.

**Cuerpo cerrado:** es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

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

**Despensa familiar:** en la vivienda, local destinado al acopio de alimentos en cantidad proporcional a las necesidades de consumo del grupo familiar.

**Entrepiso:** estructura resistente horizontal.

**Espacio urbano:** se considera espacio urbano:

El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

**Estructura:** armazón o esqueleto y todo elemento resistente a un edificio.

**Fachada principal:** paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea de Edificación.

**Fachada de fondo:** la fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

**Fachada de frente interno:** la fachada de fondo en parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

**Factor de ocupación del suelo (F.O.S.):** coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

**Factor ocupación total (F.O.T.):** coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable en una parcela.

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

**Fachadas Internas:** las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

**Fachadas laterales:** las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

**Galerías:** corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

**Guardacoches:** edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie a los vehículos.

**Hall o vestíbulo:** local de paso o conexión entre otros de destino definido.

**Kitchenette:** espacio destinado a ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

**Línea de edificación:** límite máximo señalado por la Municipalidad dentro del predio para materializar la fachada.

**Línea de frente interno:** línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la respectiva Ordenanza.

**Línea divisoria de fondo de la parcela:** línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea Municipal.

**Línea divisoria lateral de la parcela:** toda la línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios.

**Línea Municipal:** línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos o futuros.

**Local:** cada una de las partes cubiertas y 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 lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

**Lugar para carga y descarga:** local o espacio cubierto o descubierta de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

**Marquesina:** Alero en piso bajo.

**Nivel Municipal:** cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de vereda, en el punto que se corresponda con el medio del lote.

**Office:** Ante-comedor, ante-cocina.

**Organismo de aplicación:** repartición municipal a la que de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación, reglamentación, control, revisión y/o modificación del presente Código de Edificación.

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

**Plano límite:** El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

**Playa de estacionamiento:** Espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente a aparcar vehículos.

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

**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.

**Retiro de edificación:** Distancia obligatoria comprendida entre la Línea de Edificación (LE) y la Línea Municipal (LM).

**Semisótano:** piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura a nivel de un patio o vereda; se computa como un piso.

**Solado:** revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

**Superficie cubierta:** Suma de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y/o cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

**Superficie cubierta edificable:** la que resulta de multiplicar el área del lote por los coeficientes que varían según la ubicación del mismo conocidos como "Factor de Ocupación Total" (F.O.T.) y "Factor de Ocupación del Suelo" (F.O.S.).

**Superficie cubierta total:** Es la superficie cubierta edificada o a edificar incluyendo la superficie de aleros y cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.

**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 de y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

**Tabique:** Muro no apto para soportar cargas.

**Toldo:** Elemento en voladizo siendo la tela su elemento básico de conformación.

**Unidad Funcional:** Local o conjunto de locales que sea susceptibles de ser utilizado para habitación o trabajo en forma autónoma.

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

**Vereda o acera:** Espacio de la calle o de obra vía pública, junto a la Línea Municipal o de edificación, destinado a tránsito de peatones.

**Vía pública:** Espacio de cualquier naturaleza abierta al tránsito por la Municipalidad e incorporado al Dominio Público.

**Vidriera:** Vidrios o locales que cierran un vano de un local.

**Vitrina:** escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o cristal, no comunicado con locales.

**Abreviaturas:**

**D.E.M.:** Departamento Ejecutivo Municipal.

**Decr.:** Decreto.

**Ord.:** Ordenanza

**E.M.:** Eje Medianero

**L.M.:** Línea Municipal.

**L.F.:** Línea de Fondo

**L.E:** Línea de Edificación

**L.C.V.:** Línea Cordón Vereda

**L.M.E.:** Línea Municipal de Esquina

**1.1. Organismo de aplicación**

Será organismo de aplicación de la siguiente ordenanza la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de Estación General Paz o quien la suceda en el futuro.

**1.1.1 Control de cálculo.**

La Municipalidad no realizará control de cálculos. El Profesional que firma los planos es el único responsable de los datos en ellos consignados.

**1.2. Procedimiento administrativo para la autorización de la construcción de obras.**

**1.2.1 Etapas.**

El propietario y profesional/es intervinientes en la construcción de obras, deberán cumplir las siguientes etapas:

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

- 1 - Obtención del Permiso de Edificación.
- 2 - Presentación del Aviso de Avance de Obra.
- 3 - Obtención del Certificado Final de Obra.

### **1.2.2 Permiso de Edificación.**

#### **1.2.2.1 Trabajos que requieren Permiso de Edificación**

Se deberá solicitar permiso de Edificación para:

- Construir edificios nuevos o efectuar mejoras.
- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido cuando ello implique modificaciones a planos aprobados o a construcciones existentes.

#### **1.2.2.2 Requisitos para obtener el Permiso de Edificación.**

##### **1.2.2.2.1. Visación previa**

Sin perjuicio del cumplimiento de las etapas anteriormente enunciadas, en instancia administrativa anterior y en carácter optativo, no obligatorio, el administrado podrá solicitar un informe de visación previa presentando 1 (una) copia de plano firmado por el o los Propietarios y Profesional/es responsables de acuerdo a lo requerido en el Art.1º, inc. 1.2.2.2.2.d.

Realizada la presentación, en un plazo no mayor de 15 (quince) días, prorrogable por igual término, y por única vez, de acuerdo a la magnitud del emprendimiento, se emitirá el informe de visación sin dictamen alguno.

Esta tiene por finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta Ordenanza y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normas vigentes, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia, a los fines de lograr las condiciones objeto de esta Ordenanza. La visación previa no otorgará derecho ni permiso a iniciar trabajos de obra.

##### **1.2.2.2.2. Requisitos para Solicitud de Permiso de edificación**

Para poder dar comienzo a las obras, el/los propietario/s y el/los profesionales intervinientes, deberán solicitar el Permiso de Edificación, cumpliendo los siguientes pasos:

- a) Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere.
- b) Solicitud de Autorización firmada por el/los propietarios y el/los profesionales intervinientes dirigida a la autoridad competente.
- c) Informe de libre deuda municipal del inmueble en el que se efectuará la obra.
- d) Una copia del plano donde se registre la Visación previa.
- e) Certificado de amojonamiento firmado por el/los propietarios y el/los profesionales intervinientes.
- f) Un plano donde conste el registro de la obra ante el Colegio Profesional interviniente.
- g) Cuatro (4) copias del plano general firmadas por el/los propietario/s y el/los profesionales intervinientes. Tres serán devueltas al propietario y una se archivará en la Municipalidad.
- h) Informe Técnico o Declaración Jurada del estado de la edificación.
- g) Informes de Factibilidad de Localización urbana cuando el Proyecto corresponda a edificios que por su escala, impacto formal, funcional o ambiental, requieran de esos informes, o en aquellos casos que lo determinan las ordenanzas vigentes. Serán presentados previamente a considerar el otorgamiento del Permiso de Edificación. Dichos

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

informes serán gestionados por el interesado, simultáneamente ante las Reparticiones y Organismos competentes, las que deberán receptor directamente la información y expedirse en un plazo no mayor a los 10 (diez) días, prorrogables por igual término y única vez, cuando la complejidad del caso lo justifique. Este, será el único documento del proceso de cada trámite que se incorporará al expediente de obra, quedando bajo la forma de declaración jurada y responsabilidad del administrado, la coincidencia entre el contenido de los planos generales presentados para la obtención del permiso, con los ingresados para obtener cada una de las factibilidades que constan como referencia y anexo gráfico de las mismas.

Planos de obra.

El plano a presentar para obtener Permiso de Edificación constará de los siguientes elementos:

1. Planta General (planta baja). Donde conste: ejes divisorios de predios o ejes medianeros (EM), dimensiones del predio (s/t, s/m, s/c), ángulos. Los locales deberán ser acotados y designados según destino; y se designarán las medidas de ochava si las hubiera, las de espesores de muros y salientes. Línea Municipal (LM), Línea de Edificación (LE) y Cordón Vereda (LCV).
2. Plantas restantes (pisos altos, entresijos y subsuelos). Donde conste: ejes divisorios del predio y locales acotados y designados conforme su destino con espesores de muros y salientes.
3. Planta de techos. Donde conste: vacíos de patios, chimeneas, salidas de escaleras, conductos de ventilación, casillas de máquinas, tanques, desagües, dirección de pendientes y altura de parapetos.
4. Dos (2) cortes (por lo menos uno de los cuales, que corte por la Línea Municipal). Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas, ejecutados de modo explicativo. Cada rasante del solado, azotea, terrazas, etc., serán acotados con relación a la cota del predio.
5. Fachadas. Las visibles desde la vía pública, especificando materiales.
6. Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación). En ellas se hará constar; Tipo, dimensión (ancho y alto), áreas y designación (correlativa en planta).
7. Declaración de haber cumplimentado con las normas antisísmicas correspondientes.
8. Planta de losas: Plantas y planillas de cálculos.
9. Instalaciones eléctricas. Plantas y planillas de circuitos eléctricos y mecánicos.
10. Instalaciones sanitarias. Plantas con indicación de materiales, diámetros y pendientes de cañerías, y tipo y ubicación de artefactos y recintos sanitarios.
11. Estructura sismorresistente. Plantas con planillas de verificación y detalles necesarios.
12. Toda otra documentación gráfica que la Autoridad Municipal competente considere necesaria para su interpretación.

La documentación deberá ser presentada en escala 1:100, quedará sujeta a consideración de la Autoridad Municipal competente la presentación en otras escalas.

Carátula, tamaño y plegado de planos, colores y leyendas.

- 1) Carátula: El plano a presentar de la obra, deberá contener una carátula que se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Su formato será:  $a \times b = 18,5\text{cm.} \times 29,7\text{cm}$

Gráfico 1:

Contendrá:

- datos catastrales.
- nombre del propietario.
- ubicación de la obra.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

- superficie.
- ancho de calle, calzadas y veredas.
- croquis de ubicación. Conteniendo: medidas generales de la manzana, medidas del lote, S/T y S/M, medidas del lote hasta las esquinas, orientación, ancho y nombre de calles, (el área de catastro, o quien corresponda, deberá certificar todos estos datos y medidas de lote S/T y S/M).
- firmas y domicilios de los propietarios y profesionales intervinientes que correspondan al tipo de trabajo con arreglo a disposiciones de este código y leyes pertinentes.
- indicación de trabajo.
- declaración de cumplir con las normas de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en lo referido a las instalaciones para provisión de energía eléctrica y normas de los entes reguladores competentes en lo referente a los servicios de gas, energía eléctrica y agua (sistema de provisión y desagüe).
- escala de los gráficos.
- observaciones.
- espacios para certificación catastral, para permiso de edificación, para avance de obra, para final de obra y para sellados.

*Grafico1*





**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

2) Formatos: Los formatos, máximo y mínimo de las láminas, se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse otros 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 una pestaña de 4 cm. por 29 cm. para encarpetar en el expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujos o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiplos de a y de b. Grafico 2

3) Colores. Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán, fáciles de leer o interpretar.

Negro: Las partes de la edificación que deben quedar subsistentes.

Rojo: Las nuevas, a construirse o ejecutar.

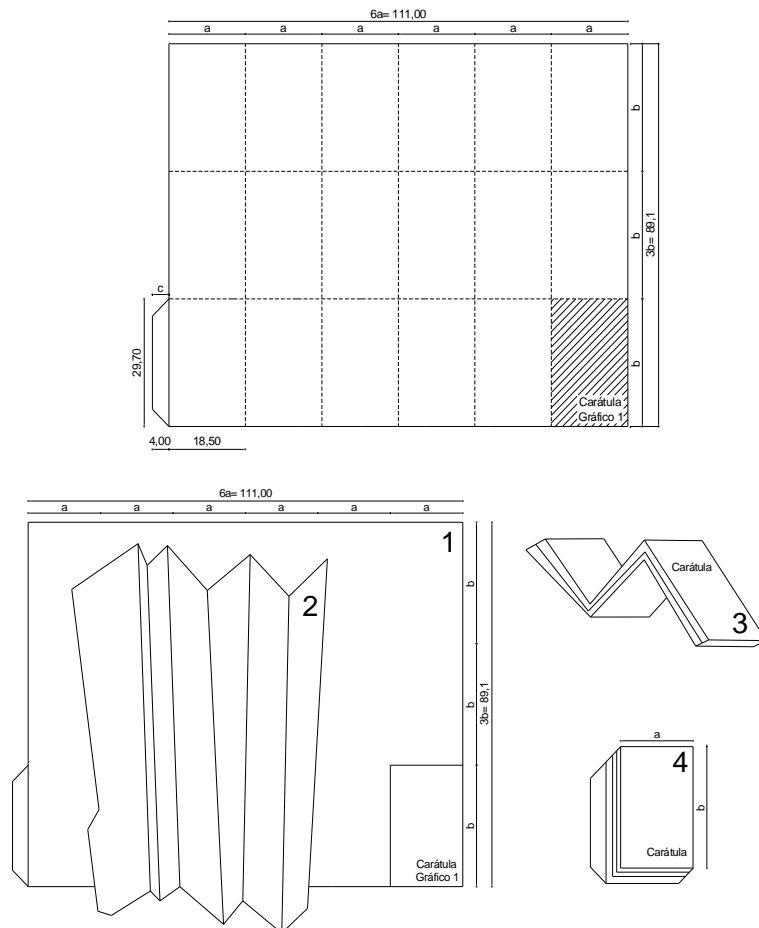
Amarillo: Las que deban demolerse.

4) Leyendas y cuadros. Se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

5) 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 (a x b = 16.5 cm. y 29,7 cm.).

El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras, de modo que quede siempre al frente de la carátula de la lámina.

*Grafico 2*



## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

### **1.2.2.3 Documentación**

La documentación gráfica y escrita exigida a los fines de la obtención del Permiso de Edificación, modificación del proyecto originario y/o relativa al certificado final de obra, como así también aquella requerida para cualquier otra autorización, certificación o tramitación establecida en el presente Capítulo, deberá llevar la firma de profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos ésta deberá ser refrendada por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio.

La Autoridad de Aplicación deberá exigir la acreditación fehaciente de la habilitación profesional al momento de la iniciación de los trámites correspondientes.

### **1.2.2.4 Cartel de Obra**

Los profesionales que intervienen en la obra, proyectista, conductor o director técnico, tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra. Este cartel contendrá los datos de dichos profesionales y los datos del expediente municipal por el cual se otorgó el Permiso de Edificación. Además, se ajustará a lo exigido por el Colegio Profesional correspondiente.

Este Cartel de Obra, obligatoriamente será expuesto al inicio de los trabajos de la obra, y hasta su efectiva finalización.

### **1.2.2.5 Obras a ejecutar por etapas**

La solicitud de obra a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en el artículo 1.2.2.2. Para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente, el plano general en la escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

Para cada etapa se procederá como si cada una fuera obra nueva, en lo referente a Permiso de Edificación.

### **1.2.2.6 Modificación de Planos de Proyectos en Ejecución**

Si durante la ejecución de las obras, se produjeran modificaciones de lo establecido en el Permiso de Edificación, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar un nuevo Permiso de Edificación de Proyecto en ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido en el punto 1.2.2.2. y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en la ordenanza tarifaria municipal vigente, si correspondiere.

### **1.2.3 Aviso de Avance de Obra**

El propietario y profesional/es responsables, deberán presentarse a la Autoridad de Aplicación, en el momento de la obra que se determinará por vía reglamentaria, a fin de que se le otorgue un certificado de avance de obra.

Clasificación:

a) Obra Tipo 1: comprende toda edificación que no se encuentre destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo las viviendas individuales o multiviviendas que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda, los pequeños comercios, o establecimientos de pequeña escala que no superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos.

b) Obra Tipo 2: comprende toda edificación cuyo destino sea el de multiviviendas con más de cuatro (4) unidades de vivienda, o construcciones con una superficie cubierta igual o

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

mayor a los 250,00 m2. (Doscientos cincuenta metros cuadrados), destinadas a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público, como edificios residenciales, sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

La clasificación precedente no es taxativa y la Autoridad de Aplicación, podrá alterarla en situaciones especiales, de conformidad a las pautas de control y seguimiento de la normativa vigente en materia de construcción. Será obligatorio para el Propietario y/o Profesional/es intervinientes en la construcción de Obras

Tipo 1, solicitar con la debida anticipación una primera inspección de la misma al alcanzar el nivel de "Capa Aisladora". Será obligatorio para el Propietario y/o Profesional/es intervinientes en la construcción de Obras

Tipo 2, solicitar con la debida anticipación, la inspección de la misma al alcanzar los siguientes niveles:

a) Nivel de "Capa Aisladora". Para los casos de edificaciones sujetas a subdivisión bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, se deberá acreditar, además, si no se hubiese efectuado con anterioridad, el cumplimiento de la Ley de Prehorizontalidad N°19.724 y sus modificatorias.

b) Terminada la construcción de la estructura portante del edificio.

### **1.2.4 Inspección**

Presentado el plano a los fines del artículo anterior, la Autoridad de Aplicación, efectuará la inspección que corresponda, expidiéndose en un plazo de 5 (cinco) días, dejando constancia por escrito de la misma y autorizar la continuación de los trabajos. Vencidos todos los plazos sin haber obtenido la resolución correspondiente, los responsables podrán continuar con las obras.

Solicitada la inspección en tiempo y forma, en el caso de continuarse las tareas de ejecución sobre ítems posteriores a los previstos en el punto 1.2.3 de la presente, serán a cargo y exclusiva responsabilidad del Propietario y Profesional, las tareas que por observaciones de la inspección deban realizarse en la obra.

Sin perjuicio de lo descrito anteriormente, el Propietario y/o Profesional/es intervinientes y/o la Autoridad de Aplicación, podrán requerir inspecciones parciales de la obra en cualquier etapa de la construcción.

Practicada la inspección a que se refiere la presente disposición, en caso de haberse ejecutado los trabajos en forma reglamentaria y de acuerdo a plano de Permiso de Edificación otorgado, la Autoridad de Aplicación autorizará en el Plano de Permiso de Edificación, la continuación de los trabajos.

En las diferentes instancias de inspección, a realizar tanto para las obras Tipo 1 y Tipo 2, no será motivo de impedimento para la continuidad de los trabajos, cuando se detecten modificaciones con respecto al proyecto original propias de la naturaleza de un proceso de diseño y ajuste, que aún prosigue en las distintas etapas de la obra.

Estas modificaciones, no deberán contravenir normas de edificación, condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y/o salubridad, ni alterar en lo esencial el proyecto originalmente aprobado.

De acuerdo a la escala de las mismas, el propietario y profesional responsable, deberán presentar previo al otorgamiento del certificado final de obra, un plano conforme a obra.

