



- **REPARTIDO N° 27/2003.** Colonia, 23 de enero del 2003.
- **ASUNTO N° 16/2003.** Intendencia Municipal remite Proyecto de Ordenanza de Edificación para el departamento de Colonia.

---

---

## PROYECTO DE ORDENANZA DE EDIFICACION PARA EL DEPARTAMENTO DE COLONIA

### CONVENIO

#### INTENDENCIA DE COLONIA

#### SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL URUGUAY FILIAL COLONIA

#### SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL URUGUAY - DEPARTAMENTO DE COLONIA

#### PROYECTO DE ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA EL DEPARTAMENTO DE COLONIA

#### PROLOGO

El origen de este Proyecto de Ordenanza de edificación para el Departamento de Colonia es producto de un hecho sin precedentes: el encargo por parte de la Intendencia Municipal de Colonia a la Filial Colonia de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay de la puesta al día y revisión de la antigua ordenanza vigente del año 1954, que con numerosos agregados posteriores y la falta de actualización y adaptación a la realidad, a todas luces requería una revisión profunda.

El espíritu que animó a los redactores fue el lograr un texto contemporáneo y actual, que brindase respuestas a los nuevos requerimientos ya sea en lo atinente a los nuevos destinos de edificios, materiales y sistemas constructivos, como en lo que refiere a las condiciones generales de higiene de las edificaciones y a sus instalaciones complementarias. Se diseñó también una nueva forma de presentación de los recaudos que simplifique el estudio de los permisos de construcción por parte de los técnicos municipales, posibilitando que se clarifiquen las reglas de juego para todos los profesionales actuantes ante la Intendencia, estén o no familiarizados con el procedimiento instaurado.

Como base para la elaboración de las presentes Ordenanzas, se tuvieron en cuenta los antecedentes no solamente nacionales (cada departamento tiene una reglamentación propia en la actualidad) sino también algunos puntos de ordenanzas de los países limítrofes.

Entendemos que es un acierto el hecho de haber encomendado la redacción de un documento al grupo que va a utilizarlo cotidianamente, y valoramos como muy positivo el intercambio que en todo momento se dio con los técnicos municipales, quienes no solamente actuaron como contralor de lo que se iba generando, sino que se constituyeron en fuente de consulta con aportes muy importantes que enriquecieron y ordenaron el texto final.

Estas son las nuevas Ordenanzas Municipales de Edificación de Colonia. Requerirán un complemento ineludible en el futuro: los Planes Directores de las distintas localidades del Departamento, tema en el cual se han venido registrando mucho avances en los últimos tiempos. Esperamos fervientemente que hayamos logrado dar un paso en temas de capital importancia: el mejoramiento tanto de la calidad de vida de los usuarios de las nuevas construcciones que se realicen en el Departamento como de la calidad de nuestras ciudades y pueblos, lesionadas actualmente por carecer de controles que logren regularlas.

**Filial Colonia de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay.**

## **PROYECTO DE ORDENANZA DE EDIFICACION PARA EL DEPARTAMENTO DE COLONIA**

### **INDICE GENERAL**

- CAPITULO I - Generalidades.  
 CAPITULO II - De la administración.  
 CAPITULO III - Normas generales para proyecto.  
 CAPITULO IV - De la higiene de la vivienda.  
 CAPITULO V - Locales comerciales e industriales.  
 CAPITULO VI - Instalaciones Sanitarias.  
 CAPITULO VII - Propiedad Horizontal.  
 CAPITULO VIII - Disposiciones especiales para proyecto y acondicionamiento urbano para personas discapacitadas.  
 ANEXO- Disposiciones transitorias.

### **INDICE SISTEMÁTICO**

#### **CAPÍTULO I- GENERALIDADES**

- 1.1 DEL TITULO ALCANCES Y OBLIGACIONES**  
 1.1.1. TÍTULO.  
 1.1.2. ALCANCES DEL PROYECTO DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN PARA EL DEPTO DE COLONIA.  
 1.1.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, INSTALADORES, PROFESIONALES Y EMPRESAS.  
 1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL.
- 1.2 DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACION DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE EDIFICACION Y REEDIFICACION PARA EL DEPARTAMENTO DE COLONIA**  
 1.2.1. Actualización de la ordenanza.  
 1.2.2. Publicación de las ordenanzas, y sus actualizaciones.
- 1.3 DE LAS DEFINICIONES.**

#### **CAPITULO II- DE LA ADMINISTRACION.**

- 2.1 DE LAS TRAMITACIONES.**  
**2.1.1 REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO.**  
 2.1.1.1. Trabajos que requieren permiso de obra.  
 2.1.1.2. Trabajos que requieren permiso de regularización de obra.  
 2.1.1.3. Trabajos que requieren avisos de obra.  
**2.1.2 TRAMITACION DE PERMISOS DE OBRA.**  
 2.1.2.1. Generalidades.  
 2.1.2.1.1. Información sobre condiciones urbanas: Formula A.  
 2.1.2.1.2. Autorización para construir: Formula B.  
 2.1.2.1.3. Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.  
 2.1.2.1.4. Habilitación para utilizar (inspección final).  
 2.1.2.1.5. No habilitación para utilizar  
**2.1.3 TRAMITACION DE PERMISOS DE REGULARIZACION DE OBRA.**  
 2.1.3.1. Generalidades.  
 2.1.3.1.1. Solicitud de permiso para regularizar.  
 2.1.3.1.2. Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.  
 2.1.3.1.3. Habilitación para utilizar, (inspección final).  
**2.1.4 TRAMITACION DE AVISOS DE OBRA.**  
 2.1.4.1. Generalidades.  
**2.1.5 TRAMITACION DE PERMISOS DE HABILITACION DE LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES.**  
 2.1.5.1. Generalidades.  
 2.1.5.2. **Permiso de Localización.**  
 2.1.5.2.1. Casos en que corresponde su presentación.  
 2.1.5.2.2. Casos en que no se exige permiso de localización.  
 2.1.5.2.3. Presentación.  
 2.1.5.3. **Habilitación del edificio para actividad comercial o industrial.**  
 2.1.5.3.1. Generalidades.  
 2.1.5.3.2. Presentación.  
 2.1.5.4. **Habilitación del establecimiento, (local comercial o industrial).**  
 2.1.5.4.1. Generalidades.  
 2.1.5.4.2. Presentación.  
**2.1.6 TRAMITACION DE PERMISOS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**  
 2.1.6.1. Generalidades.  
 2.1.6.2. Los recaudos gráficos.  
 2.1.6.3. La aprobación definitiva.  
 2.1.6.4. Gestión de aprobación definitiva.

- 2.1.6.5 Incorporación de edificios al régimen de Propiedad Horizontal.
- 2.1.7 TRAMITACION DE PERMISOS DE INSTALACIONES SANITARIAS.**
- 2.1.7.1 Generalidades.
  - 2.1.7.1.1 Formula A.
  - 2.1.7.1.2 Formula B.
  - 2.1.7.1.3 Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.
  - 2.1.7.1.4 Habilitación para utilizar (inspección final).
  - 2.1.7.1.5 No habilitación para utilizar.
- 2.1.8 TRAMITANTES.**
- 2.1.9 RESPONSABILIDAD TECNICA.**
- 2.1.10 CAMBIO DE FIRMA TECNICA.**
- 2.1.11 RESPONSABILIDAD DEL USUARIO.**
- 2.1.12 MODIFICACIONES AL EXPEDIENTE APROBADO.**
- 2.1.13 DERECHOS DE EDIFICACION.**
- 2.1.13.1 Generalidades.
- 2.1.13.2 Entrega de documentos de obra y de aviso de obra.
- 2.1.13.3 Concesión de permiso y/o aviso.
- 2.1.13.4 Número de expediente y registro.
- 2.1.13.5 TASAS DE LIQUIDACION DE DERECHOS SEGUN TIPO DE EDIFICACION.
  - 2.1.13.5.1 Generalidades.
  - 2.1.13.5.2 Clasificación del tipo de construcción o gestión gravada.
- 2.1.14 DE LOS PLAZOS.**
- 2.1.14.1 Plazo de aprobación de trámites.
- 2.1.14.2 Vigencia de la fórmula A.
- 2.1.14.3 Vigencia de permisos de construcción.
- 2.1.14.4 Plazo de iniciación de las obras.
- 2.1.14.5 Plazo para pedido de inspección final.
- 2.1.14.6 Prórroga de permisos de construcción.
- 2.1.14.7 Desistimientos de permisos concedidos.
- 2.1.14.8 Obras paralizadas.
- 2.1.14.9 Reanudación de un trámite de obra archivada.
- 2.1.14.10 Inspección final de oficio.
- 2.1.15 DE LA INSPECCION DE LAS OBRAS.**
- 2.1.15.1 Objeto de la inspección.
- 2.1.15.2 Acceso de la inspección municipal a los predios.
- 2.1.15.3 Horas hábiles para efectuar inspecciones en las obras.
- 2.1.15.4 Existencia de documentos en las obras.
- 2.1.15.5 Presencia de profesionales en la inspección municipal.
- 2.1.15.6 Domicilio especial para notificaciones de profesionales y propietarios.
- 2.1.15.7 Acta de inspección - notificación.
- 2.1.15.8 Inspección de trabajos en contravención.
- 2.2 DE LOS REQUERIMIENTOS TECNICOS.**
- 2.2.1 REQUERIMIENTOS TECNICOS DE GRAFICACION.**
- 2.2.1.1 Normas de graficación.
- 2.2.1.2 Planos.
- 2.2.1.3 Otros recaudos.
- 2.2.2 **TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS.**
- 2.3 DE LOS CARTELES EN LAS OBRAS.**
- 2.3.1 CARTELES AL FRENTE DE LAS OBRAS.**
- 2.3.1.1 De la obligación de colocar cartel al frente de una obra.
- 2.3.1.2 De la obligación del técnico de colocar cartel al frente de una obra.
- 2.2.1.3 De la obligación de la Empresa Constructora de colocar cartel al frente de una obra.
- 2.4 DE LAS PENALIDADES.**
- 2.4.1 CONCEPTO DE LAS PENALIDADES.**
- 2.4.2 CLASES DE PENALIDADES.**
- 2.4.3 GRADUACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS.**
- 2.4.3.1 Aplicación de apercibimiento a técnicos, profesionales y empresas.
- 2.4.3.2 Aplicación de la multa a técnicos, profesionales y empresas.
- 2.4.3.3 Aplicación de Paralización de la obra.
- 2.4.3.4 Aplicación de Clausura de la obra.
- 2.4.3.5 Aplicación de suspensión de la firma técnica para tramitaciones ante la Intendencia de Colonia.
- 2.4.4 REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROPIETARIOS, TECNICOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.**
- 2.5 DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.**
- 2.5.1 PROYECTO Y DIRECCION DE LAS OBRAS.**
- 2.5.2 PERSONAS QUE PUEDEN SER CONSTRUCTORES DE PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA CATEGORIA.**
- 2.5.2.1 Constructores e instaladores de primera categoría.