En caso de tratarse de modificaciones de mínima relevancia, tales como cambio de algunas aberturas, revestimientos o detalles menores, sin que contravengan normas de edificación, ni alteren superficies, el profesional responsable podrá solicitar el final de obra sin mas trámite que el de asentar dichas variantes en la solicitud.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

### **1.2.5 Certificados de Final de Obra**

Una vez finalizadas las obras, en las condiciones previstas, el profesional interviniente y el propietario, solicitarán los Certificados de Obras correspondientes, presentando el permiso de edificación y una declaración jurada suscrita por todos los responsables, dejando constancia que las construcciones ejecutadas se encuentran conforme al permiso de edificación otorgado, a las normas vigentes y que el estado de obra es el que se detalla en la memoria descriptiva adjunta.

El Certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcción de obras, y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.

La Autoridad de Aplicación deberá expedirse, en un plazo máximo de quince (15) días de haberse presentado la solicitud en forma y las condiciones requeridas por las normas vigentes, el que podrá prorrogarse por única vez, por igual término. Dicha prórroga será dispuesta por resolución de la Autoridad de Aplicación y notificada a los interesados.

La Autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

- a) Certificado Final de Obra: Presentada en forma de la solicitud, la Autoridad de Aplicación, extenderá Certificado Final de Obra, cuando los trabajos estén completamente terminados.
- b) Certificado Final de Obra Con Plazo: Presentada en forma la solicitud, la Autoridad de Aplicación, previa inspección de obra, extenderá Certificado Final de Obra con Plazo, cuando los trabajos estén completamente concluidos, aunque faltaren sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio, de acuerdo a los planos aprobados, a las disposiciones de esta Ordenanza y otras normas en vigencia. La Autoridad de Aplicación otorgará el plazo de terminación en relación a las características de los detalles faltantes.
- c) Certificado de Obra concluida parcialmente: Presentada en forma la solicitud, y en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya unidad funcional, la Autoridad de Aplicación, extenderá el Certificado de Obra concluida parcialmente.

### **1.2.6 Paralización y clausura de Obras**

La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que se realice sin tener concedido el Permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación, dejará sin efecto la suspensión.

En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la Clausura de la obra. Si se violare la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Autoridad de Aplicación dará inicio a las acciones que resulten pertinentes, solicitando en su caso al Departamento Ejecutivo la demolición de la obra.

### **1.2.7 Obras realizadas sin autorización Municipal (Relevamiento)**

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con el Permiso de Edificación, deberán presentar para su aprobación plano de las obras o mejoras introducidas, adjuntando declaración jurada suscrita por el propietario y el profesional interviniente, en donde conste que los planos se encuentran conformes a las edificaciones ejecutadas, debiendo cumplimentar, además, lo establecido en el punto 1.2.2.2 para la aprobación de la documentación, y liquidar la respectiva alcúota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en ordenanza tarifaria vigente, si correspondiere.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

La documentación exigida, será la dispuesta en el Artículo 1.2.2.2.2.

Las copias de los planos de relevamiento que se presenten para su aprobación, serán de color negro.

La gráfica documental contenida es la citada en el artículo 1.2.2.2., en sus incisos 1 al 6 inclusive en escala 1:100.

En la carátula deberá consignarse la antigüedad aproximada de la construcción.

### **1.2.7.1 Obras conforme a Ordenanza**

Presentada la solicitud en forma, si la obra cumpliera con todas las disposiciones en materia constructiva y urbanística vigentes a la fecha de su construcción, la Autoridad de Aplicación procederá a la aprobación de los planos.

### **1.2.7.2 Obras no conforme a Ordenanza**

a) Las obras que hayan sido ejecutadas en contravención a las normas de edificación, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad. Cuando ésta, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés, o la seguridad o salubridad pública - a excepción de lo establecido en el inciso b) de este punto, serán anotadas en el registro de Obras Privadas como "Obra Registrada".

b) La Autoridad de Aplicación, en base a informes técnicos del Organismo de Aplicación, podrá aprobar mediante resolución, aquellas obras en que la infracción cometida no sea de las contempladas en el apartado anterior.

c) En ningún caso se le dará final de obra a construcciones en infracción, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención por su naturaleza o magnitud afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros, en virtud de un instrumento legal de interés general o la seguridad o salubridad pública. La documentación a presentar será la exigida para los registros de obra, la Autoridad de Aplicación hará las comunicaciones pertinentes a los fines del registro catastral de las mejoras.

e) La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación de esta Ordenanza o normas complementarias. La Autoridad de Aplicación, cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso.

### **1.2.8 Otras Autorizaciones**

#### **1.2.8.1 Trabajos que requieren Aviso de Iniciación**

Para la ejecución de aquellas obras que no impliquen modificaciones a planos aprobados u obras existentes, tales como: cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar veredas, cordones de veredas, limpiar, pintar, revocar o cambiar el revestimientos de fachadas, siempre que se encuentren sobre línea municipal no será necesario solicitar Permiso de Edificación, pero el propietario y el profesional deberán dar Aviso de Iniciación de Obra, agregando una descripción de los trabajos a realizar.

Cuando en obras existentes, por razones de seguridad deban realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse a la Autoridad de Aplicación, dentro del término de dos (2) días hábiles de iniciadas, mediante nota suscrita por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad que no tiene otro motivo que la reparación de los daños.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

### **1.2.8.2 Trabajos que no requieren Permiso de edificación ni Aviso de obra**

Para realizar los trabajos de mantenimiento no será necesario solicitar Permiso ni dar Aviso de Obra, salvo aquellos señalados en el punto anterior.

### **1.2.8.3 Permiso de Demolición**

Toda obra de demolición, total o parcial, deberá solicitar autorización por escrito describiendo la totalidad de las tareas a realizarse, seguridades y preocupaciones necesarias.

### **1.2.9 Inexactitud de los documentos exigidos**

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentan inexactitudes, equívocos o incorrecciones en la liquidación o pago de sellados o derechos en el caso que correspondiera, se suspenderá la autorización que hubiese sido concedida. La Autoridad de Aplicación deberá notificar este hecho a los responsables, e intimarlos para que se completen o subsanen, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran algunos datos esenciales para el otorgamiento de la autorización. Dicha suspensión, sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Ordenanza y demás normas en vigencia.

### **1.2.10 Obligación de conservar la documentación aprobada**

La Municipalidad, luego de asentadas catastralmente las mejoras introducidas tras la certificación Final de Obra, en los casos correspondientes, mantendrá archivada la totalidad o parte de la documentación presentada en forma gráfica o informática con la finalidad de garantizar y mantener actualizado un Registro del Patrimonio Edificio de la Ciudad de Estación General Paz.

No obstante lo anteriormente establecido, el o los propietarios estarán obligados a tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de las normas vigentes.

### **1.2.11 Demolición**

El Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, en aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida de las del tipo contempladas en el Artículo 1.2.7.2., inc. a), de la presente, resulte técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes.

## **1.3 RESPONSABILIDADES**

Serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de Obras y de las demás disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, los profesionales, los propietarios y los constructores, sin perjuicio de la responsabilidad que les correspondiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.

## **1.4 INSPECCIONES**

El propósito de las inspecciones es verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.

La Autoridad de Aplicación podrá para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anormalidades verificadas.

Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores puedan verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza.

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente la totalidad de la documentación aprobada.

### **1.5 PENALIDADES**

Sin perjuicio de las medidas previstas en el punto 1.2.6.2, se establecen las siguientes penalidades:

1. **Apercibimientos** al propietario, profesional o constructor.
2. **Multa** variable, según las características de la infracción. Las multas serán fijadas conforme a la escala establecida en el Código Municipal de Faltas vigente para los distintos tipos de faltas allí determinadas.
3. **Suspensión en la tramitación ante la Municipalidad** por términos variables entre (3) tres meses y (5) cinco años.
4. **Promoción de sanción ética.** En caso de que el o los profesional/es hayan ocultado información o falseado datos con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, la Municipalidad de Estación General Paz enviará de oficio los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere.
5. **Demolición.** Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá ordenar dentro de los plazos que fijare, se demuela toda la obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al profesional o empresas responsables que hayan firmado el expediente de permiso de edificación y al propietario. Las sanciones mencionadas, en los ítems 1 y 3, solo se aplicarán a los profesionales y empresas matriculadas. La suspensión de la tramitación ante la Municipalidad, solo se podrá aplicar por Decreto del Departamento Ejecutivo.

### **1.6 REGISTROS**

#### **1.6.1 De Obras Registradas**

La Autoridad de Aplicación deberá llevar un registro actualizado de las Obras Registradas, conforme lo dispuesto en el Punto 1.2.7.2. inc. a) de la presente, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

#### **1.6.2 De Obras Aprobadas por Resolución**

La Autoridad de Aplicación deberá elevar un registro actualizado de las Obras Aprobadas por Resolución, conforme a lo dispuesto en el punto 1.2.7.2. inc. b) de la presente, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables tendrán un plazo máximo de sesenta (60) días de notificados para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo se dispondrá la baja del expediente iniciado.

### **1.7 DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **1.7.1 Visaciones Previas Aprobadas**

Las visaciones previas, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente a los ciento ochenta (180) días corridos desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara la aprobación de planos definitivos del proyecto de obra en cuestión. En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación, se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables, tendrán un plazo máximo de noventa (90) días de notificados, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del expediente iniciado.

#### **1.7.2 Proyectos Aprobados**

Los proyectos con planos definitivos, aprobados dentro del término fijado en el punto anterior o antes de la vigencia de la presente, contarán con un plazo de doce (12) meses desde tal aprobación o dicha entrada en vigencia, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo cual se dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente y el propietario. Asimismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de cinco (5) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **2 NORMAS VOLUMÉTRICAS Y LÍNEAS**

#### **2.1 LÍNEAS**

##### **2.1.1 Línea de Edificación en vereda**

En calles con veredas menores a 2,50 (dos con cincuenta) metros establece la obligatoriedad para todas aquellas edificaciones a construirse, de retirar su Línea de Edificación a un mínimo de 2,50 (dos con cincuenta) metros a partir del cordón de la vereda, destinándose el espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación para el ensanche de vereda.

Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Autoridad de Aplicación otorgará un "Certificado de cordón de vereda".

Este espacio de restricción de la propiedad debe ser respetado solamente en planta baja desde el nivel de la vereda hasta 2,70 (dos con setenta) metros de altura. Por debajo de este nivel y por arriba de esa altura, el propietario podrá recuperar el terreno hasta la Línea Municipal (Gráfico 2.1.1).



## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

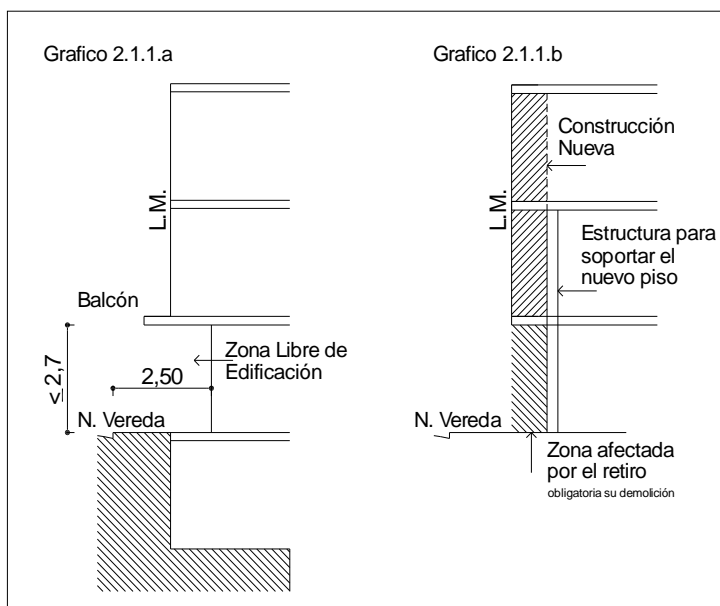
---

En obras existentes no podrán ejecutarse modificaciones de fachadas y otros trabajos que requieren permiso de edificación en la zona afectada por ensanche de vereda, sin cumplir con esta condición y sin desplazar la construcción a la nueva Línea de Edificación, pudiendo en este caso dejar, en la actualmente existente los elementos constitutivos de la estructura resistente.

Este retiro podrá aplicarse en cada unidad locativa. Si las modificaciones o ampliaciones se realizaren en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche. En este espacio no podrán materializarse las medianeras de edificios nuevos; asimismo, en el caso de las medianeras existentes éstas deberán obligatoriamente demolerse al producirse el retiro por renovación de ambos colindantes.

No obstante y dada las características estructurales, de diseño, etc., de cada edificio, las condiciones a cumplimentar, podrán variar según estudios particularizados y con la intervención de la Autoridad de Aplicación, que dictaminará para cada caso.

(Gráficos 2.1.1. a y b).



### 2.1.2 Construcciones por debajo del nivel del terreno

Se permitirá construir hasta la Línea Municipal por debajo del nivel del terreno sólo en los triángulos de ochavas reglamentarias.

### 2.1.3 Retiros de Línea de Edificación

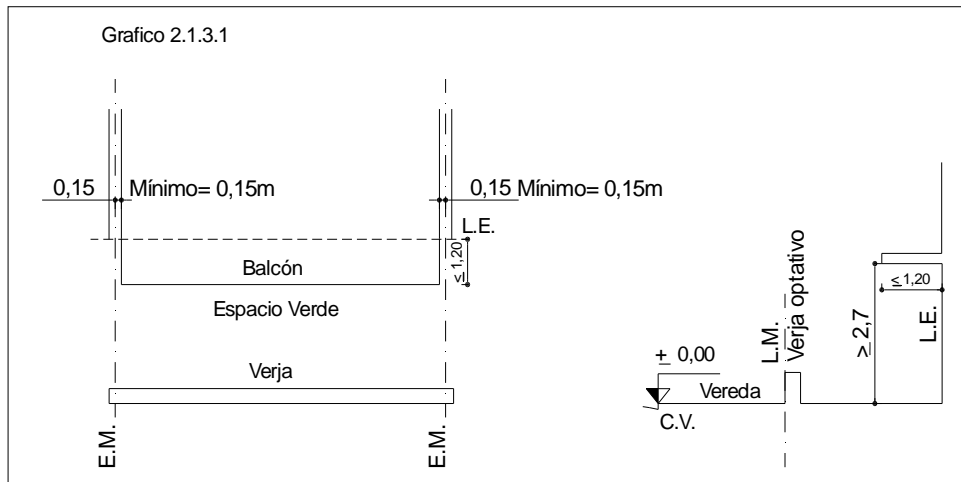
Los retiros de Línea de Edificación de frente, laterales o de fondo, se fijarán por Ordenanzas especiales y/o instrumentos legales aprobatorios de urbanizaciones.

La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta más que por salientes (incluye a cuerpos cerrados, que disten 2,40 m. del nivel natural del terreno sobre Línea de Edificación), balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo establecido en el punto 2.3.4 de la presente Ordenanza. Por tratarse de un traslado de Línea de Edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, etc., podrán llegar hasta 0,15 (cero coma quince)

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

metros de la línea divisoria de la propiedad, pero no podrán cubrir más de 1,20 m (un metro veinte) del jardín. (Gráfico 2.1.3.1.).



En los retiros de frente obligatorio, se podrán construir pérgolas o entramados con apoyo puntuales en el terreno en un ancho no mayor de 2,00 m.

En el caso de existir retiro obligatorio lateral o de fondo, podrán ser cubiertos sólo con pérgolas o entramados, además de lo previsto en la normativa vigente.

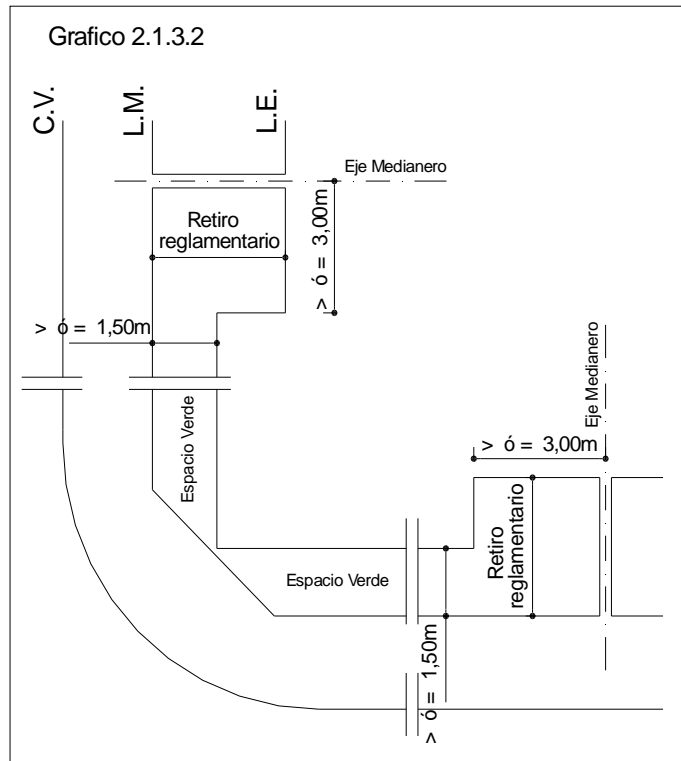
La aplicación del retiro de frente no podrá reducir la superficie disponible para edificación, a menos de ciento treinta metros cuadrados (130 m<sup>2</sup>.) o abarcar más del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie del terreno.

La forma de distribuir esta reducción, se ajustará a las siguientes condiciones para lotes en esquina: se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros de los ejes medianeros, la superficie restante hasta llegar al 25% (veinticinco por ciento) del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de frente no pudiendo ser menor de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) la dimensión de espacio verde medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal.

Sobre esta zona no se admitirá saliente mayor a 0,30 m (cero metro treinta centímetros) de ancho. (Gráfico 2.1.3.2.).

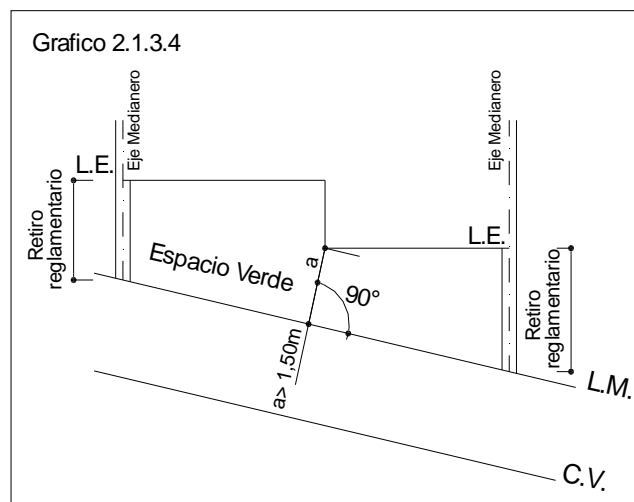
**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



El retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros del eje medianero, será obligatorio aunque queden menos de 130,00 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados) de superficie disponible o se tome más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del lote.

Cuando los ejes medianeros no sean perpendiculares a la Línea Municipal podrá dejarse el espacio verde en forma compensada (a fin de evitar la falsa escuadra) no pudiendo ser su dimensión menor de 1,50 m (uno con cincuenta metros) medido en sentido perpendicular a la Línea Municipal y debiendo respetarse siempre el retiro reglamentario sobre los ejes medianeros. (Gráfico 2.1.3.4.).



## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

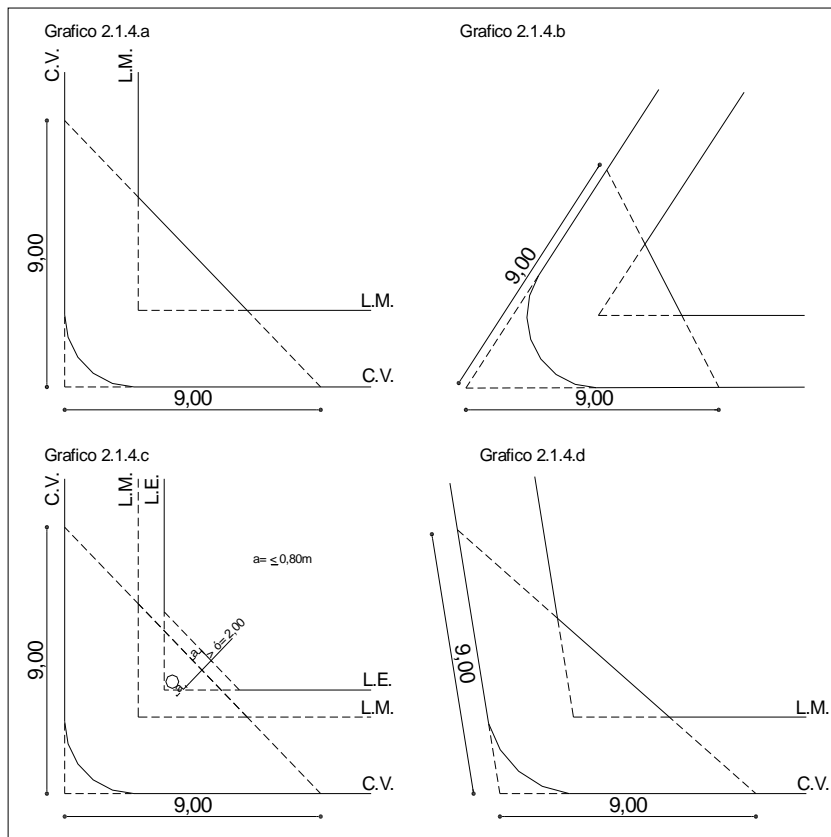
En los lotes en esquina sobre una calle de la Red Vial Principal definida por normas vigentes, se exigirá el retiro reglamentario sobre todo el frente del lote pudiendo compensarse sobre la otra calle, a efectos de no superar el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total del lote.

En casos de esquinas sobre dos calles de la Red Vial Principal podrá compensarse sobre una de ellas a juicio de la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, de acuerdo a la importancia de las mismas y de las características de la edificación en la zona.

En todos los casos la superficie de los retiros de Línea de Edificación sólo podrá ser cubiertos con estructuras sin cerramientos laterales en 3 (tres) metros sobre la línea municipal y en 6 (seis) metros de profundidad con cubre coches en viviendas residenciales existentes al momento de la reglamentación del presente Código y que no cuenten con cochera.

### 2.1.4 De las Ochavas

- En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava.
- La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Autoridad de Aplicación otorgará un "Certificado del cordón de la vereda". (Gráfico 2.1.4. a, b y d).



## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

- Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.
- Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que (Gráfico 2.1.4.c):
  - a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 (cero coma ochenta) metros de diámetro máximo hasta 2,70 (dos coma setenta) metros sobre el suelo.
  - b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava".
  - c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.
  - d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.
- No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.
- En zona de ochava en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos.

### **2.2 CERCAS Y VEREDAS**

#### **2.2.1 Normas Generales**

- En toda propiedad baldía o edificada con frente a la vía pública, es obligatoria la construcción y conservación de:
  - a) cerramiento de frente, si no hubiera fachada,
  - b) vereda, de acuerdo a lo especificado en la presente Ordenanza,
  - c) Colocación de arbolado, cuya especie será determinada por Ordenanza particular.
- En caso de demolición y durante la ejecución de obras en construcción, será obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones, durante la ejecución de trabajos de construcción o demolición de obras según se especifica en el Capítulo "Normas de Seguridad".

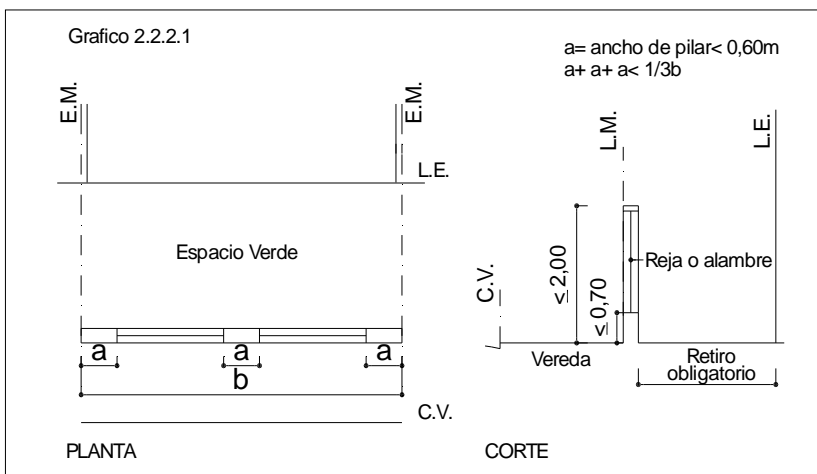
#### **2.2.2 Cercas**

##### **2.2.2.1 Cerramientos al Frente**

- a) Los cerramientos al frente en lotes no edificados, se constituirán siguiendo la Línea Municipal.
- b) Cuando se trate de un lote en esquina se deberá ejecutar la ochava conforme a disposiciones del punto 2.1.4.
- c) Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la Línea Municipal con cambio de material del solado o con una cerca de una altura máxima de 0,70 (cero coma setenta) metros sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales como rejas, alambres tejidos, etc. de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.  
Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 (cero sesenta) metros en el sentido de la Línea Municipal y una altura máxima de 2,00 (dos metros sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio (1 / 3) de la superficie total a cerrar por sobre 0,70 (cero coma setenta) metros de nivel de vereda. Quedan expresamente prohibidos, por encima de los

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

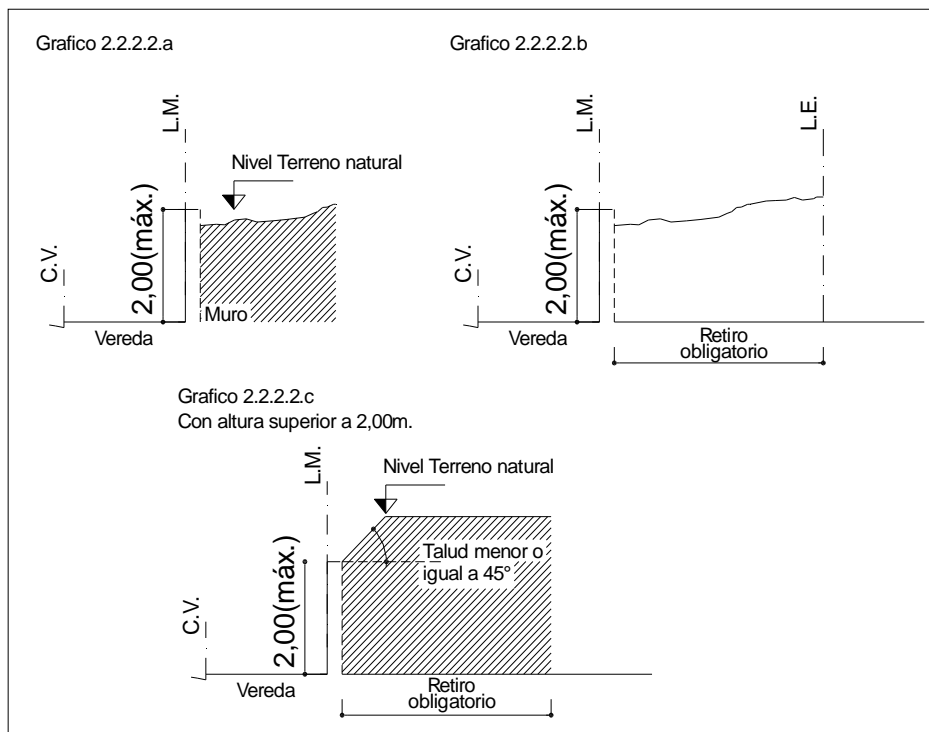
0,70 (cero coma setenta) metros de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc. (Gráfico 2.2.2.1.).



**2.2.2.2 Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados**

En aquéllos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de vereda, el que actuará como muro de contención (Gráfico 2.2.2.2. a y b).

En caso que el terreno esté sobre elevado con respecto a nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2.00 (dos) metros, que sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio. (Gráfico 2.2.2.2. c).



## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

### 2.2.2.3 Paredes divisorias

Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener una altura mínima de 2,00 (dos) metros medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

### 2.2.2.4 Paredes divisorias entre jardines obligatorios al frente

Se regirán por lo fijado en 2.2.2.1.c.

### 2.2.3 Veredas

#### 2.2.3.1 Materiales

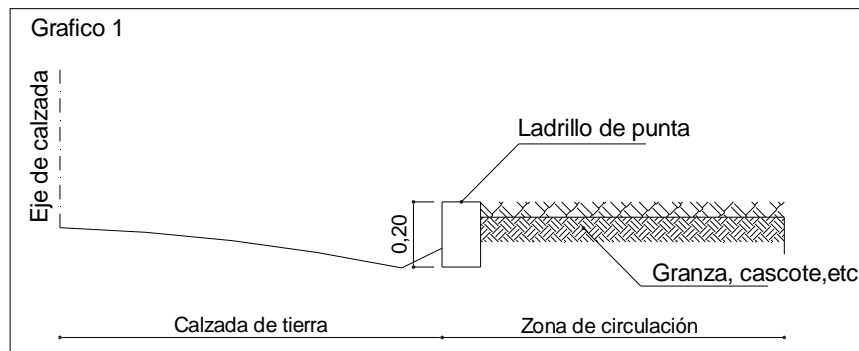
En lotes edificados la ejecución de las veredas se efectuará con materiales y formas constructivas que variarán según el tipo de zona de la localidad a que pertenezcan de acuerdo a lo que se establezca por normativa particular para cada caso.

a) Calles pavimentadas o acordonadas.

En calles acordonadas o pavimentadas las veredas se ejecutarán con mosaico calcáreo o similar, antideslizante.

b) Calles de tierra no acordonadas.

Se podrán ejecutar las veredas en calles de tierra no acordonadas con cualquier material que cumpla con el requisito de antideslizante y con el nivel de terminación mínimo de hormigón pobre o de cascote apisonado de 0,08m de espesor, enrasado con mortero reforzado (Gráfico 1).

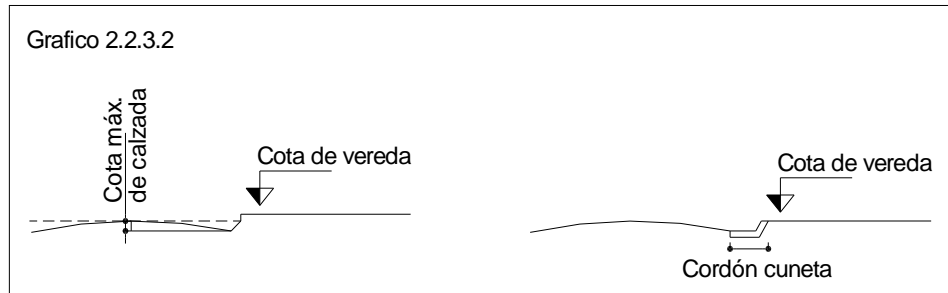


#### 2.2.3.2 Cotas de nivel

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Autoridad Competente, la correspondiente cota de nivel de cordón vereda. (Gráfico 2.2.3.2.).

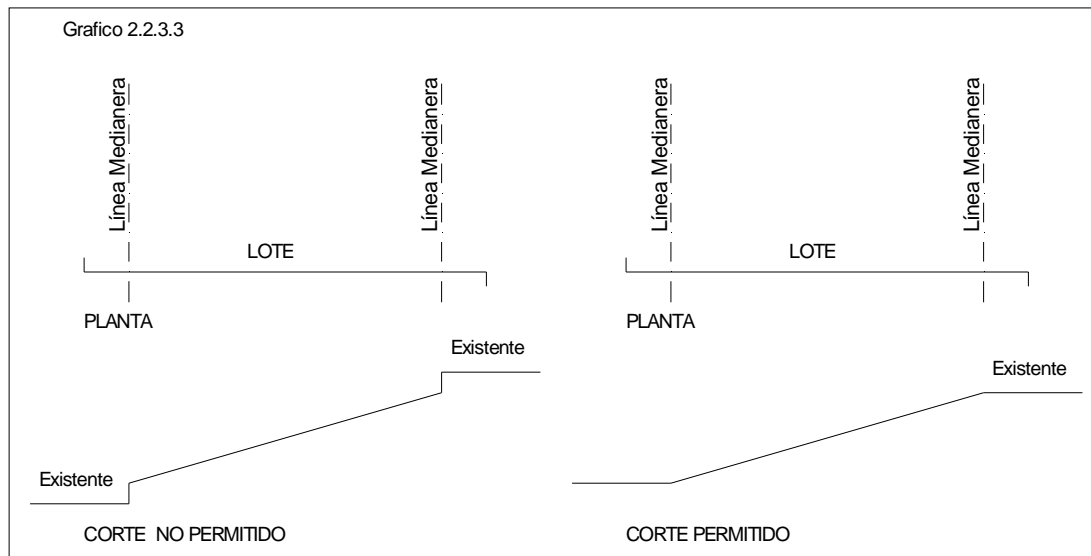
**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



### 2.2.3.3 Continuidad

Las veredas de lotes consecutivos no formarán de ninguna manera dientes y/o sobresaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales y cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación fuere necesario. (Gráfico 2.2.3.3.)



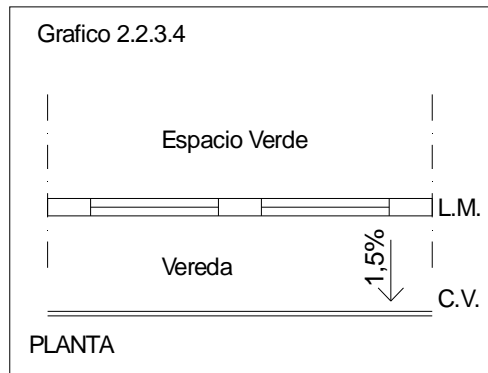
### 2.2.3.4 Pendiente

a) Veredas normales. Las veredas tendrán una pendiente de 1,5% (uno coma cinco por ciento) en sentido normal al cordón de la misma.



**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



b) Entradas para vehículos. Los ingresos para vehículos tendrán una pendiente máxima de 10% (diez por ciento).

#### **2.2.3.5 Mantenimiento**

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, se hará exigible su inmediata reparación.

#### **2.2.3.6 Arbolado**

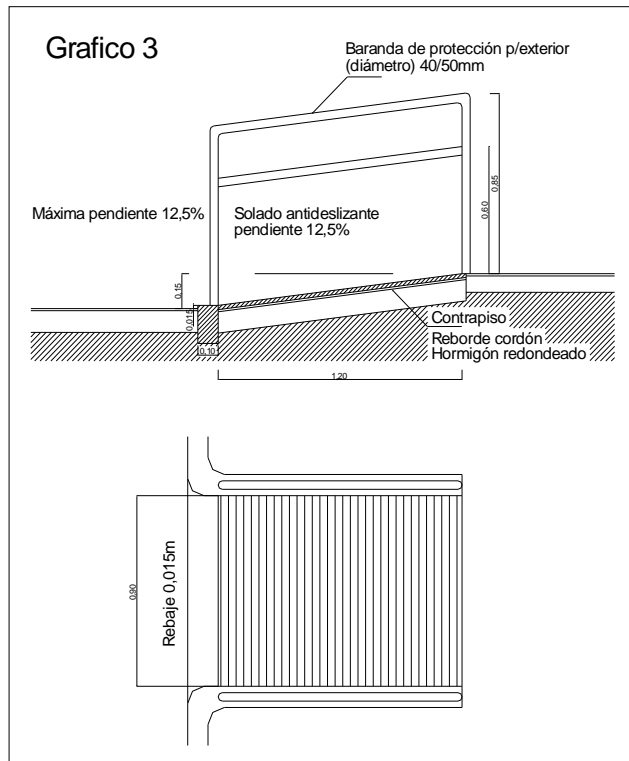
Se regirá por Ordenanza particular y Decreto Reglamentario de la misma.

#### **2.2.3.7 Rampas para discapacitados**

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, con las siguientes dimensiones: ancho mínimo 0,90 m; pendiente máxima de 12 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante (Gráfico N° 3).

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

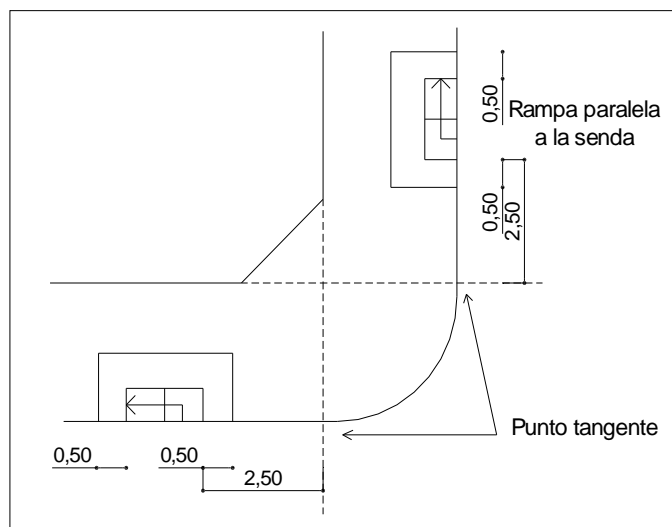


Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada. (Gráfico N° 4).

Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

En caso de adaptaciones de veredas existentes o en caso de que por sus características dimensionales no pueda aplicarse lo anterior se ejecutarán de acuerdo a lo establecido en el gráfico N°5.