- 2.5.2.2 Constructores e instaladores de segunda categoría.
- 2.5.2.3 Constructores e instaladores de tercera categoría.
- 2.5.3 REGISTRO DE PROFESIONALES, CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS.**
- 2.5.3.1 Registro.
- 2.5.3.2 Inscripción.
- 2.5.4 EMPRESAS Y REPRESENTANTES TECNICOS.**
- 2.5.5 CASOS ESPECIALES DE INTERVENCION DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.**
- 2.5.5.1 Intervención de más de un profesional o Empresa constructora en una obra.
- 2.5.5.2 Intervención del proyectista y/o calculista.
- 2.5.5.3 Intervención de un profesional en una obra por Administración.
- 2.5.6 RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES, INSTALADORES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS.**

### **CAPITULO III- NORMAS GENERALES PARA PROYECTO.**

- 3.1 DE LA LINEA Y DEL NIVEL.**
- 3.2 DE LAS OCHAVAS.**
- 3.2.1 **CONSIDERACIONES GENERALES.**
- 3.2.2 **DIMENSIONES.**
- 3.2.3 **SANCIONES.**
- 3.2.4 **EXCEPCIONES.**
- 3.3 DE LAS VEREDAS Y ACERAS.**
- 3.3.1 DISPOSICIONES GENERALES.**
- 3.3.1.1 Definiciones.
- 3.3.1.2 De la obligación de construir y conservar veredas.
- 3.3.1.3 Veredas provisorias.
- 3.3.1.4 Exoneración de reparar veredas.
- 3.3.1.5 Notificación al propietario.
- 3.3.1.6 Desagües en veredas.
- 3.3.1.7 De las prohibiciones.
- 3.3.2 TIPO Y DIMENSIONES DE VEREDAS.**
- 3.3.2.1 Generalidades.
- 3.3.3 **ANCHOS DE LAS ACERAS.**
- 3.3.4 **PENDIENTES DE LAS ACERAS.**
- 3.3.5 **ACERAS ARBOLADAS.**
- 3.3.6 **ACERAS DETERIORADAS.**
- 3.3.7 **ACERAS FRENTE A ENTRADAS DE VEHICULOS.**
- 3.3.8 **PLAZOS Y SANCIONES.**
- 3.4 DE LOS CERCOS.**
- 3.4.1 GENERALIDADES SOBRE LOS CERCOS.**
- 3.4.1.1 Obligación de construir y conservar cercos.
- 3.4.1.2 Ejecución de cercos.
- 3.4.2 **CERCOS AL FRENTE.**
- 3.4.2.1 Características generales
- 3.5 DE LAS BARRERAS.**
- 3.5.1 GENERALIDADES.**
- 3.5.2 MATERIALES.**
- 3.5.3 DIMENSIONES.**
- 3.5.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS BARRERAS EN LAS DISTINTAS ZONAS DE LA CIUDAD.**
- 3.5.4.1 Zona 1.
- 3.5.4.2 Zona 2.
- 3.5.4.3 Zona 3.
- 3.5.5 OCUPACIÓN DE LA CALZADA.**
- 3.5.6 CARGA Y DESCARGA DE MATERIALES AL FRENTE DE UNA OBRA.**
- 3.5.7 PREDIOS EN ESQUINA.**
- 3.5.8 PROXIMIDAD A ENTRADAS DE GARAJE.**
- 3.5.9 EDIFICIOS EN ALTURA.**
- 3.5.10 LIMPIEZA DE FACHADAS.**
- 3.5.11 SEGURIDAD DE LOS OPERARIOS.**
- 3.5.12 FINCAS RUINOSAS.**
- 3.5.13 TARIFA DE OCUPACION DE CALZADA.**
- 3.5.14 FISCALIZACION DE LA EXISTENCIA DE ENTARIMADOS Y BARRERAS.**
- 3.5.15 INCUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES.**
- 3.5.16 BALIZAMIENTO.**
- 3.6 DE LOS ANDAMIOS.**
- 3.6.1 GENERALIDADES.**
- 3.6.2 DISPOSICIONES PARA LA DE SEGURIDAD DE LOS OPERARIOS**
- 3.6.3 CALIDAD DE LOS MATERIALES QUE CONFORMAN EL ANDAMIO.**
- 3.6.4 NORMAS DE SEGURIDAD.**
- 3.7 DE LAS DEMOLICIONES.**
- 3.7.1 OBLIGACIÓN DE TENER PERMISO DE DEMOLICIÓN**

- 3.7.2 **CERCADO DE PREDIOS DURANTE LA DEMOLICION.**
- 3.7.3 **CERCADO DEL PREDIO UNA VEZ TERMINADA LA DEMOLICIÓN.**
- 3.7.4 **PERMISO PARA RETIRO DE CABLES ANTE ENTES PÚBLICOS Y/O PRIVADOS**
- 3.7.5 **CONEXIÓN A COLECTOR O POZO IMPERMEABLE.**
- 3.7.6 **AFECTACIONES A SEÑALES DE CARÁCTER PÚBLICO.**
- 3.7.7 **AFECTACIONES A PAREDES MEDIANERAS.**
- 3.7.8 **DEPÓSITO DE MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA.**
- 3.7.9 **SEGURIDAD DE OPERARIOS Y TRANSEÚNTES.**
- 3.7.10 **SANCIONES.**
- 3.8 DE LAS FACHADAS Y LA ESTETICA URBANA.**
- 3.8.1 **GENERALIDADES.**
- 3.8.2 **APROBACIÓN DE LAS FACHADAS.**
- 3.8.3 **TANQUES, CHIMENEAS, CONDUCTOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**
- 3.8.4 **TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS Y PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS.**
- 3.8.5 **CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.**
- 3.8.6 **FACHADA EN EL CASO DE PREDIOS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS, PASEOS PÚBLICOS Y ZONAS DE VÍAS FÉRREAS.**
- 3.9 DE LOS SALIENTES.**
- 3.9.1 **DEFINICIONES GENERALES.**
- 3.9.1.1 Elementos Salientes
- 3.9.1.2 Planos límites de edificación
- 3.9.1.3 Planos límites de saliente
- 3.9.1.4 Plano límite superior de saliente
- 3.9.1.5 Cuerpo saliente.
- 3.9.1.6 Balcón
- 3.9.1.7 Alero.
- 3.9.1.8 Cornisa.
- 3.9.1.9 Marquesina.
- 3.9.1.10 Pilastras y molduras.
- 3.9.2 **DISPOSICIONES GENERALES.**
- 3.9.3 **CUERPOS SALIENTES.**
- 3.9.3.1 Balcones
- 3.9.3.2 Aleros y Cornisas
- 3.9.3.3 Marquesinas.
- 3.9.3.4 Pilastras y Molduras.
- 3.10 SALIENTES DESMONTABLES.**
- 3.10.1 **DEFINICIONES.**
- 3.10.2 **DISPOSICIONES GENERALES.**
- 3.10.3 **MARQUESINAS Y ESTRUCTURAS CALADAS.**
- 3.10.4 **DIVERSOS TIPOS DE TOLDOS.**
- 3.10.5 **LAS VITRINAS.**
- 3.11 DE LOS TANQUES DE AGUA EN EDIFICIOS COLECTIVOS.**
- 3.11.1 **GENERALIDADES**
- 3.11.2 **TANQUES DE BOMBEO Y RESERVA DE AGUA.**
- 3.11.2.1 Generalidades
- 3.11.2.2 Tanques de bombeo
- 3.11.2.3 Tanques de reserva de agua.
- 3.12 DE LAS FUNDACIONES A BASE DE PILOTES.**
- 3.12.1 Generalidades.
- 3.12.2 Permisos.
- 3.12.3 Condiciones generales.
- 3.12.4 Pilotes inclinados.
- 3.12.5 Pilotes de recimentación.
- 3.12.6 Medianera y línea de edificación.
- 3.12.7 Máxima energía admisible.
- 3.12.8 Prohibición de ejecutar pilotes.
- 3.12.9 Requisitos de la empresa ejecutante de los trabajos.
- 3.13 CHIMENEAS Y CONDUCTOS PARA LA EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES DE COMBUSTION.**
- 3.13.1 Altura de remate de una chimenea.
- 3.13.2 Construcción de chimeneas.
- 3.14 DE LOS DUCTOS.**
- 3.14.1 Generalidades.
- 3.14.2 Conductos individuales para baños.
- 3.14.3 Ductos verticales para baños.
- 3.14.4 Clasificación de ductos según función y destino.
- 3.14.5 Ductos especiales de ventilación de tiraje forzado.