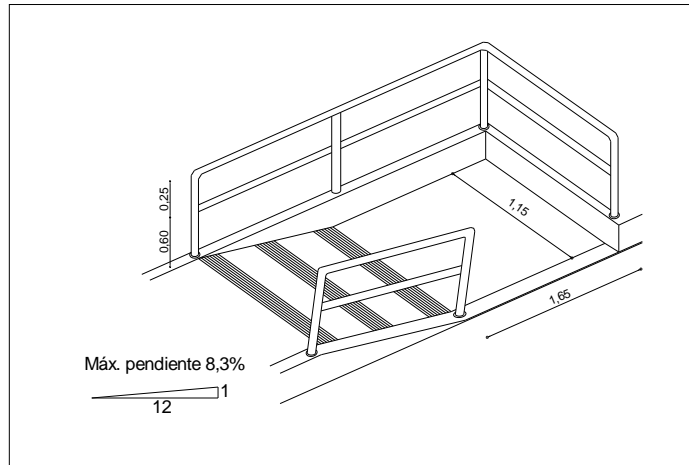
**Gráfico 4**



# CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

Gráfico 5



## 2.3 SUPERFICIE EDIFICABLE

### 2.3.1 Planos Límites

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones de Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y Factor de Ocupación Total (F.O.T.), alturas, retiros y/o perfiles para cada caso, según lo establezca la normativa particular de Ocupación de Uso de Suelo.

### 2.3.2 Altura de Fachadas

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por normas en vigencia. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, salvo cuando dichas normas así lo impusieren, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales) en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor del 10% (diez por ciento). Cuando esta pendiente sea mayor las alturas de fachadas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas, en los ejes medianeros.

En caso de lotes con frentes a dos calles con diferentes niveles cada una de las alturas establecidas se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad del lote.

Las situaciones no contempladas serán resueltas por la Autoridad Municipal Competente.

### 2.3.3 Tratamiento y salientes de Fachada

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad de Estación General Paz.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberá ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto.

Hasta los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel municipal no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la Línea de Edificación en vereda.

Tampoco se permitirán vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera de la línea mencionada. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más 0,02 (cero coma cero dos) metros fuera de la Línea Municipal.

Por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel municipal o cota del predio se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 (cero coma treinta) metros.

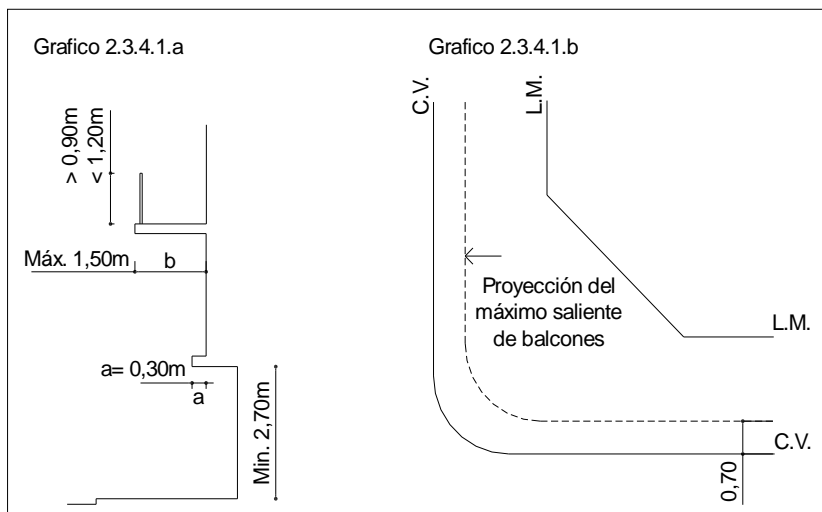
### 2.3.4.1. Salientes de balcones

Los balcones en los pisos altos a partir de los dos metros setenta centímetros (2,70 m) medidos desde el nivel municipal podrán sobresalir de la Línea Municipal un equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) medidos perpendicularmente a ésta. Estos balcones podrán llegar hasta cero metro quince centímetros (0,15 m) de la Línea Divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas o antepechos y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo de 0.30 m (cero metro treinta centímetros) con una distancia entre ejes no inferior a 2,00 m (dos metros).

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 0,90 m (cero metro noventa centímetros) ni mayor a 1,20 m (un metro veinte centímetros), medidos desde el solado del balcón. Las caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos tendrán una dimensión máxima que permita preservar la seguridad de los ocupantes.

(Gráfico 2.3.4.1. a).

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente Artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante de 0,70 m (cero metro setenta centímetros) de la misma. (Gráfico 2.3.4.1. b).



## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

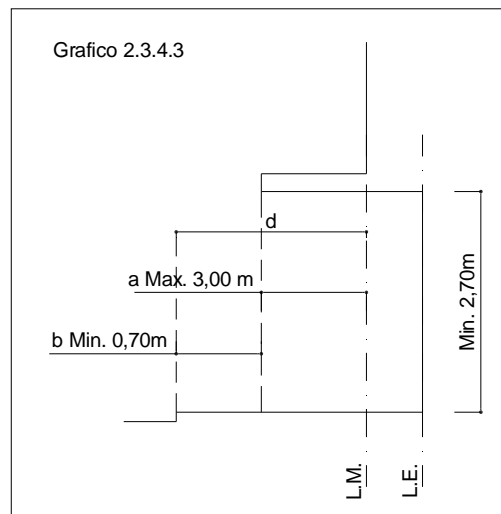
### 2.3.4.2 Cuerpos salientes cerrados

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal.

### 2.3.4.3 Salientes de Aleros y Marquesinas

a) Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos sobre el nivel municipal, su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70 (cero coma setenta) metros inclusive en las esquinas pudiendo construirse de eje a eje medianero.

El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, será de 3,00 (tres) metros. Estas marquesinas o aleros, no podrán tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal. En caso de llevar vidrios, éstos serán de seguridad y sujetos convenientemente a la estructura. (Gráfico 2.3.4.3.).



b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente máxima de 1,50 (uno con cincuenta) metros pudiendo llegar de eje a eje medianero.

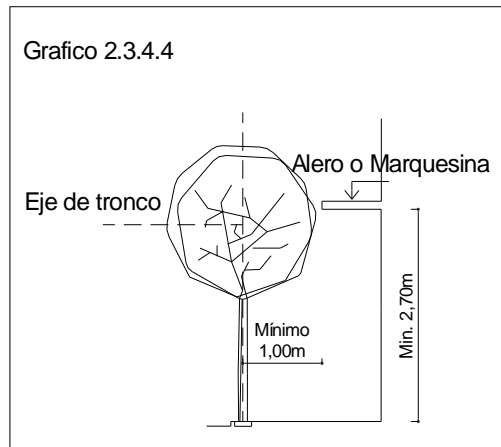
c) La Municipalidad podrá en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el presente Artículo, cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario sin derecho a reclamo alguno.

### 2.3.4.4 Salientes en calles arboladas

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos. (Gráfico 2.3.4.4.).

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---



### 2.3.4.5 Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

Por arriba de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero coma treinta) metros del plomo del paramento.

### 2.3.5 Toldos

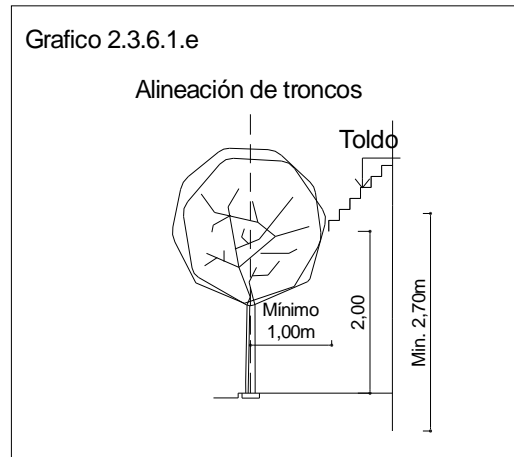
#### 2.3.5.1 Perfiles de los toldos en las fachadas de frente

En las fachadas de los edificios se podrán colocar toldos que avancen fuera de la Línea Municipal, siempre que se cumplan las siguientes disposiciones:

- a) Perfiles de los toldos en las fachadas de frente. En el frente de los edificios, los toldos y su brazo de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,20 (dos coma veinte) metros en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 (cero coma setenta) metro del cordón de la acera. No se permitirán soportes verticales sobre la acera.
- b) Toda su estructura deberá ser desmontable y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de los peatones.
- c) Su ubicación espacial, estará encuadrada por los límites de la planta o piso de la propiedad en que se desarrolla la actividad, no pudiendo en ningún caso invadir el espacio de propiedades colindantes en ningún sentido direccional.
- d) Toldos en calles arboladas
- e) En las calles arboladas los toldos se instalarán como mínimo a 1,00 (un) metro de distancia de la línea interna de troncos, y no podrán afectar sensiblemente la copa de los árboles. Grafico 2.3.5.1.e

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



- f) Visibilidad de señales. En cualquier posición, los toldos no impedirán la visión de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

### **2.3.6 Cómputo de Superficie Edificable**

A los efectos de la aplicación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) se considerará como superficie edificable la totalidad de los espacios cubiertos cualquiera fuere su destino en la construcción de que se trate.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **3 NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD**

#### **3.1 De los Edificios**

##### **3.1.1 Clasificación de los edificios**

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

- 1) Edificios residenciales.
- 2) Edificios para reunión bajo techo.
- 3) Edificios para reunión al aire libre.
- 4) Edificios para oficinas.
- 5) Edificios comerciales.
- 6) Edificios industriales.
- 7) Edificios para depósitos.
- 8) Edificios para usos peligrosos
- 9) Edificios especiales.

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplificación y cualquier otra caso que surja se asimilará al mismo. Será atribución de la Autoridad de Aplicación determinar el encuadramiento de un edificio o parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino. Los cambios de destino de un edificio o parte del mismo, serán autorizados siempre

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

que el nuevo destino previsto reúna las condiciones de habitabilidad para él exigidas según los términos de la presente Ordenanza.

### **3.1.1.1 Edificios residenciales**

Todo edificio destinado a:

- Vivienda permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.
  - Vivienda Unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.
  - Vivienda Multifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o mas unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.
- Vivienda transitoria: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Comprende:
  - Hotel: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de 10 (diez) unidades de alojamiento, en el cual se preste servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que se indiquen para cada categoría,
  - Apart-hotel: establecimiento que agrupa unidades integradas en un solo edificio, que brinda alojamiento en unidades de alojamiento con baño privado, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo de: dormitorio, baño, estar-comedor y cocina debidamente equipadas. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.
  - Hostería: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con capacidad mínima de 5 (cinco) unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento y otros servicios complementarios, según los requisitos indicados para cada categoría, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.
  - Motel: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con acceso independiente a las habitaciones, contando con estacionamiento vehicular ubicado junto a cada unidad y en cantidad igual al número de unidades, en el cual se preste el servicio de alojamiento con servicios complementarios.
  - Hostal: establecimiento que brinda el servicios de alojamiento, en habitaciones individuales con baño privado y otros servicios complementarios, localizado en edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, que a criterio del Organismo de Aplicación cuenten con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento.
  - Residencial: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con una capacidad mínima de 5 (cinco) unidades de alojamiento con o sin servicios complementarios, según los requisitos establecidos para cada categoría, y que por sus condiciones arquitectónicas y de servicios no puede ser encuadrado en las clases anteriores.
  - Albergue: establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupos de personas, con baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicio y de servicios turísticos.



## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

- Complejo turístico: establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o mas de una clase, contando con servicios complementarios, y con superficies afectadas al desarrollo de actividades turísticas, deportivas, en cantidad y diversidad.
- Complejo especializado: establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o mas de una clase, integrado a la prestación de un servicio especializado y ajeno al alojamiento, y/o que por su localización rural se encuadre en la presente clase, ej. Turismo rural, Turismo salud (spa), turismo deportivo, turismo recreativo, etc.
- Etc.
- Vivienda no familiar: comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros; conventos, hogares y asilos en sus distintos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarías y presidios, etc.

### **3.1.1.2 Edificios para reunión bajo techo**

Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros fines similares; incluye: auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, salas de convenciones, salas de conferencias, salas de exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, salón de actos, teatros, restaurantes, etc. Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y /o accesorio de otra actividad serán clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

### **3.1.1.3 Edificios o instalaciones para reunión al aire libre**

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares; incluye: autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, cines, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pista de patinaje, parque de diversiones, velódromos, etc. Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre, en tanto aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario o complementario y/o accesorio de otra actividad, serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

### **3.1.1.4 Edificios para oficinas**

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías; incluye: bancos, compañías de seguros, edificios de la administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales.

### **3.1.1.5 Edificios comerciales**

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general. Incluye: despensas, estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.

### **3.1.1.6 Edificios industriales**

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

Se clasificará dentro de este grupo todo edificio o parte del mismo destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

### **3.1.1.7 Edificios para Depósito**

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de: materias primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos excepto los establecidos como peligrosos.

### **3.1.1.8 Edificios para usos peligrosos**

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad. Incluye entre otros: planta de gas, depósito de combustibles, de explosivos, de plaguicidas, etc.

### **3.1.1.9 Edificios Especiales**

Se clasificarán como edificios especiales aquellos que por sus características de programas de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad.

Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados.

- Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.
- Edificios educacionales.
- Edificios para la sanidad.

Estos Edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y /o complementarias que contemplen otras no contenidas en esta Ordenanza, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

## **3.1.2 Capacidad de los Edificios**

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios.

A los fines del cálculo de la capacidad se tomará en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:

- a) La parte de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.
- b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- c) Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y de los depósitos familiares, ubicados en distintos niveles del de las viviendas (en casos de viviendas colectivas).
- d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- e) Los garajes, guardacoches, estacionamiento cubierto (individuales o colectivos), y sus accesos y circulaciones.

En el cálculo de las superficies indicadas en los puntos, a, b, c, d y e, se tomará la mitad del ancho de los muros que separen estas superficies del resto de las actividades propias del edificio. El número de ocupantes de un edificio que contenga locales de distinta relación de

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

superficie por persona, se determinará en forma acumulativa, aplicando el valor correspondiente; a cada uno de ellos.

**3.1.2.1 Relaciones de superficie**

Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan a continuación (En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el Organismo de aplicación):

TIPOS		M2/ PERSONA	OBSERVACIONES
VIVIENDA	PERMANENTE	12	SE CONSIDERA COMO OCUPACION LA RELACION EXISTENTE CAMA-DORMITORIO (1 LOCAL DORMITORIO DE UNA CAMA NO SUPERPUESTA, EQUIVALE A UNA PERSONA)
	NO FAMILIAR	10	
	TRANSITORIA	8	LA RELACION DEBERA INCREMENTARSE SEGÚN SE ESTABLEZCA PARA CADA CATGORIA DEL ESTABLECIMIENTO
EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO	AUDITORIOS, CINES	1	
	IGLESIAS	1	
	ESTADIOS	1	
	TEATROS, SALAS DE CONVENCIONES	1	
	SALON DE FIESTAS, SALÓN DE ACTOS	1	
	SALONES DE REUNION EN EDIFICIOS CON FINES EDUCACIONALES O RELIGIOSOS	2	
	LOCALES HABILITADOS CON MESAS Y SILLAS	2	RESTAURANTES, CLUBES NOCTURNOS, ESTABLECIMIENTOS GASTRONOMICOS Y BARES. DEBIENDO MANTENER LOS PASOS Y LA CIRCULACION NECESARIA.
	AULAS Y ACADEMIAS	1,5	
	MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES	3	
	RESTAURANTES	3	
	NATORIOS	5	
	CASINOS, SALAS DE JUEGOS	5	
BIBLIOTECAS	8		
EDIFICIOS PARA REUNION AL AIRE LIBRE	ANFITEATROS	1	
	CINES	1	
	ESTADIOS	1	
	INSTALACIONES PARA EXPOSICIONES, FERIAS	3	
	INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES DEPORTIVAS, RECREATIVAS	5	
EDIFICIOS PARA OFICINAS	BANCOS, COMPANIAS DE SEGUROS	8	
	OFICINAS DE ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA EN GRAL	8	
	OFICINAS, CYBERS, ETC.	3	
EDIFICIOS COMERCIALES	ESTACIONES DE SERVICIO	3	
	FARMACIAS	3	
	MERCADOS	3	
	TIENDAS	3	
	SUPERMERCADOS, ETC	3	
EDIFICIOS INDUSTRIALES		16	EL NUMERO DE OCUPANTES SERA DECLARADO POR EL PROPIETARIO, SEGÚN MEMORIA TECNICA
EDIFICIOS ESPECIALES	EDIFICIOS INSTITUCIONALES	16	HOSPITALES, SANATORIOS, DISPENSARIOS, CARCELES, PENITENCIARIAS, ETC.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

**3.2 DE LOS LOCALES**

**3.2.1 Clasificación de los locales**

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno de los 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 Autoridad de Aplicación podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior. Dicha Autoridad asimismo, podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar violaciones a la presente Ordenanza. Cuando existiesen dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo será asignado por la Autoridad de Aplicación.