- 3.14.6 Extremo superior de ducto.
- 3.15 ESPACIOS ABIERTOS Y PATIOS.**
- 3.15.1 Clasificación.
- 3.15.2 Dimensiones.
- 3.15.3 Formas de medir los patios.
- 3.15.4 Escaleras livianas en patios.
- 3.15.5 Tolerancias en patio.
- 3.15.6 Determinación de la altura de un patio.
- 3.16.7 Organización de los espacios libres y patios irregulares.
- 3.16.7 Patios abiertos a la vía pública.
- 3.16.7 Areas en exceso.
- 3.16.7 Apéndice de patios.
- 3.16.7 Patio común entre predios contiguos.
- 3.16.7 Edificios ▯ entilaci3n aislados
- 3.16.7 Separación de los edificios de las divisorias.
- 3.16.▯ **NORMAS BASICAS DE ▯ entilaci.**
- 3.16.7 Escaleras colectivas.
- 3.16.7 Garajes.
- 3.16.7 Salida directa.
- 3.16.7 Balcones y azoteas.
- 3.16.7 Salas de ▯ entilaci3n y quemadores de residuos.
- 3.16.7 Contadores de energía eléctrica.
- 3.16.7 Ductos de ▯ entilaci3n de bańos y sanitarias.
- 3.16.7 Altura de muros divisorios.
- 3.17 ASCENSORES.**
- 3.17.1 Disposiciones generales.
- 3.17.1.1 Generalidades
- 3.17.1.2 Planos del proyecto de instalaci3n
- 3.17.2 Pasadizo o hueco.
- 3.17.3 Sala de máquinas.
- 3.17.3.1 Generalidades.
- 3.17.3.2 Altura mínima.
- 3.17.3.3 Materiales.
- 3.17.3.4 Ubicaci3n.
- 3.17.3.5 Accesos.
- 3.17.4 Funcionamiento.
- 3.17.5 Guías.
- 3.17.6 Cabinas.
- 3.17.7 Cables, poleas y contrapeso.
- 3.17.8 Instalaci3n eléctrica.
- 3.17.9 Puertas.
- 3.17.10 Seguridad y velocidad.
- 3.17.11 Normas del proyecto en relaci3n del edificio.
- 3.17.11.1 Generalidades.
- 3.17.11.2 Estimaci3n de poblaci3n del edificio.
- 3.17.11.3 Solicitud de inspecci3n.
- 3.17.11.4 Inspecciones peri3dicas.
- 3.17.11.5 Registro de instaladores.
- 3.17.11.6 Técnico responsable.
- 3.17.11.7 Mantenimiento.
- 3.17.11.8 Instalaciones en vías de ejecuci3n.
- 3.17.11.9 Habilitaci3n.
- 3.17.12 Tasas y multas.

#### **CAPITULO IV- DE LA HIGIENE DE LA VIVIENDA.**

- 4.1 DISPOSICIONES GENERALES.**
- 4.1.1 GENERALIDADES.**
- 4.1.2 DEFINICIONES.**
- 4.2 CLASIFICACION DE LA VIVIENDA.**
- 4.2.1 GENERALIDADES.**
- 4.2.2 CLASIFICACION SEGUN EL TIPO DE OCUPACION.**
- 4.2.2.1 Vivienda individual.
- 4.2.2.2 Vivienda colectiva.
- 4.2.3 DEFINICION SEGUN EL TIPO DE VIVIENDA.**
- 4.2.3.1 Vivienda de tipo tradicional.
- 4.2.3.2 Vivienda de tipo económica
- 4.2.3.3 Vivienda prefabricada.
- 4.3 LOCALES DE LA VIVIENDA.**
- 4.3.1 CLASIFICACION DE LOCALES DE LA VIVIENDA.**
- 4.3.2 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES.**
- 4.3.2.1 Generalidades.
- 4.3.3 PRESUNCION DE DESTINO.**
- 4.3.4 FORMA DE MEDIR.**

- 4.4 DE LOS LOCALES HABITABLES.**
- 4.4.1 GENERALIDADES.**
- 4.4.2 ALTURAS.**
- 4.4.2.1 Altura mínima.
- 4.4.2.2 Tolerancia de altura mínima.
- 4.4.3 ILUMINACION Y VENTILACION.**
- 4.4.3.1 Iluminación y ventilación directa.
- 4.4.3.2 Iluminación y ventilación indirecta.
- 4.4.3.3 Superficie móvil de vanos.
- 4.4.3.4 Apéndice de local.
- 4.4.3.5 Locales en dos ambientes.
- 4.4.3.6 Profundidad de un local principal.
- 4.5 DE LOS BAÑOS.**
- 4.5.1 GENERALIDADES.**
- 4.5.1.1 Graficación de los artefactos.
- 4.5.1.2 Tolerancia en altura mínima.
- 4.5.2 BAÑO PRINCIPAL.**
- 4.5.3 BAÑO AUXILIAR.**
- 4.5.4 BAÑO PRINCIPAL DIFERENCIADO.**
- 4.5.5 ILUMINACION NATURAL DE BAÑOS.**
- 4.5.6 VENTILACION DE BAÑOS.**
- 4.5.6.1 Ventilación por vano.
- 4.5.6.2 Ventilación por ducto.
- 4.5.6.3 Ventilación forzada.
- 4.6 DE LAS COCINAS.**
- 4.6.1 GENERALIDADES.**
- 4.6.2 DIMENSIONES MÍNIMAS.**
- 4.6.3 DIMENSIONES ESPECIALES.**
- 4.6.4 ANEXOS A COCINAS.**
- 4.6.5 ILUMINACION Y VENTILACION.**
- 4.6.6 COCINA INTERIOR.**
- 4.7 LOCALES COMPLEMENTARIOS, SECUNDARIOS Y DE SERVICIO.**
- 4.7.1 GENERALIDADES.**
- 4.7.1.1 Altura y ancho mínimo de los locales.
- 4.7.1.2 Ancho de los zaguanes o pasajes de entrada a una vivienda.
- 4.7.1.3 Ancho mínimo de circulaciones horizontales comunes, rellanos de escaleras y ascensores de las viviendas colectivas.
- 4.7.1.4 Tolerancias en las dimensiones mínimas.
- 4.7.1.5 Iluminación y ventilación.
- 4.7.2 GARAGES CON CAPACIDAD HASTA TRES COCHES.**
- 4.7.3 ESCALERAS**
- 4.7.3.1 Escaleras principales.
- 4.7.3.2 Escaleras principales curvas o poligonales.
- 4.7.3.3 Ancho y paso libre de escaleras principales.
- 4.7.3.4 Escaleras secundarias.
- 4.7.3.5 Escaleras marineras.
- 4.7.3.6 Iluminación de escaleras de casas unifamiliares.
- 4.7.3.6.1 Escaleras principales.
- 4.7.3.6.2 Escaleras secundarias.
- 4.7.3.7 Iluminación de escaleras colectivas.
- 4.7.3.8 Excepciones y tolerancias.
- 4.7.3.9 Normas básicas constructivas y de seguridad para escaleras colectivas.
- 4.8 VIVIENDA ECONOMICA DE TIPO MUNICIPAL.**
- 4.8.1 GENERALIDADES.**
- 4.8.1.1 Definición.
- 4.8.1.2 Exoneración de pagos.
- 4.8.1.3 Requisitos administrativos.
- 4.8.2 DE LOS PLANOS Y RECAUDOS.**
- 4.8.3 SUPERFICIE MAXIMA DE VIVIENDA TIPO.**
- 4.8.4 ZONAS HABILITADAS PARA CONSTRUIR ESTA VIVIENDA.**
- 4.8.5 REGIMEN DE OTORGAMIENTO.**
- 4.8.5.1 Generalidades.
- 4.8.5.2 De la ocupación.
- 4.8.6 DEL PLAZO DE EJECUCIÓN E INSPECCIONES OBLIGATORIAS.**
- 4.8.6.1 Generalidades.
- 4.8.6.2 Ampliación del plazo.
- 4.8.7 DE LAS INFRACCIONES.**
- 4.8.8 MONTO DE LA OBRA.**
- 4.8.9 AMPLIACIÓN DE LA VIVIENDA.**
- 4.8.10 ENAJENACION DE LA VIVIENDA.**
- 4.8.10.1 Plazo para poder enajenar.
- 4.8.10.2 Enajenación antes del plazo previsto.
- 4.8.10.3 Construcciones anexas.

- 4.8.10.4 Inspección final.  
 4.8.10.5 Certificado de inspección final.  
**4.8.11 DOCUMENTACIÓN PARA GESTIONES DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS.**  
**4.8.12 DE LA AUTORIZACION PARA VENDER.**  
**4.8.13 INSPECCIONES COMPLEMENTARIAS.**  
**4.8.14 REGULARIZACION DE VIVIENDAS QUE CUMPLEN CON LAS CONDICIONES DE VIVIENDA ECONOMICA.**
- 4.9 VIVIENDA PREFABRICADA. Ordenanza modificativa**  
**4.9.1 GENERALIDADES.**  
 4.9.1.1 Autorización para construir.  
 4.9.1.2 Solicitud de permiso para construir.  
 4.9.1.3 Emplazamiento.  
 4.9.1.4 Servidumbres.  
 4.9.1.5 Conservación de materiales.  
 4.9.1.6 Aislación térmica.  
 4.9.1.7 Instalación sanitaria.  
 4.9.1.8 Sanciones por infracción a las normas.  
 4.9.1.9 Zonas balnearias o residenciales.  
 4.9.1.10 Garantía sobre construcciones.