Los locales se clasificarán de la siguiente manera:

GRUPO	LOCALES	OBSERVACIONES
I	BIBLIOTECA	Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.
	COCINA - COMEDOR	
	COMEDOR	
	CUARTO DE COSTURA	
	CUARTO DE PLANCHAR	
	DORMITORIO	
	ESTUDIO Y/O ESCRITORIO	
	SALA DE ESTAR	
	SALA DE JUEGOS	
	SALA DE LECTURA	
SALA DE MÚSICA		
II	BAÑO	Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.
	COCINA	
	CORREDOR	
	DESPENSA	
	DEPÓSITO FAMILIAR	
	ESCALERA	
	GUARDACOCHE	
	HALL	
	LAVADERO	
	PALIER	
	TOILETTE	
	GUARDARROPA	
CUBRE COCHE		
III	ARCHIVO	Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:
	KICHENETTE (EL MUEBLE MODULAR MÍNIMO QUE PERMITA EL PREPARADO DE COMIDAS Y LAVADO DE VAJILLA, ABIERTO TOTALMENTE A UN LOCAL QUE VENTILE A UN PATIO DE 1ª CAT.)	
	ANTECOCINA EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y EN EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA TRANSITORIA O NO FAMILIAR.	
	AUDITORIO	
	AULAS	
	BIBLIOTECA	
	COCINAS EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y EN EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA TRANSITORIA O NO FAMILIAR.	
	COMERCIO	
	CONSULTORIO	
	ESTADIOS CUBIERTOS	
	FOYER	
	GIMNASIO	
	IGLESIA Y/O CAPILLA	
	LABORATORIO	
	LABORATORIO FOTOGRÁFICO	
	LOCALES EN GALERÍAS COMERCIALES	
LOCAL DE PORTERÍA		

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

	MORGUE	
	NATATORIO CUBIERTO	
	NURSERY	
	OFICINA	
	SALA DE CIRUGÍA	
	SALA DE CONVENCIONES	
	SALA DE EXPOSICIÓN	
	SALA DE GRABACIÓN	
	SALA DE INTERNACIÓN	
	SALA DE JUEGOS	
	SALA DE PARTOS	
	SALA DE PROYECCIÓN Y/O ESPECTÁCULOS	
	SALA DE RAYOS X	
	SALA DE TERAPIA INTENSIVA	
	SALA DE TEATRO	
	SALÓN DE ACTOS	
	SALA DE BAILE	
IV	CORREDOR	Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, y todo local que por sus características sea asimilable a los mismos.
	DEPÓSITO	
	ESCALERA	
	GARAGE Y/O GUARDACOCHE	
	HALL	
	LAVADERO	
	OFFICE	
	PALIER	
	SALA DE ESPERA ANEXA A OFICINA O CONSULTORIO	
	SALA DE MÁQUINAS	
	SANITARIOS COLECTIVOS	
	VESTUARIOS COLECTIVOS	
	RECEPCIÓN DE RESIDUOS	

### 3.2.2 Dimensiones mínimas de locales

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y el equipamiento correspondiente, a saber:

LOCAL	LADO MINIMO (M)	AREA MINIMA (M2)
CUANDO LA UNIDAD POSEA UN SOLO LOCAL (EXCLUIDOS AQUELLOS DESTINADOS A BAÑOS, COCINAS Y LAVADEROS), TENDRÁ	3,00	15,00
CUANDO LA UNIDAD POSEA MAS DE UN LOCAL, COMEDOR O ESTAR, TENDRAN	2,70	10,00
CUANDO COMEDOR Y ESTAR SE INTEGREN EN UNICO AMBIENTE TENDRA	2,70	14,00
CUANDO POSEA UN SOLO DORMITORIO EL MISMO TENDRA	2,80	10,00
CUANDO POSEA DOS DORMITORIOS UNO PODRA TENER	2,50	9,00
CUANDO POSEA MAS DE DOS DORMITORIOS, UNO DE ELLOS PODRA TENER	2,00	6,00
CUANDO EL LOCAL COMEDOR ESTE INTEGRADO A LA COCINA, EL MISMO PODRA REDUCIRSE A	2,50	13,00
DIMENSION MINIMA DE BAÑO CON DUCHA	1,10	2,60
COCINA	1,50	2,40
KITCHENETTE	0,60	1,20

Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Autoridad Municipal competente podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

### 3.2.3 Alturas mínimas de los locales

Serán establecidas en la "Tabla de Grupos de locales según destino", de la presente Ordenanza. Ningún local podrá tener una altura menor a 1/10 de su largo mayor. En edificios industriales podrá variar esta relación en función de los requerimientos técnicos de que se trate. En tal caso la relación mínima altura / lado mayor será aprobado por la Autoridad de Aplicación en función de memoria técnica a presentar por el recurrente.

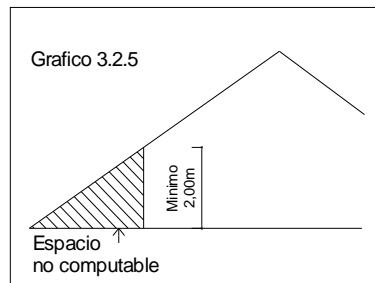
### 3.2.4 Forma de medir la altura libre

La altura libre de los locales se medirá entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será mayor o igual a 2,00 (dos) metros libres. Gráfico 3.2.6 con respecto a nivel del piso.

### 3.2.5 Caso de altura variable entre solado y cielorraso

Los locales con techos inclinados o con desniveles en el cielorraso y/o solado y que en consecuencia tienen alturas libres distintas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, deberá ser igual o mayor que la altura mínima establecida en 3.2.3.
- b) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,20 (dos con veinte) metros. Gráfico 3.2.5.



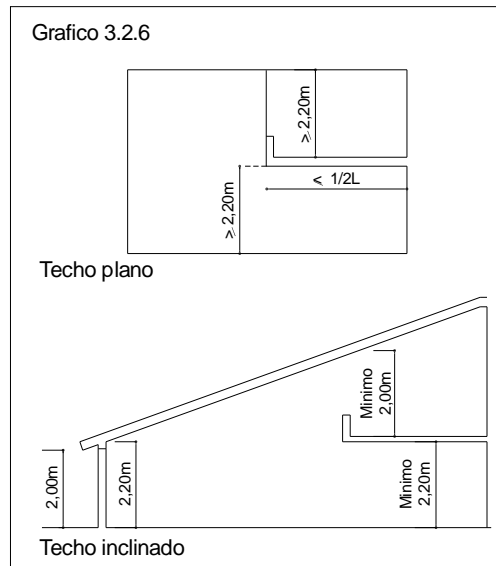
### 3.2.6 Alturas mínimas de locales con entrepiso o piso intermedio

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido en 3.2.4. siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) El entrepiso y la parte que este cubre no podrán tener una altura libre inferior a 2,20 (dos coma veinte) metros. Gráfico 3.2.6
- b) La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
- c) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcial ni totalmente.
- d) En caso de techo inclinado la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso más el espesor del mismo, más 2,00 (dos) metros libres.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



### 3.2.7 Altura mínima computable

La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,20 (dos coma veinte) metros.

### 3.2.8 Iluminación y ventilación de locales

Se deberá cumplir con las exigencias señaladas en la "Tabla de Grupos de Locales según destino", como mínimo, pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local. (Punto 3).

#### 3.2.8.1 Cerramientos de los vanos de iluminación y ventilación

Los vanos de iluminación de locales estarán cerrados por materiales que permitan la transmisión efectiva de luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de aquellos vanos sean de abrir o por conductos, según se establece en el punto 3.2.8.4, de tal forma que permitan obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso. Las dimensiones de los vanos destinados a iluminación y ventilación estarán sujetas al destino, superficie, forma y altura del local.

#### 3.2.8.2 Distancia mínima entre paramentos opuestos con vanos de iluminación y ventilación

Las iluminaciones y ventilaciones directas que se resuelvan por diferencias de niveles de techos, en patios de segunda categoría, deberán permitir medir en el eje de cada abertura una distancia mínima de 3,00 (tres) metros con respecto al paramento opuesto.

#### 3.2.8.3 Iluminación

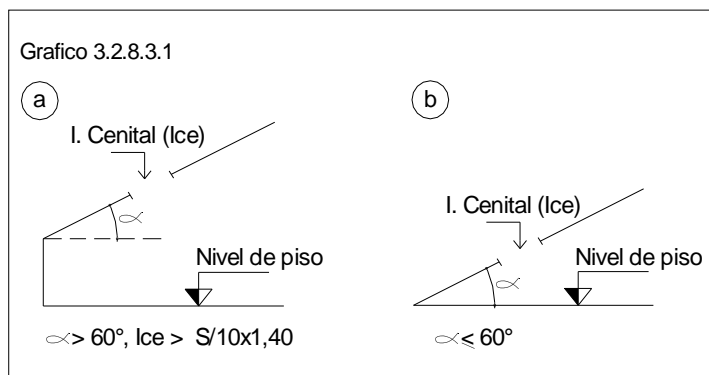
##### 3.2.8.3.1 Tipos de iluminación

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

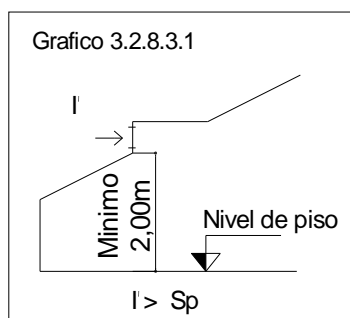
---

a) Iluminación lateral. Se obtiene por vanos abiertos en los muros de un local, cualquiera fuera la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local.

b) Iluminación cenital. Se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local. Gráfico 3.2.8.3.1.



Quedan incluidos en esta categoría los tipos de aventanamiento conocidos como "SHED" o "Diente de Sierra", y también los casos de lucernarios, ventanas tipo "bohardilla" o "mansarda" en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2,00 (dos) metros con respecto al nivel del local. (Gráfico 3.2.8.3.1.).



### 3.2.8.3.2 Formas de iluminación

La iluminación podrá efectuarse directamente del exterior o a través de parte cubierta.

### 3.2.8.3.3 Disposiciones generales

a) En los locales destinados a oficinas, salas de costuras, aulas, salas de dibujo y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los mencionados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considerará sólo aquella superficie (S) de éste que se ubique por encima de los 0,80 (cero coma ochenta) metros con respecto del piso del local.

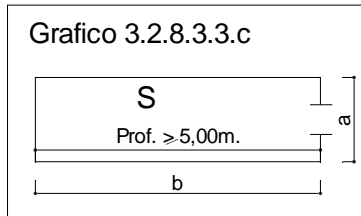
b) Las condiciones de iluminación lateral resultantes de las presentes disposiciones podrán disminuirse en un 30% (treinta por ciento) cuando la iluminación lateral sea complementada por iluminación cenital de acuerdo con lo establecido en 3.2.8.3.1.b).

c) Cualquiera fuera el tipo de iluminación adoptado o exigido, cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 (cinco) metros los valores mínimos exigidos serán multiplicados por el coeficiente 1,2 (uno coma dos). (Gráfico 3.2.8.3.3. c).

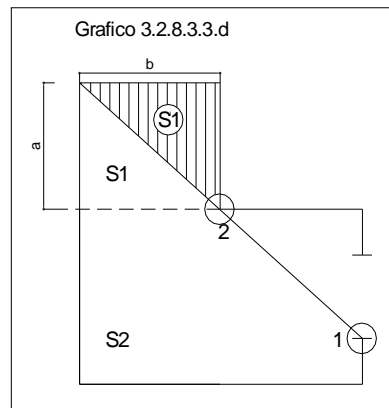


**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



d) En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo. (Gráfico 3.2.8.3.3. d).



Dichos locales serán considerados como uno solo, a los efectos de cumplimentar las condiciones de iluminación únicamente cuando la línea recta que, partiendo del punto 1 y pasando tangencialmente al punto 2 divide al apéndice del local en partes de modo tal que la superficie que queda incluida en el "cono de sombra" no supere el 50% del total de dicho apéndice.

- e) En los locales con entrepiso, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entrepiso.
- f) En los casos no contemplados en esta Ordenanza la Autoridad de Aplicación resolverá los sistemas a adoptar.

### 3.2.8.3.4 Dimensionamiento de los vanos de iluminación.

Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación son las siguientes:

$I$  = Superficie mínima del vano para la iluminación

$S$  = Superficie del piso del local

$S1$  = Superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina un local

### 3.2.8.3.5 Iluminación directa del exterior

a) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados a una altura de hasta 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local:

$$I = S / 10$$

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

b) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados entre una altura de hasta 2,00 (dos) metros y hasta 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local:

$$I = S \times 1,20 / 10$$

c) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados a una altura mayor a 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local:

$$I = S \times 1,40 / 10$$

Estos tres casos serán de aplicación para los locales obligatoriamente deban ventilar a patio de 1ª categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patio de 2ª categoría I deberá ser igual o mayor que  $S/10$ , cualquiera sea la altura del alféizar.

### 3.2.8.3.6 Iluminación a través de parte cubierta

Se deberá cumplir con la condición:

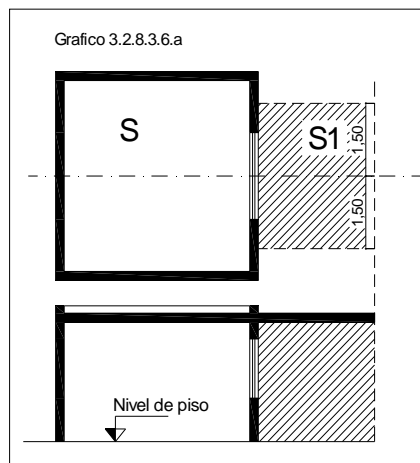
$$I = (S + S1) / 10$$

Dicha condición deberá ajustarse de la misma manera que se establece en el punto 3.2.8.3.3. apartados a, b, c, d, e y f, y el punto 3.2.8.3.5. para las distintas alturas de ubicación del alféizar.

En el caso de que la parte cubierta tenga en el techo un área traslúcida, la misma se descontará de S1 a los fines del cálculo de iluminación solamente.

a) Sin cerramiento lateral

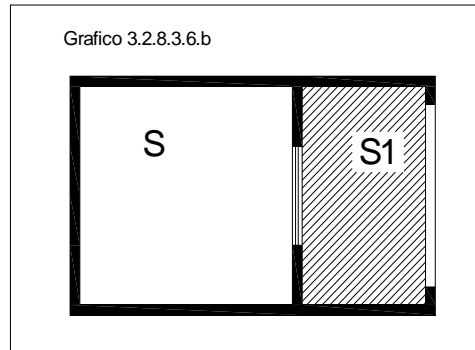
En caso de que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de S1 se considerará una superficie de ancho de 1,50 (uno con cincuenta) metros a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano. (Gráfico 3.2.8.3.6. a).



**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

- b) Con cerramientos laterales  
Se considerará la superficie  $S + S1$  (Gráfico 3.2.8.3.6. b).



### 3.2.8.3.7 Iluminación Cenital

- a) Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación cenital, serán además de las enumeradas en 3.2.8.3.3 las siguientes:

$I_{ce}$ : superficie mínima de iluminación cenital

$S_p$ : superficie proyectada

$a$ : lado del vano de iluminación

$b$ : lado del vano de iluminación

$a_p$  y  $b_p$ : proyección de  $a$  y  $b$  sobre el plano horizontal: ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal.

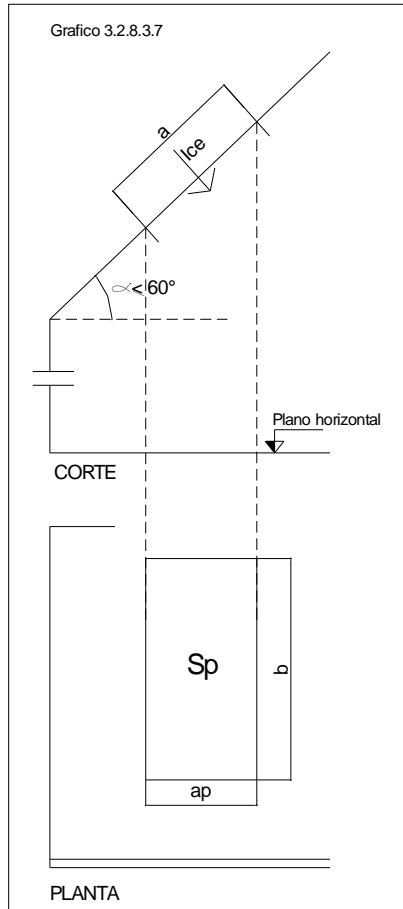
La iluminación cenital deberá cumplir con la condición.

$$I_{ce} = S_p = (a_p \times b_p) = S / 10$$

El cálculo de  $S_p$  se efectuará según resulta del gráfico 3.2.8.3.7.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



b) En el caso de lumbreras, lucernarios o elementos de aventanamientos asimilables, siempre que se ubiquen por encima de 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local deberá cumplir con la condición:

$$I \text{ (superficie de vano de iluminación)} = Sp$$

Para el cálculo de  $Sp$  se considerará que el vano estuviese ubicado con respecto al piso en un plano de igual inclinación que el del techo (Gráfico 3.2.8.3.1).

c) En el caso de locales destinados a actividades industriales deberán cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de higiene y seguridad en el trabajo y acompañarse de la memoria técnica correspondiente.

d) En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a  $60^\circ$  (sesenta grados) con respecto al piso del local, deberán asimilarse al caso de iluminación lateral (punto 3.3.8.3.5.c) cumpliendo la condición:

$$I = S \times 1,40 / 10$$

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

### **3.2.8.4 Ventilación**

#### **3.2.8.4.1 Tipos de Ventilaciones**

Se considerarán tres tipos de ventilaciones:

**a) Ventilación directa:** se obtiene por vanos abiertos al exterior (espacio urbano, patios, etc.), incluyendo la que se efectúa bajo parte cubierta, cualquiera sea la altura de ubicación del vano respecto al piso del local.

Cualquier local se podrá ventilar por diferencia o quiebres en el techo, siempre que se respeten las superficies mínimas de ventilación establecidas en la presente Ordenanza.

Cálculo del Vano de Ventilación

$$V = 1 / 2 \text{ de } I$$

En la cual  $I$  es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate. (Punto 3.2.8.3.5.).

Para este cálculo no será de aplicación lo establecido en el apartado a) del punto 3.2.8.3.3 de iluminación (cálculo de  $I$  para locales con planos de trabajo) sino que se considerará la totalidad de la superficie de vanos abribles, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

#### **b) Por conductos**

- Conductos individuales por Local

El conducto estará ubicado de manera que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local.

Tendrá una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente a  $I / 400$  de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a  $0,03 \text{ m}^2$  (cero coma cero tres metros cuadrados). La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de  $I / 3$  (un tercio).

En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los  $0,20 \text{ m}^2$  (cero coma veinte metros cuadrados), se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

Los conductos serán realizados con superficies interiores lisas. El conducto será vertical. Podrá ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a  $1 / 4$  (un cuarto) de la altura del conducto. Los tramos inclinados tendrán una pendiente mínima 1:1.

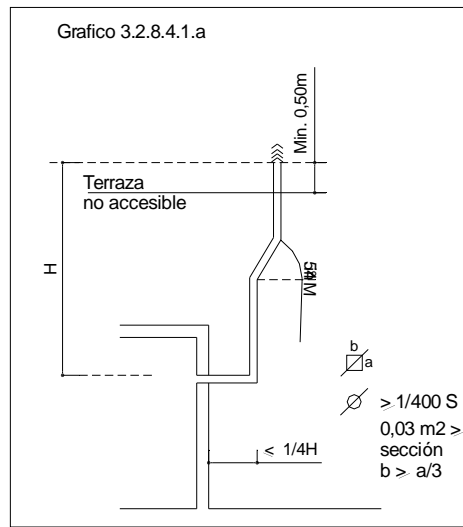
La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.

Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de  $2,00$  (dos) metros del piso de ésta en lugares accesibles, y  $0,50$  metros en lugares no accesibles y de la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de  $1,50$  (uno con cincuenta) metros de la línea medianera más próxima.

En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje, salvo los especificados en "Tabla de Grupo de Locales según Destino" en que el conducto deberá llevar dispositivos mecánicos de tiraje (Gráfico 3.2.8.4.1. a).