## **CAPITULO V- CLASIFICACION DE LOCALES INDUSTRIALES Y COMERCIALES**

- 5.1. CLASIFICACIÓN DE LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES**  
**5.1.1. LOCALES PRINCIPALES DE TRABAJO**  
 5.1.1.1 Los que agrupan de 1 a 5 personas  
 5.1.1.2. Los que agrupan más de 5 personas permanente  
**5. 1.2. LOCALES PRINCIPALES DE VENTA (POR MAYOR Y MENOR)**  
 5.1.2.1. Generalidades.-  
**5.1.3. LOCALES DE DEPÓSITO.**  
 5.1.3.1. Locales de depósito sin personal permanente  
 5.1.3.2. Locales de depósito con actividad permanente  
**5.1.4. LOCALES COMPLEMENTARIOS**  
 5.1.4. 1 Servicios Higiénicos  
 5.1.4.2. Vestuarios  
 5.1.4.3. Duchas  
 5.1.4.4. Comedores  
 5.1.4.5. Cocinas  
 5.1.4.6. Tisanerías  
**5.1.5. LOCALES DE SERVICIO**  
 5.1.5.1. Garajes y estacionamientos.  
 5.1.5.2. Pequeños depósitos de útiles  
 5.1.5.3. Corredores  
 5.1.5.4. Escaleras  
 5.1.5.5 Salas de Primeros Auxilios.  
**5.1.6. LOCALES ADMINISTRATIVOS**  
 5.1.6.1. Generalidades.  
**5.2. CONDICIONES PARTICULARES**  
 5.2.1. En establecimientos que producen artículos alimenticios a base de harina  
 5.2.1.1. Locales principales y de depósito.  
 5.2.2. En establecimientos donde se procesan productos alimenticios en general.  
 5.2.3. Talleres mecánicos, talleres mecánicos con trabajos de chapa, talleres metalúrgicos y de matricería e impresoras.  
 5.2.4. En laboratorios de productos farmacéuticos y/o veterinarios.  
 5.2.5. Bodegas  
 5.2.6. Barracas de sal  
 5.2.7. **OBSERVACIONES**  
 5.2.7.1. Comercios e industrias existentes.  
 5.2.7.2. Nota general respecto a niveles.  
 5.2.8. **DE ACTIVIDAD COMERCIAL**  
 5.2.8.1. Galería de comercios  
 5.2.8.2. Café Bares y afines.  
 5.2.8.3. Parrilladas y restaurantes.  
 5.2.8.4. Heladerías.  
 5.2.8.5. Panaderías.  
 5.2.8.6. Carnicerías.  
 5.2.8.7. Pescaderías.  
 5.2.8.8. Supermercados.
- 5.2.9 ESTACIONAMIENTO.**  
 5.2.9.1 Condiciones Generales.  
 5.2.9.2 Condiciones particulares.  
 5.2.9.3 Disposiciones relativas a la seguridad y la higiene.

## **CAPITULO VI - INSTALACIONES SANITARIAS.**

### **6.1 DISPOSICIONES GENERALES**

- 6.1.1 Generalidades.
- 6.1.2 Obligatoriedad de conexiones de abastecimiento y desagüe.
- 6.1.3. Obligatoriedad de evacuar aguas servidas y pluviales.
- 6.1.4. Obligatoriedad de conexión al alcantarillado librado al servicio público.
- 6.1.5. Plazo máximo para la toma de servicio de la red cloacal.
- 6.1.6. Servicios mínimos.
- 6.1.7. Independencia de los servicios.
- 6.1.8. Registro de matrículas habilitantes para proyectistas de obras sanitarias.
- 6.1.8.1 Registro de Empresas habilitadas para construir obras sanitarias.
- 6.1.9. Viviendas Económicas Municipales y/o de Interés Social.

### **6.2 PERMISOS PARA LA CONSTRUCCION Y/O INSTALACIONES SANITARIAS.**

- 6.2.1. Tramitación.
- 6.2.2. Firmas necesarias.
- 6.2.3. Presentación de planos de obras existentes con antecedentes.
- 6.2.4. Presentación de planos con obras existentes sin antecedentes.
- 6.2.5. Propiedad Horizontal según ley 10751.
- 6.2.6. Forma de presentación del permiso.
- 6.2.7. Tolerancias en las regularizaciones.
- 6.2.8. Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.
- 6.2.9. Deficiencias u omisiones de datos en permisos aprobados.
- 6.2.10 Penalidades.
- 6.2.11 Responsabilidad Técnica.
- 6.2.12 Cambio de firma de los instaladores.
- 6.2.13 Plazo para la iniciación de las Obras Sanitarias.
- 6.2.14 Plazo para la terminación de las Obras Sanitarias.
- 6.2.15 Paralización de las Obras Sanitarias.
- 6.2.16 Modificaciones.
- 6.2.17 Certificado de terminación y aprobación de las obras sanitarias.

### **6.3. MATERIALES Y ARTEFACTOS SANITARIOS.**

#### **6.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

- 6.4.1 Acreditación de potabilidad si no proviene de red pública.
- 6.4.2 Materiales de cañerías de abastecimiento y distribución.
- 6.4.3 Ubicación de cañerías.
- 6.4.4 Tanques de reserva.
- 6.4.5 Tanques de bombeo.
- 6.4.6 Ubicación de los tanques.
- 6.4.7 Características y requerimientos generales de los tanques.
- 6.4.8 Obligatoriedad de realización de análisis periódicos.

#### **6.5 AGUA CALIENTE**

- 6.5.1. Materiales.

#### **6.6 ALJIBES**

- 6.6.1 Tipos y características
- 6.6.2 Ubicación
- 6.6.3 Necesidad de limpieza de azoteas o techos que los abastecen.