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

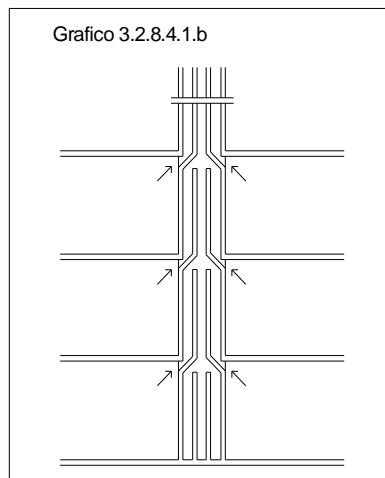
---



- Ventilación por conducto común a varios locales

Características:

- El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de "conductos individuales".
- Será de superficie lisa y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañerías sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.
- La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:
  - \* para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 mts. (cero coma cuarenta x cero coma veinticinco metros)
  - \* para columnas dobles (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 mts. (cero coma cincuenta y cinco por cero con veinticinco metros).
- Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 (un) metro.
- El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales o inclinados.
- El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros del piso de la azotea y a no menos de 2,40 (dos coma cuarenta) metros de cualquier paramento o vano de local habitable.
- En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje (Gráfico 3.2.8.4.1. b).
- Los conductos, en su remate, distarán como mínimo a una distancia de 1,50 (uno con cincuenta) metros de la Línea medianera más próxima.



**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

**c) Ventilación por medios mecánicos (V.M)**

-La existencia de un sistema de ventilación mecánica, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos salvo aquellos en los que se indica expresamente que podrán ventilar sólo por medios mecánicos.

- El sistema de ventilación mecánica cumplirá las siguientes normas:

\*El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30,00 m<sup>3</sup> (treinta metros cúbicos) por hora y por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.

\*En caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de dos equipos, actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencia.

\*Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales a cielo abierto o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 (dos) metros, debiendo prever además sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, metales, maderas, etc.).

\*En el caso de locales que den a galerías comerciales cubiertas los equipos de ventilación mecánica no podrán expulsar el aire acondicionado sobre el espacio de dichas galerías.

**3.2.9 Patios de iluminación y ventilación**

**3.2.9.1 Clasificación de los patios**

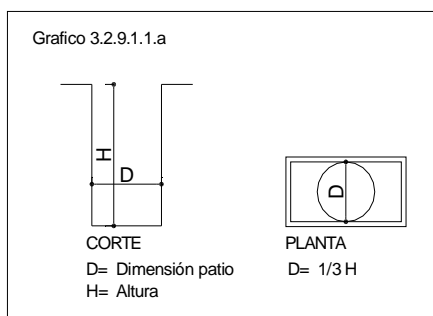
Los patios se clasifican en:

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

**3.2.9.1.1 Patios de primera categoría**

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

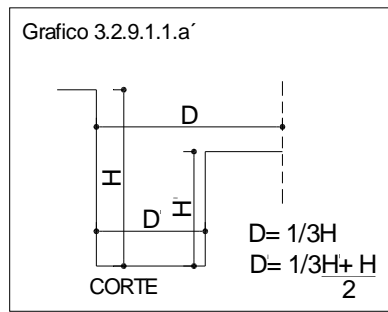
- a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro  $D = 1/3 H$ ; siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciente al predio del edificio (Gráfico 3.2.9.1.1. a).



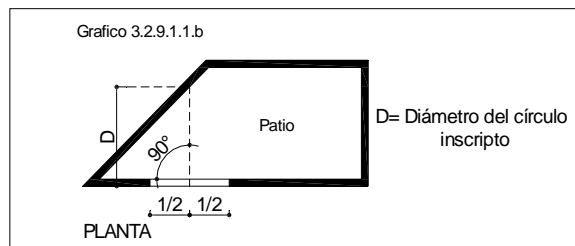
## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente. No obstante lo anterior para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre deberá verificarse la relación  $D = 1/3 H$  (Gráfico 3.2.9.1.1 a').



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 (Gráfico 3.2.9.1.1. b)



c) No dar a D un valor inferior a 3,00 (tres) metros.

d) Cuando el valor de D supere los 15,00 (quince) metros, podrá mantenerse constante.

### 3.2.9.1.2 Patios de segunda categoría

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 (tres) metros de diámetro y deberán posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura.

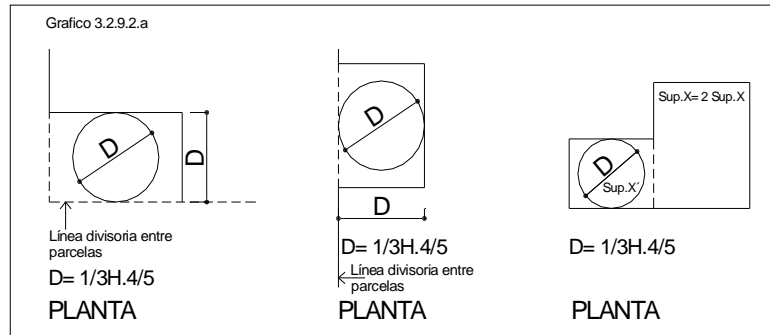
### 3.2.9.2. Disminución del valor D en patios de primera categoría

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

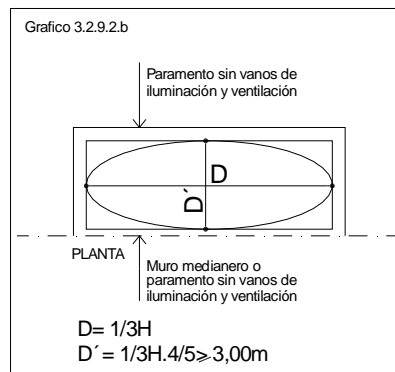
a) Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana (Gráfico 3.2.9.2.a).



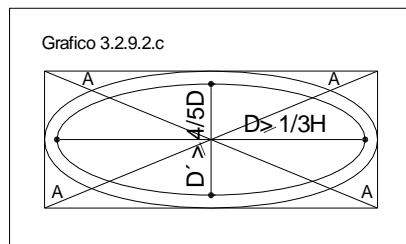
**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**



b) Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y / o ventilación de locales habitables (Gráfico 3.2.9.2. b) En ambos casos el nuevo valor D llegará hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca serán inferior a 3,00 (tres) metros.



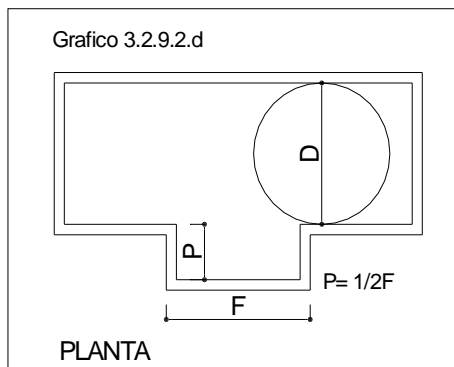
c) Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, serán admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos paramentos curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios. (Gráfico 3.2.9.2. c).



d) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad p no supere el 1/2 del frente f. (Gráfico 3.2.9.2. d).

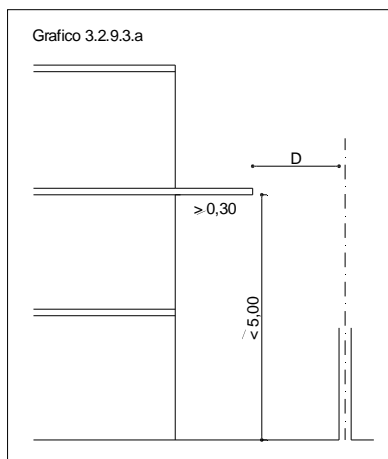
**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



### 3.2.9.3 Forma de medir los patios

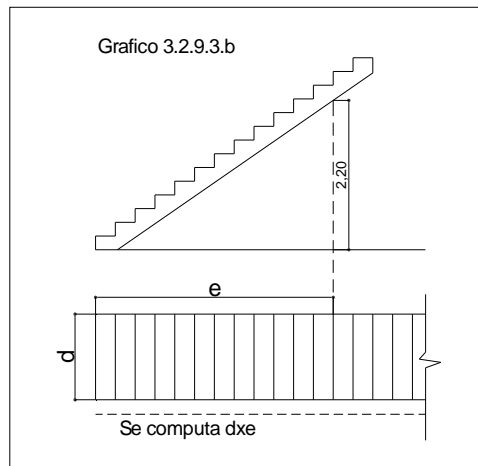
a) Las medidas de los patios se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando éstos se ubiquen a una altura igual o menor a 5,00 (cinco) metros, medida sobre el nivel de la cota del patio (Gráfico 3.2.9.3. a) y superen la dimensión de 0.30 (cero coma treinta) metros de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.



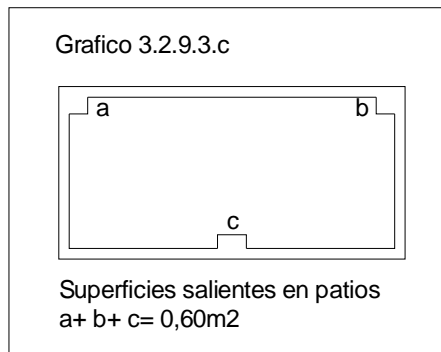
b) Cuando en un patio se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 (dos con veinte) metros sobre el solado del mismo (Gráfico 3.2.9.3. b).

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---



c) Se permitirán asimismo pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0,30 (cero coma treinta) metros cuya suma total no exceda de 0,60 (cero coma sesenta) metros cuadrados (Gráfico 3.2.9.3.c).



### 3.2.9.4 Acceso a los patios

Los patios serán accesibles para su limpieza mediante puertas.

### 3.2.9.5 De los patios mancomunados

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán de esta forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La pared que los divide no podrá ser una altura mayor de 2,00 (dos) metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios, será 1,50 (uno con cincuenta) metros. Lo anterior sólo será aplicable para el caso que a dichos patios ventilen locales que según lo previsto por esta Ordenanza puedan hacerlo a patios de segunda categoría. Para el caso de locales que deban obligatoriamente ventilar a patios de primera categoría se podrá mancomunar patios, siempre que la dimensión mínima de los lados menores sea de 2,00 (dos) metros y los otros lados -uno de los cuales es la pared divisoria de ambos patios- tenga una dimensión mínima de 3,00 (tres) metros.

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean de un mismo dueño.

**3.2.9.6 Prohibición de reducir los patios**

No se podrán dividir fincas, si como resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

**3.2.9.7 Prohibición de cubrir patios**

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo cuando resultaren innecesarios según las prescripciones vigentes o cuando se trate de toldos, por quien tenga el uso real del patio.

**3.3 TABLA DE GRUPOS DE LOCALES SEGÚN DESTINO**

La Tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación, ventilación y de patios exigidos para cada local. Las condiciones consignadas en la Tabla a través del signo "x" son alternativas, pudiendo optarse, para cumplir lo exigido, por cualquiera de las mismas.

GRUPO DE LOCALES	ALTURA MINIMA	ILUMINACION		VENTILACION			OBSERVACIONES	PATIO	
		LATERAL	CENITAL	DIREC.	COND.	SOLO MECAN.		1° C	2° C
GRUPO I									
BIBLIOTECA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
COCINA-COMEDOR	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
COMEDOR	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
CUARTO DE COSTURA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
DORMITORIO	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
ESTUDIO/ESCRITORIO	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
SALA DE ESTAR	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
SALA DE JUEGOS	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
SALA DE LECTURA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
SALA DE MUSICA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
GRUPO II									
ANTE-COCINA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	x
BAÑO	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
COCINA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	x
CORREDOR	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
CUARTO DE PLANCHAR	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
DESPENSA/DEPOSITO FAMILIAR	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
ESCALERA	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
GUARDACOCHE	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
HALL EN EDIFICIOS RESIDENCIALES	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
KITCHENETTE	2,40 ML	NR	NR	x	NO	NO		x	NO

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

LAVADERO	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
PALIER EN EDIFICIOS RESIDENCIALES	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
TOILETTE	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
GUARDARROPA	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
GRUPO III									
ARCHIVO	2,40 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
ANTE-COCINA EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y RESIDENCIALES DE VIVIENDA TRANSITORIA Y NO FAMILIAR	3,00 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
AUDITORIO	3,00 ML	NR	NR	x	x	x		x	x
AULAS	3,00 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
BIBLIOTECA	3,00 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
COCINAS EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y RESIDENCIALES DE VIVIENDA TRANSITORIA Y NO FAMILIAR	3,00 ML	NR	NR	x	x	x		x	x
COMERCIO ≤ 30M2	2,40 ML	x	x	x	x	NO		x	x
COMERCIO > 30M2	3,00 ML	x	x	x	x	NO		x	NO
CONSULTORIO	2,40 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
ESTADIOS CUBIERTOS	3,00 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
FOYER	3,00 ML	NR	NR	x	x	x		x	x
GIMNASIO	3,00 ML	x	x	x	x	NO		x	NO
IGLESIA Y/O CAPILLA	3,00 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
LABORATORIO	2,40 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
LABORATORIO FOTOGRAFICO	2,40 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
LOCALES EN GALERIAS COMERCIALES	2,40 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
LOCAL DE PORTERIA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	x
MORGUE	3,00 ML	NR	NR	NO	NO	x*	DEBE TENER ABERTURAS, FIJAS Y HERMETICAS	x	x
NATATORIO CUBIERTO	3,00 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
NURSERY	2,40 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
OFICINA	2,40 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
SALA DE CIRUGIA	3,00 ML	NR	NR	NO	x*	x	DEBE TENER ABERTURAS, FIJAS Y HERMETICAS	x	x
SALA DE CONVENCIONES	3,00 ML	NR	NR	x	x*	x		x	x
SALA DE EXPOSICIONES	3,00 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
SALA DE GRABACION	2,40 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
SALA DE INTERNACION	2,40 ML	x	NO	x	NO	NO		x	NO
SALA DE JUEGOS	3,00 ML	x	x	x	NO	NO		x	NO
SALA DE PARTOS	3,00 ML	NR	NR	x	x*	x		x	x
SALA DE PROYECCION	3,00 ML	NR	NR	x	x*	x		x	x
SALA DE RAYOS X	3,00 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
SALA DE TERAPIA INTENSIVA	3,00 ML	NR	NR	x	x*	x		x	x
SALA DE TEATRO	3,00 ML	NR	NR	x	x*	x		x	x
SALA DE ACTOS	3,00 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
SALON DE BAILES	3,00 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
GRUPO III									
CORREDOR	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
DEPOSITO	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

ESCALERA	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
GARAGE Y/O GUARDACOCHE COLECTIVO	2,20 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
HALL	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
LAVADEROS	2,40 ML	x	x	x	x	x		x	x
OFFICE	2,40 ML	x	x	x	x	x		x	x
PALIER	2,40 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
SALA DE ESPERA ANEXA A OFICINA O CONSULTORIO	2,40 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							
SALA DE MAQUINAS	2,20 ML	NR	NR	x	x*	NO		x	x
SANITARIOS COLECTIVOS	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
VESTUARIOS COLECTIVOS	2,20 ML	NR	NR	x	x	NO		x	x
RECEPCION DE RESIDUOS	2,20 ML	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACION NI VENTILACION							

**Referencias**

x: Condición exigida de iluminación, ventilación y patios.

NR: Condición "no requerida" no siendo exigible su provisión.

NO: Condición "no permitida"

x\*: Ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje, de instalación obligatoria.

### 3.4 DOTACIÓN SANITARIA

#### 3.4.1 Condiciones Generales

En todo predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán servicios sanitarios mínimos, entendiéndose como ellos: un inodoro, un lavabo y un desagüe de piso.

Todo edificio de uso y/o acceso público deberá contar con las instalaciones sanitarias destinadas al público, separadas por sexo.

La cantidad y composición de los servicios sanitarios por sexo están en función de la clasificación de los edificios, de las capacidades según destinos y demás características de los mismos.

La proporción de los sexos se establecerá por vía reglamentaria según el uso del edificio o local.

Complementariamente deberá preverse en la misma unidad sanitaria, servicios sanitarios para uso específico de discapacitados no ambulatorios. Para discapacitados la dotación mínima será de un 2% de la totalidad, no menos de uno (1) por sexo.

#### 3.4.2 Determinación de la dotación sanitaria mínima según actividades

##### 3.4.2.1 Dotación sanitaria en edificios residenciales

###### 3.4.2.1.1 Vivienda permanente

La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda será de:

- un inodoro,
- un lavabo,
- una ducha o bañera
- y un desagüe de piso.
- En la cocina o espacio de cocina: una pileta de cocina.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

**3.4.2.1.2 Vivienda no familiar**

La dotación sanitaria estará de acuerdo a la capacidad de edificios fijada en el punto 3.1.2. de la presente Ordenanza y en la siguiente proporción:

- Para personas alojadas:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVATORIOS	DUCHAS
1 A 6	1	-	1	1
7 A 12	2	1	2	2
13 A 20	3	2	3	3
21 A 30	4	3	4	4
MAS DE 30 PERSONAS	1 (un) inodoro cada 10 (diez) o fracción superior a 5 (cinco) personas.	3	5	1 (una) ducha por cada fracción superior a 15 (quince) personas
MAS DE 40 PERSONAS		1 (un) mingitorio cada 20 (veinte) o fracción superior a 5 (cinco) personas.	1 (un) lavabo cada 10 (diez) o fracción superior a 5 (cinco) personas.	

- Para el personal:

Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el punto 3.4.2.4. de Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

**3.4.2.1.3 Vivienda transitoria**

La dotación sanitaria deberá ajustarse a normas municipales específicas que regulen estos edificios, la dotación sanitaria deberá ajustarse a lo establecido para edificios comerciales y/o industriales.

**3.4.2.2 Dotación sanitaria mínima para edificios de reunión bajo techo y/o al aire libre**

- a) El N° de personas del público se considerará en mitades iguales para cada sexo. La cantidad y composición interna y distribución en el edificio de los servicios sanitarios a dotar está en función de la capacidad del edificio de que se trate fijada en el punto 3.1.2 de la presente.
- b) Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el punto 3.4.2.4 de Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.
- c) En edificios o instalaciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor a 120,00 (ciento veinte) metros.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

**3.4.2.2.1 Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares**

PERSONAS	SEXO	ARTEFACTOS		
		INODOROS	MINGITORIOS	LAVATORIOS
Cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10 (diez) personas	HOMBRES	1	1	1
	MUJERES	2	-	1

Después de los primeros 100 (cien) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50 (cincuenta)

**3.4.2.2.2 Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, restaurantes y similares.**

PERSONAS	SEXO	ARTEFACTOS		
		INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
Cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10 (diez) personas	HOMBRES	1	1	1
	MUJERES	2	-	1

Después de los primeros 150 (ciento cincuenta) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20 (veinte)

**3.4.2.2.3 Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas**

La dotación sanitaria mínima será la fijada en el punto 3.4.2.2.2., exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:

- Hasta 30 (treinta) personas, 2 (dos) duchas cada fracción superior a 10 (diez) personas.
- Más de 30 (treinta) personas, corresponderán 2 (dos) duchas, cada fracción superior a 15 (quince) personas.

**3.4.2.2.4 Estadios de fútbol**

a) Para el público:

PERSONAS	ARTEFACTOS	
HOMBRES	MINGITORIOS	3 POR CADA 1.000 LOCALIDADES HASTA 20.000, AUMENTÁNDOSE EN 2 (DOS) POR CADA 1.000 CUANDO SE EXCEDE ESTA CANTIDAD.
	INODOROS	1/3 (UN TERCIO) DEL NUMERO DE MINGITORIOS
	LAVABOS	1/6 (UN SEXTO) DEL NUMERO DE MINGITORIOS
MUJERES	INODOROS	1/3 (UN TERCIO) DEL NUMERO DE INODOROS PARA HOMBRES
	LAVABOS	1 (UNO) CADA 3 (TRES) INODOROS

b) Para equipos, árbitros y jueces:



**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

Deberá existir un local sanitario para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán como mínimo las siguientes proporciones:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS	DUCHAS
PARA JUGADORES CADA 15 (QUINCE) PERSONAS	3	3	3	8
MUJERES	1	1	1	1

### 3.4.2.3 Dotación sanitaria mínimas en edificios de oficinas

#### 3.4.2.3.1 Oficinas de Uso Privado

La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja se calculará según la capacidad del edificio fijado en el punto 3.1.2 de la presente ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
1 A 5	1	-	1
6 A 10	1 POR SEXO	-	1 POR SEXO
11 A 20	1 POR SEXO	1	1 POR SEXO
MAS DE 20 PERSONAS	SE AUMENTARA UN INODORO POR SEXO CADA 20 (VEINTE) PERSONAS O FRACCION DE 20 (VEINTE)	SE AUMENTARA UN (UNO) MINGITORIO CADA 10 (DIEZ) PERSONAS O FRACCION DE 10 (DIEZ)	SE AUMENTARA UN (UNO) LAVABO CADA 10 (DIEZ) PERSONAS O FRACCION DE 10 (DIEZ)

#### 3.4.2.3.2 Oficinas de uso y/o Acceso público

La dotación mínima para el personal que trabaja será el fijado en el punto 3.4.2.3.1. Además se deberá prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	1	-	1

Además se deberá prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	2	-	1

**3.4.2.4 Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales**

Los edificios y/o locales destinados al uso comercial o industrial tendrán como mínimo servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan ellos y de acuerdo a lo siguiente:

- a) La proporción de los sexos se establecerá según el uso del edificio o local. En caso de dudas se tomará la relación del 50% (cincuenta por ciento) por cada sexo. En caso de edificios industriales el propietario deberá declarar el número de personas que permanecieren o trabajaren en el establecimiento, indicando la proporción para cada sexo.
- b) Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación ni iluminación natural, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.
- c) Se deberá contar con locales destinados a vestuarios, integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento, conforme a lo prescrito en Artículos 50° y 51° de la Ley Nacional N° 19587, de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351 / 79.
- d) En los establecimientos cuyo funcionamiento hace necesaria la permanencia de los operarios en horario de almuerzo en el lugar de trabajo se preverá un local destinado a comedor o en su defecto de un espacio para cocinar.
- e) El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios fijado en punto 3.1.2. de la presente Ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS	DUCHAS
1 A 5	1	-	1	-
6 A 10	1 POR SEXO	-	1	-
11 A 20	1 POR SEXO	1	2	-
MAS DE 20 (VEINTE) PERSONAS	1 (UN) INDODORO POR SEXO CADA 20 (VEINTE) PERSONAS O FRACCION DE 20 (VEINTE)	1 (UN) MINGITORIO CADA 10 (DIEZ) PERSONAS O FRACCION DE 10 (DIEZ)	1 (UN) LAVABO CADA 10 (DIEZ) PERSONAS O FRACCION DE 10 (DIEZ)	1 (UNA) DUCHA POR SEXO CADA FRACCION DE 20 (VEINTE) PERSONAS O FRACCION DE 20 (VEINTE)

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

**3.4.2.5 Dotación sanitaria mínima en Edificios Educativos**

a) En los edificios educativos se colocará 1 (uno) inodoro y 1 (uno) lavabo por aula, pudiendo sustituirse el 75% (setenta y cinco por ciento) de inodoros por mingitorios en los locales sanitarios destinados solamente a hombres.

b) En los edificios educativos, cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza se presuponga una asistencia y/o permanencia reducida de personas (Ej.: Academias de Enseñanza, Institutos Privados etc.) el número de alumnos que asisten podrá ser declarado por el administrado en el correspondiente plano de obra, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS	
	INODOROS	LAVABOS
1 A 10	1	1
11 A 25	2	2
26 A 50	3	3
51 A 75	4	4
76 A 100	5	5
101 A 125	6	6
126 A 150	7	7
151 A 175	8	8
MAS DE 175	SE AGREGARA 1 (UN) INODORO Y 1 (UN) LAVABO POR CADA 50 (CINCUENTA) ALUMNOS O FRACCION	

**3.4.3 Relaciones y proximidad de los sanitarios con otros ámbitos**

Los baños no podrán tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas.

Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sea contiguo, el cerramiento de separación será completo (de piso a techo).

En los muros medianeros, se podrá fijar o colocar cañerías, conductos, artefactos o depósitos con descarga de agua, siempre que las características constructivas garanticen la asimilación de ruidos o vibraciones, perceptibles desde la otra propiedad colindante.

**3.4.4 Emplazamiento, acceso, señalización**

Los sanitarios destinados al uso y/o acceso público deberán estar ubicados en un mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, respecto de la sala o local servido, con acceso fácil y permanente.

El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos. Todo el recorrido de acceso se hará bajo techo.

No se permitirán baños de uso público, cuyo acceso debe efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos dentro del establecimiento.

Los baños para cada sexo deberán identificarse en forma clara mediante carteles indicadores.

**3.4.5 Zonificación y dimensiones**

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

Internamente las unidades sanitarias de servicios públicos deberán zonificarse de acuerdo a sus funciones, sus dimensiones y demás características propias.

### **3.4.6 Características constructivas**

Los materiales, tipos y alturas de revestimiento de muros, solados, terminación de paramento y cielorraso, etc., deberán asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia.

## **3.5 DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

### **3.5.1 De la obligación de conservar**

#### **3.5.1.1 Obligación del propietario relativo a la conservación de edificios**

Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, a este efecto, se tendrá en cuenta el emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

#### **3.5.1.2 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 Autoridad Municipal competente 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 Autoridad Municipal competente 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.

#### **3.5.1.3 Denuncias de linderos**

Las molestias que alegue un propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención para aplicar la presente Ordenanza para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley, como de atribución municipal.

#### **3.5.1.4 Oposición del propietario a conservar un edificio**

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en punto 3.5.1.1, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.

#### **3.5.1.5 Conservación de instalaciones contra incendio**

a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas para extinción de incendio según punto 5.4.3. y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia.

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

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

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

### **3.5.2 Subdivisión de locales**

#### **3.5.2.1 Condición para subdividir locales**

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de esta Ordenanza como si fuera independiente.

#### **3.5.2.2 Mamparas de subdivisión en locales de negocios y de trabajo**

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

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **4. MEDIOS DE EGRESO**

Todo edificio o parte de él que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público o masivo, tendrá que cumplir con las condiciones mínimas fijadas por la presente Ordenanza, para sus distintos medios de egreso de modo tal que asegure una rápida evacuación de sus ocupantes.

En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en el presente Capítulo.

Según sea el destino del edificio deberá asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19.587 Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N°351 / 79 y al Reglamento Técnico de Protección contra Incendios de la Dirección de Bomberos de la Policía de Córdoba.

#### **4.1 CONDICIONES GENERALES**

Los medios de egreso deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:

Trayectoria y salidas

a) La línea natural de libre trayectoria deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación.

b) Las salidas en general estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación. Todo punto ubicado en pisos superiores y entresijos distará no más de cuarenta (40) metros a una caja de escalera o salida segura y en planta baja a una salida que conduzca a la vía pública, medidos a través de una línea de libre trayectoria. Esta distancia se reducirá a la mitad en subsuelos.

c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigido por la presente Ordenanza, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.

d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de cero

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

metro sesenta centímetros (0,60 m). No obstante deberá contarse con una salida de emergencia independiente a la vía pública.

e) La ubicación de los medios de egresos generales y públicos exigidos será identificados mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente.

f) Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

### **4.1.1 Edificios mixtos**

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso salvo que, a juicio de Autoridad Municipal competente no hubiere incompatibilidad en su unificación.

La vivienda destinada a portero o encargado deberá considerarse como una unidad más a los fines de ser servida por los medios de egreso del edificio.

## **4.2 CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO**

Los medios de egreso de uso público se clasifican en:

- a) Puertas de salida
- b) Circulaciones horizontales
- c) Circulaciones verticales
- d) Circulaciones mecánicas

## **4.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE EGRESO**

### **4.3.1 Puertas de salida**

Las batientes de las puertas no podrán invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso.

En caso de escalera o rampas, no podrán abrir sobre sus tramos, sino sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso será de 2,00 (dos) metros.

Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso abrirán hacia afuera.

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni del tipo giratoria.

### **4.3.2 Puertas batientes de abrir en un solo sentido**

Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo o al aire libre.

### **4.3.3 Puertas de abrir a vaivén**

Se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso público.

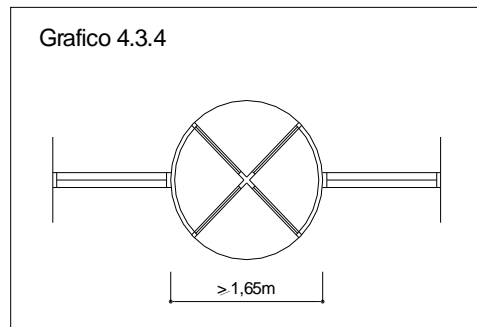
### **4.3.4. Puertas giratorias**

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativas y mercantiles.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 m). (Gráfico 4.3.4.) Las puertas giratorias no serán consideradas como integrantes de los medios de escape.



**4.3.5. Ancho de puertas de salida. Forma de cálculo**

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio, de conformidad a lo siguiente:

a) Para edificios con capacidad de hasta quinientas (500) personas el ancho total libre no será menor que:

$$X = A$$

b) Para edificio con capacidad de quinientas una (501) a dos mil quinientas una (2.501) personas, el ancho total libre no será menor que:

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

c) Para edificios con capacidad de dos mil quinientas una (2.501) personas o más, el ancho total libre no será menor que:

$$X = 0,6 \times A$$

En donde:

X = medida del ancho de salida en centímetros

A = número total de personas

d) Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X = 1,50 metros.

Para obtener el ancho de puertas de salida en todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por un metro veinte centímetros (1,20 m) o sea

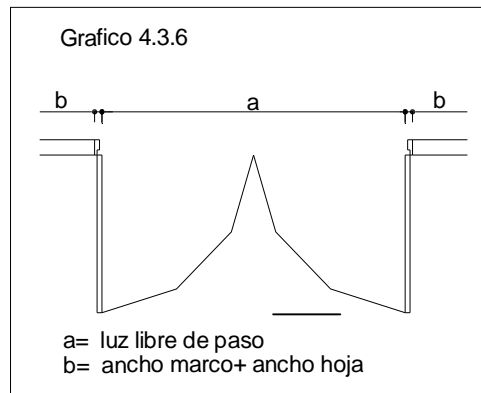
$$X = \frac{X}{1,2} \quad \text{con un valor mínimo de un metro diez centímetros (1,10 m).}$$

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

### 4.3.6 Forma de medir el ancho de puertas

El valor obtenido para los anchos de puerta de salida (Gráfico 4.3.6.) será la luz libre de paso, sin considerar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. El ancho mínimo de cada puerta (luz libre de paso) será de un metro diez centímetros (1,10m).



### 4.3.7 Circulaciones horizontales de uso público

Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen: los corredores o pasillos en planta baja en subsuelos y en pisos superiores y los pasajes comerciales.

#### 4.3.7.1 Características de los corredores, pasillos o pasos

a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. En este caso su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según se establece en punto 4.3.5.

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasillos será de 1,20 (uno coma veinte) metros. Si sobre el pasillo se ubicaren puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación.

Si sobre estos pasos se ubicaran vitrinas, vidrieras o puertas de locales comerciales se regirá por lo dispuesto en Galerías Comerciales.

b) La determinación del ancho estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. El ancho no será acumulativo, salvo que en distintos niveles existan salas de uso público con capacidad para 100 personas o más. 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 corredor o pasillo.

c) Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

d) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en punto 4.3.5 no pudiendo reducirse el ancho del pasillo.

e) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, éstas no podrán reducir el ancho del pasillo.



## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

f) Cuando sobre un corredor o pasillo se abran puertas para accesos a negocios que tengan su egreso hacia el mismo o se ubiquen vidrieras o vitrinas, se regirá por lo que se establece para Galerías Comerciales.

g) Todo edificio de los incluidos en puntos 3.1.1.2., 3.1.1.3 y 3.1.1.9. (éstos últimos si correspondiere) deberá contar frente a su boca o bocas de acceso y egreso de un espacio de dominio privado, como recintos cubiertos o descubiertos y que estará en relación directa con la vía pública. La dimensión y conformación de este espacio quedará sujeto a lo que determine en cada caso la Autoridad de Aplicación en consulta con los organismos pertinentes, y según se establezca por vía reglamentaria.

### **4.3.7.2 Corredores o pasillo de evacuación en pisos altos**

Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en punto 4.3.5.

Si sobre dicho pasillo se ubicaran puertas para clausurar su 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.

#### **4.3.7.2.1 De la longitud máxima de los corredores, pasillos o pasos**

Cuando el largo máximo de éstos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales seguras correspondientes a su zona de influencia.

- 1) Edificios residenciales: L = treinta metros (30 m)
- 2) Edificios para reunión bajo techo: L = cuarenta metros (40 m)
- 3) Edificios para reunión al aire libre: L = cuarenta metros (40 m)
- 4) Edificios para oficinas: L = cuarenta metros (40 m)
- 5) Edificios comerciales: L = cuarenta metros (40 m)
- 6) Edificios industriales: L = cuarenta metros (40 m)
- 7) Edificios para depósitos: L = cuarenta metros (40 m)
- 8) Edificios para usos peligrosos L = veinte metros (20 m)
- 9) Edificios especiales: estarán en función de lo que fijen las normas específicas.
- 10) Subsuelos o sótanos: L = veinte metros (20 m).

### **4.3.8 Circulaciones verticales**

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Escaleras
  - principales
  - secundarias
- b) Rampas
- c) Circulaciones mecánicas

#### **4.3.8.1. Escaleras**

##### **Características.**

Todas las escaleras de un edificio deberán ser de acceso fácil y franco. Los rellanos o descansos se consideran parte integrante de las mismas.

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

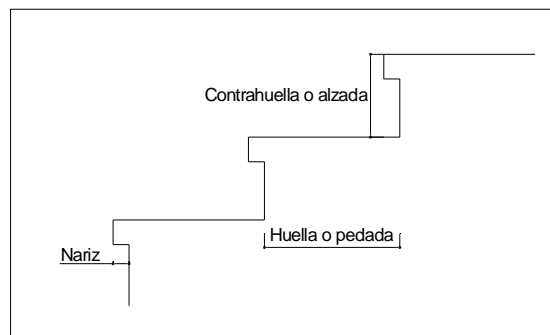
Clasificación:

### a) Principales de salida

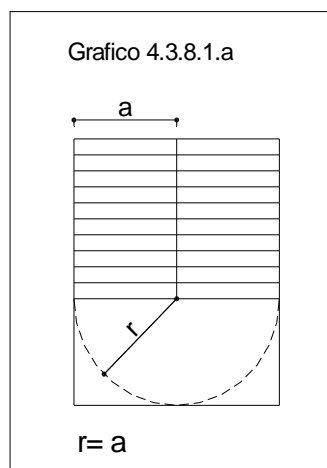
Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos, salvo lo previsto en el punto 4.3.7.1.b.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera en edificios de uso público, o cuando sirvan a más de una (1) unidad funcional, no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a un metro diez centímetros (1,10 m).

Serán ejecutadas con materiales incombustibles. La dimensión máxima de las contra huellas será de cero metro dieciocho centímetros (0,18 m) y la mínima de las huellas de cero metro doscientos setenta y cinco centímetros (0,275 m).



Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de tres metros (3 m) de altura. Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo. (Gráfico 4.3.8.1.a).



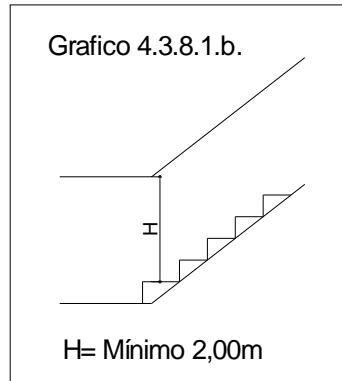
### b) Secundarias

Serán ejecutadas con materiales incombustibles. La dimensión máxima de las contra huellas no superará los cero metro veinte centímetros (0,20 m) y la mínima de las huellas no inferior a cero metro doscientos treinta centímetros (0,230 m). La altura de paso será por lo menos

## CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ

---

de 2,00m medida desde el solado de un rellano o escalón, al cielorraso u otra saliente inferior de éste. (Gráfico 4.3.8.1.b).



Para las azoteas inaccesibles, techos o tanques, podrán utilizarse escaleras de las denominadas “marineras”.

### **4.3.8.2. Unión de escalera con los corredores o pasillos**

Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada encuentro se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no se interfiera con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a una huella. Estas escaleras para ser consideradas como vía de escape deberán garantizar estanqueidad como caja de escalera según lo establecido en el punto 4.3.8.4.

### **4.3.8.3. Cálculo del ancho de la escalera**

El ancho libre de la escalera se calculará según las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida. En todos los casos el ancho mínimo será de un metro diez centímetros (1,10 m).

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que siete centímetros con cinco milímetros (7,5 cm.) de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

### **4.3.8.4. Caja de escalera**

En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso por cuerpo deberá estar conformada como "caja de escalera", de manera tal que pueda ser aislada con respecto del resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto y cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.

La "caja de escalera" como vía de escape deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Ser construida en toda su extensión desde el último nivel superior accesible, azotea y/o terraza, etc. hasta el último subsuelo, en material incombustible y contenida entre muros de resistencia al fuego, sin perder estanqueidad y estabilidad estructural por un tiempo superior a una hora de exposición a las llamas.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

b) Su acceso en todos los niveles tendrá lugar a través de puerta de doble contacto con un ancho mínimo de un metro con diez centímetros (1,10 m) de luz libre de paso, con resistencia al fuego similar a la de los muros de la caja y abrirá hacia adentro de la escalera (en el sentido de escape) sin invadir el ancho de circulación. Se deberá agregar antecámara en los establecimientos industriales.

c) Deberá estar señalizada e iluminada en forma permanente, libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella ningún tipo de servicio (armarios para elementos de limpieza, puertas de ascensores, conductos de compactadores, hidrantes, etc.).

En ambos casos anunciados el rebatimiento de la puerta no deberá disminuir el ancho mínimo de paso, quedando exceptuado de esto último cuando la escalera sirva a dos (dos) o menos unidades funcionales por piso.

### **4.3.8.5. Pasamanos o barandas**

Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán como mínimo a cero metro noventa centímetros (0,90 m) por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones sea mayor a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los tres metros (3,00 m) se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de un metro cincuenta centímetros. (1,50 m).

### **4.3.8.6 Llegada a nivel de egreso**

Las escaleras de salida para el egreso de los pisos altos, al llegar al corredor o pasillo que la conecte con la vía pública, deberán interrumpir la marcha del egreso por cualquier sistema, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o los subsuelos, debiendo facilitar el egreso.

### **4.3.8.7. Compensación de escalones**

No será permitido el uso de abanicos, compensación, ni escalones oblicuos en escaleras principales, ni en aquellas que se utilicen como vía de escape en todo tipo de edificio. Sólo podrá autorizarse este tipo de escaleras en cualquier tipo de edificio con carácter de secundaria (opcional) siempre que la escalera principal cumpla con las exigencias contenidas en el presente capítulo. En estos casos los escalones compensados tendrán una huella no menor a cero metro dieciocho centímetros (0,18 m) de ancho en la parte más crítica (junto al punto interior).

### **4.3.8.8 Rampas**

Las rampas, como medio de egreso, o como comunicación de distintos niveles, tendrán el mismo ancho que las escaleras que sustituyen; tendrán partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de dirección y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será de un 12% (doce por ciento), su solado antideslizante y de material incombustible.

### **4.3.8.9. Circulaciones verticales mecánicas de uso público**

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Ascensores
- b) Escaleras mecánicas

### **4.3.8.9.1. Ascensores**

Todo edificio de piso bajo y más de tres pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. Podrán ser utilizados para evacuación aquellos especialmente diseñados contra incendio.

La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de cero metro ochenta centímetros (0,80 m) por dos metros (2,00 m) de altura, para permitir el acceso a discapacitados.

Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en cero metro treinta centímetros (0,30 m) para la primera unidad, más cero metro diez centímetros (0,10 m) por cada una de las restantes.

A partir de la vigencia de la presente norma, no se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palieres o corredores, ni hojas tipo tijera en cabinas.

Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública.

#### **4.3.8.9.1.1. Dotación**

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación. Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes de los edificios de uso habitacional, (departamentos de viviendas) y no menos del siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo las relaciones de superficies establecidas por el Art. 3.1.2.1 de la presente Ordenanza. Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente más de ocho ( 8 ) personas, se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente. Independientemente de la cantidad de ascensores que resultaren del cálculo específico, se establece la exigencia de provisión como mínimo, de una (1) unidad para Planta Baja y siete (7) pisos superiores, ocho (8) plantas en total. Puede considerarse excepcionalmente en este caso, sumar hasta dos (2) plantas de subsuelo de cocheras. A partir de esa altura (piso 7º) deberá proveerse al edificio de una (1) unidad más por cada siete (7) pisos o fracción menor.

Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho por un metro treinta centímetros (1,30 m) de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones.

Los coches deberán estar dotados de pasamanos separados cinco centímetros (0.05 m) de las paredes en los lados libres de puertas.

La botonera de control deberá permitir que la selección de órdenes pueda ser efectuada por no-videntes (sistema Braille). Esta deberá estar a una altura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m) y una máxima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a contar desde el nivel de piso del coche. Deberán respetarse estas mismas alturas en las botoneras de los palieres, a contar desde el nivel de piso de los mismos.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:  
NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.-

NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.-

NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos – Perfil T

NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso.-

NORMA IRAM 3666: Ascensores. Condiciones generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad.-

### **4.3.8.9.2. Escalera mecánica**

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar como tal, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas.
- b) Tenga un ancho no menor que uno metro diez centímetros (1,10 m) medidos en los escalones.
- c) Marche en el sentido de la salida o sea reversible.
- d) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles.
- e) Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida interrupción en caso de siniestros u otros.

### **4.3.8.9.2.1. Especificaciones**

En cuanto a su construcción y especificaciones las escaleras mecánicas deberán responder a la NORMA IRAM 3681-3: Escaleras mecánicas.

### **4.3.9. Previsiones para discapacitados**

En aquellos edificios de acceso de público, sea su dominio público o privado y edificios de viviendas colectivas, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia, tanto de orden municipal, como de otros órdenes del estado.

### **4.3.10 Salidas de emergencia**

#### **a) Locales frente a vía pública**

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tengan una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas, y algún punto del local diste más de 40,00 (cuarenta) metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

#### **b) Locales interiores en pisos bajos, altos, entresijos, sótanos o semisótanos.**

Todo local que tengan una capacidad mayor de 200 (doscientas) personas, contará por la menos con dos puertas lo más alejadas una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40,00 (cuarenta) metros medidos a través de la línea de libre trayectoria.

c) Puertas de emergencia.

Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación.

### **4.4 GALERIAS COMERCIALES**

#### **4.4.1 Condiciones Generales**

Se considerará como tales todos aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales. Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situados en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

#### **4.4.2 Anchos mínimo del pasaje en galerías comerciales**

El ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes.

a) Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3,00 (tres) metros, debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar.

b) Para pasajes en planta baja, con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de los mismos, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m) para cada una de las partes en que el pasaje quede dividido, debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar.

c) Para pasajes ubicados en entresijos con vinculación espacial con el pasaje o con los espacios de planta baja de la galería comercial, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m), debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar.

d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos:

- 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales.

- 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den puertas de accesos a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras.

Estos adicionales se calcularán en forma acumulativa.

Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para las galerías con una o más salidas a una misma calle como a las galerías con salidas a dos o más calles.

e) Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido en punto 4.3.5.

f) Cuando en la galería comercial existan accesos a núcleos de circulación vertical que comuniquen con otras actividades localizadas en pisos altos o en subsuelos, el ancho mínimo del pasaje deberá ser igual o mayor que el ancho de salida exigido en función del número total de personas calculado para las demás actividades, según lo establecido en punto 4.3.5.

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

g) En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para las actividades en ella localizadas, cuando este último valor resulte superior que el mínimo exigido para el pasaje.

### **4.4.3 Construcciones en el pasaje comercial**

#### **4.4.3.1. Kioscos o góndolas.**

En casos de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que éste quede dividido se calculará según lo regulado en punto 4.4.2.

La separación de las góndolas o kioscos entre sí tendrán un mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) si no poseen puerta de acceso de público en el tramo de la separación y de tres metros (3 m) si por ese lugar puede acceder público.

Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) hacia el interior del mismo.

En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los diez metros (10 m) medidos en el sentido longitudinal del pasaje.

#### **4.4.3.2 Otros elementos**

Si hubiese otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, fuentes, etc.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de 2,00 (dos) metros, afectadas con los adicionales indicados en punto 4.4.2.

Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen árboles la distancia base para el cálculo será de 3,50 (tres con cincuenta) metros tomados desde el eje de su tronco, pudiendo admitirse dimensiones menores cuando a juicio de la Autoridad de aplicación, la preservación de especies vegetales preexistentes de valor comprobado así lo justificare, siempre y cuando se respeten las condiciones de evacuación fijadas en punto 4.4.2.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **5. NORMAS CONSTRUCTIVAS**

Los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales intervinientes en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas, y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia, no son desarrolladas en esta Ordenanza que adopta las existentes en el ámbito de la Provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes.

Los requisitos establecidos en este Capítulo sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales toda vez que la Autoridad Municipal competente así lo exigiere.

#### **5.1 DE LO GENERAL**

#### **5.2 ESTRUCTURAS RESISTENTES**



## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

Se respetarán las normas CIRSOC en el diseño y ejecución de las estructuras resistentes para zonas sísmicas y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

### **5.3 ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES**

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de la localidad de Estación General Paz deberán contar con el certificado de aptitud técnica de organismos competentes, salvo que se tratase de sistemas tradicionales de reconocida aptitud determinada por el uso y la experiencia. La Autoridad de Aplicación resolverá en los casos de sistemas que por sus características puedan ser encuadrados en esta última condición.

En caso de sistemas no tradicionales la Autoridad de Aplicación podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescritas por esta Ordenanza.

La Municipalidad no se obliga a la aprobación de proyectos cuando a juicio de los organismos competentes los sistemas constructivos empleados no reúnan las condiciones de habitabilidad necesarias para asegurar la salubridad y seguridad pública.

#### **5.3.1 Aislación Térmica**

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a "Normas de Transmitancia y Condensación - IRAM" referidas a "Acondicionamiento térmico de edificios" Normas 11.601 - 11.603 - 11.604 y 11.605. Cuando la Autoridad Municipal competente lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

#### **5.3.2 Aislación Hídrica**

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica. Esta condición será demostrada teniendo en cuenta lo establecido en la Norma IRAM N° 11.591 para la categoría "Estanqueidad del agua mejorada", en las partes fijas y en la Norma IRAM N° 11.507 para las partes móviles, cuando la Autoridad Municipal competente lo considere necesario, mediante la documentación técnica correspondiente.

#### **5.3.3 Aislación Acústica**

Tanto los elementos de envolvente como de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuadas a la función de cada local, determinadas por los métodos y en las condiciones estipuladas en las Normas IRAM N° 4061 y N° 4063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas.

En los casos en que la Autoridad Municipal competente lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc., que demuestren se cumpla con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

### **5.4 DE LAS INSTALACIONES**

#### **5.4. De las Instalaciones**

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

Se consideran dentro de este tema los aspectos relativos a provisión de energía y servicios, provisiones de fluidos y evacuaciones de éstos, los gases de combustión y los residuos industriales y domiciliarios.

Se deberá instalar a una distancia inferior a cinco metros (5 m) de la Línea Municipal en el nivel de acceso, elementos que permitan cortar los suministros de gas, eléctricos y otros fluidos inflamables que abastecen al edificio.

### **5.4.1 Provisiones de fluidos**

#### **5.4.1.1 Agua corriente**

Las instalaciones para provisión de agua corriente (fría y caliente) de los edificios serán construidos en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliaria que determine la Cooperativa que brinda el servicio, de normas que establezca la Municipalidad de Estación General Paz al respecto y/o del ente provincial que regule y legisle sobre la materia.

#### **5.4.1.2 Gas**

Las instalaciones para provisión de gas envasado (garrafas, cilindros, etc.) o por redes se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establezca la Municipalidad de Estación General Paz, y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

#### **5.4.1.3 Telecomunicaciones**

Las instalaciones para provisión de telecomunicaciones en inmuebles se realizará de acuerdo a las Normas aprobadas por la Resolución del Ministerio de Infraestructura y Vivienda (MIV) N° 410/2001 o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen, emitidas y publicadas por el Ente Responsable de la regulación del servicio.

Los sistemas de telecomunicaciones y radiodifusión con mástiles soportes de antenas deberán ajustarse a la Norma Se. An2-39-11 "Estructuras de acero para Antenas" de la Secretaría de Comunicaciones de la Nación y a la Resolución N° 3690 SC/2004 de la Comisión Nacional de Comunicaciones, respecto a radiaciones no ionizantes o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen. En el caso particular de las estaciones de radiodifusión deberá cumplimentarse también lo establecido por Resolución N° 1596/2006 del Comité Federal de Radiodifusión.

Las instalaciones de otras señales débiles como porteros eléctricos de audio o video, alarmas, videocable y circuito cerrado de Televisión (CCTV) deben tener canalizaciones independientes.

Todas las obras, a excepción de las instalaciones de viviendas unifamiliares, deberán estar registradas en el Colegio Profesional respectivo a través de un profesional matriculado con incumbencia en la materia.

Asimismo, para las obras o instalaciones que ejecuten las prestadoras del servicio de telecomunicaciones o radiodifusión, deberá designarse como representante técnico un profesional matriculado en el Colegio Profesional respectivo, con incumbencia en la materia.

#### **5.4.1.4 Energía Eléctrica**

Las instalaciones para la provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a lo establecido por la prestadora del servicio y a las normas de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.), a las disposiciones contenidas en la "Reglamentación para la ejecución de Instalaciones eléctricas de inmuebles – AEA 90364-7-

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

771 – Edición 2006” elaborada por la Asociación Electrotécnica Argentina o las que en el futuro la reemplacen por actualización.

### **5.4.1.5. Energía Eléctrica de Emergencia**

A los efectos de evitar los problemas que ocasionarían cortes prolongados de energía eléctrica, en aquellos edificios de uso colectivo, con concentración de público, se deberán instalar sistemas que permitan suministrar la energía eléctrica necesaria para las funciones básicas que se cumplan en él.

### **5.4.1.6. Iluminación de emergencia en caso de siniestro**

Se deberá instalar un sistema autónomo que permita suministrar la iluminación necesaria en todos los medios de evacuación al público en caso de incendio, en un voltaje que no constituya peligro para las personas.

## **5.4.2 Evacuación de efluentes y residuos**

### **5.4.2.1 Evacuación de aguas pluviales**

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de la Municipalidad de Estación General Paz y/o Subsecretaría de Recursos Hídricos y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

### **5.4.2.2 Evacuación de líquidos residuales domiciliarios**

Se respetarán las disposiciones de la Municipalidad de Estación General Paz y/o del ente provincial que regule y legisle sobre la materia y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio para la evacuación de residuos cloacales.

En ningún caso los líquidos residuales domiciliarios podrán volcarse a predios vecinos o cursos de agua.

### **5.4.2.3 Evacuación de líquidos residuales industriales**

De no existir red cloacal deberán responder a las normas fijadas por los entes mencionados.

### **5.4.2.4. Evacuación de residuos domiciliarios**

La evacuación de residuos deberá efectuarse por acumulación y entrega de basuras al sistema de recolección municipal, en bolsas impermeables y resistentes.

Se deberá instalar cestos o receptáculos que impidan el acceso de animales capaces de romper o dañar las bolsas de residuos.

### **5.4.2.5 Evacuación de gases de combustión**

#### **5.4.2.5.1 Norma General**

Todo dispositivo que conduzca gases y vapores de combustión y cualquier otro contaminante para ser eliminado a la atmósfera, deberá estar provisto de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestra de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

#### **5.4.2.5.2 Chimeneas**

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto para evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0,15 (cero coma quince) metros del eje medianero.

##### **5.4.2.5.2.1 Clasificación**

Se clasificarán, según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

Tipo 1 - Chimeneas de baja temperatura: las destinadas a calderas de calefacción por agua y similares.

Tipo 2 - Chimeneas de temperatura media: las destinadas a calderas de calefacción a vapor de alta presión y similares.

Tipo 3 - Chimeneas de alta temperatura para hornos en general y similares.

##### **5.4.2.5.2.2 Características técnicas**

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán las siguientes:

###### **a) Altura:**

Tipo 1: Tendrán una altura de 0,90 (cero coma noventa) metro, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros por encima de cualquier volumen de edificios, ubicado dentro de un radio de 3,00 (tres) metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15 % (quince por ciento) en que la chimenea debe superar en 0,60 (cero coma sesenta) metros a la cumbre.

Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 (tres) metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio 7,5 (siete coma cinco) metros.

Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 7,5 (siete coma cinco) metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 (quince) metros.

###### **b) Materiales**

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 todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

Espeor de muros: el espeor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 (cero coma quince) metros para las chimeneas Tipo 1; 0,22 (cero coma veintidós) metros para las Tipo 2 y de dos muros de 0,22 (cero coma veintidós) metros cada uno separados por una cámara de aire de 5,00 (cinco) metros, para las Tipo 3.

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 cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.

Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros de construcción combustible y 0,10 (cero coma diez) metros de

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

construcción incombustible, cuando no esté aislada, y a 0,20 (cero coma veinte) metros y 0,03 (cero coma cero tres) metros cuando esté aislada, respectivamente.

### **5.4.3 Medidas de seguridad y extinción de incendios**

Todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo y/o acceso público deberá contar con instalaciones de seguridad, contra incendios y Certificado de Inspección Final expedido por la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba.

### **5.4.4 Locales para medidores**

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso desde la vía pública, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con las siguientes disposiciones:

- a) Medidores y otras instalaciones de electricidad: se seguirán las instrucciones de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.).
- b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

### **5.4.5 Locales para calderas y otros dispositivos térmicos**

Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir además de las normas fijadas por el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio y otras Reparticiones competentes, los siguientes requisitos:

- a) Tener una ventilación permanente al exterior que asegure una entrada constante y suficiente de aire, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.
- b) No deberán tener comunicaciones con locales para medidor de gas ni estar instalados éstos en el interior del mismo local.

## **CAPITULO SEXTO**

### **6 NORMAS DE SEGURIDAD**

#### **6.1 DE LO GENERAL**

Las disposiciones de este Capítulo no relevan a las empresas o profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, N° 19.587 / 72, y sólo tienden a cumplimentarla en los aspectos que le sean propios, con el objeto de garantizar la seguridad pública, tanto en el espacio público como privado.

#### **6.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS**

##### **6.2.1 Durante la edificación de las obras**

###### **6.2.1.1 Protección al frente de las obras y en relación a predios linderos**

Antes de iniciar los trabajos de construcción de las obras es obligatoria la colocación de una valla al frente del predio, en toda la longitud del mismo, para cualquier trabajo (construcción, refacción, remodelación o mantenimiento) que por su índole sea peligroso, incómodo o

## **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública, así como la colocación de todo otro elemento que sea necesario para protección de peatones o vehículos. Los elementos e instalaciones de protección deberán ser ubicados asimismo en relación a las parcelas linderas a aquellas donde se realizan las obras.

Los vallados y elementos de protección a que se hace referencia serán ubicados en sentido horizontal y vertical.

### **6.2.2 Durante las demoliciones**

#### **6.2.2.1 Documentación técnica**

Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar, previo a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explicita las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

#### **6.2.2.2 Medios de protección**

Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición, debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua, etc.

#### **6.2.2.3 Retiro de materiales y limpieza**

Durante la ejecución de los trabajos y a la finalización, el responsable de los mismos, retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente.

En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o que ésta escurra hacia los predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

#### **6.2.2.4 Reparaciones en muros divisorios**

Si como consecuencia de una demolición resultara afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de fincas linderas, el responsable de la demolición deberá proceder a su reparación en forma inmediata.

#### **6.2.2.5 Paralización de demoliciones**

En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie.

Los puntales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un periodo mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

#### **6.2.2.6 Cercado, veredas y protecciones verticales**

El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto en Capítulo 2, punto 2.2.

**CODIGO DE EDIFICACION  
MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ**

---

Deberá poseer cerramiento vertical en toda su extensión sobre fachada de frente con chapa, madera o una membrana suficientemente rígida en su instalación y resistente al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse de la obra.

Todos estos dispositivos de protección deberán soportar o salvaguardar la integridad física de terceros, en caso de caída de objetos desde los distintos niveles de la obra.