#### **6.7 POZOS MANANTIALES**

- 6.7.1 Ubicación.
- 6.7.2 Solicitud de permiso.

#### **6.8 CAÑERIAS DE DESAGÜE**

- 6.8.1 Ubicación
- 6.8.2 Condicionantes del trazado de la instalación.
- 6.8.3 Ubicación de las cañerías horizontales y verticales de desagüe.
- 6.8.4 Pendientes de acuerdo al fluido a canalizar.
- 6.8.5 Diámetros de las cañerías principales y secundarias.
- 6.8.6 Evacuación de pluviales.
- 6.8.7 Cámaras de inspección: características y ubicación.
- 6.8.8 Piletas de patio sifonadas: características y ubicación.
- 6.8.9 Uso y situaciones de necesidad de colocación de piletas de patio
- 6.8.10 Bocas de desagüe.
- 6.8.11 Distancia de piletas de patio a cámaras de inspección y a bocas de desagües.
- 6.8.12 Sifón desconector.
- 6.8.13 Desagües de piso.
- 6.8.14 Desagües de Inodoros en Plantas Altas.
- 6.8.14.1 Desagües de inodoros en plantas bajas.
- 6.8.15 Mingitorios.
- 6.8.16 Interceptores de grasas.
- 6.8.17 De las cañerías y su colocación: uniones, modo de afirmado, etc.
- 6.8.18 Unión entre cañerías y artefactos.
- 6.8.19 Instalaciones especiales (tambos, caballerizas, necesidades de hombre)

#### **6.9 CAÑERIAS DE VENTILACION**

- 6.9.1 Ventilación de cañería principal.
- 6.9.2 Ventilación de cañería secundaria.
- 6.9.3 Altura y empalme de los caños de ventilación.
- 6.9.4 Aprovechamiento de los caños verticales de desagüe como ventilación.

#### **6.10 SISTEMAS TERMINALES ESTATICOS**

- 6.10.1 Depósitos transportables.
- 6.10.2 Depósitos fijos impermeables.
  - 6.10.2.1 Características generales.
  - 6.10.2.2 Ventilación.
  - 6.10.2.3 Ubicación.
- 6.10.3 Pozos fijos absorbentes.
  - 6.10.3.1 Características generales.
  - 6.10.3.2 Ventilación.
  - 6.10.3.3 Ubicación.
- 6.10.3.4 Casos concretos de utilización.
- 6.10.4 Cámaras sépticas.
  - 6.10.4.1 Condiciones que deben reunir.
  - 6.10.4.2 Dimensiones y capacidad.
  - 6.10.4.3 Evacuación de líquidos efluentes.
  - 6.10.4.4 Casos concretos de utilización.
- 6.10.5 Cámaras filtrantes.
  - 6.10.5.1 Características y materiales.
  - 6.10.5.2 Ventilación de las cámaras filtrantes.
  - 6.10.5.3 Ubicación de las cámaras filtrantes.
- 6.10.6 Drenos.

#### **6.11 INSPECCION DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS**

#### **6.12 SANEAMIENTO INDUSTRIAL**

### **CAPITULO VII- PROPIEDAD HORIZONTAL.**

#### **7.1 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

##### **7.1.1 NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICIOS POR REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

- 7.1.1.1 Generalidades.
- 7.1.1.2 El área edificable.
- 7.1.1.3 Garajes.
- 7.1.1.4 Excepciones.
- 7.1.1.5 Superficie mínima.
- 7.1.1.6 Ventilación e iluminación.
- 7.1.1.7 Entrepisos y techos.

##### **7.2 DE LAS SANCIONES.**

- 7.2.1 Declaración jurada.

##### **7.3 DE LAS INSTALACIONES.**

- 7.3.1 Generalidades.
- 7.3.2 Depósitos de agua potable.

##### **7.4 DE LOS ASCENSORES Y MONTACARGAS.**

- 7.4.1 Generalidades.

##### **7.5 DE LA TRAMITACION Y PRESENTACION DE PLANOS.**

- 7.5.1 Generalidades.

### **CAPITULO VIII - DISPOSICIONES ESPECIALES PARA PROYECTO Y ACONDICIONAMIENTO URBANO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS.**

**Ordenanza aprobada el 19 de marzo de 1999.**

#### **8.1 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS.**

- 8.1.1 Generalidades.
- 8.1.2 OBJETIVOS Y AMBITOS DE APLICACION.
  - 8.1.2.1 Arquitectura edilicia.
  - 8.1.2.2 Equipamiento urbano y espacios libres de uso público.
- 8.1.3 SIMBOLO.
  - 8.1.3.1 Concepto.
  - 8.1.3.2 Características.
  - 8.1.3.3 Ubicación.
- 8.1.4 DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACION.
  - 8.1.4.1 Definición.
- 8.1.5 TRAZADO Y DISEÑO DE LAS VIAS DE CIRCULACION.
  - 8.1.5.1 Definición.
  - 8.1.5.2 Pendientes longitudinales.
  - 8.1.5.3 Pendientes transversales.
  - 8.1.5.4 Anchos.
  - 8.1.5.5 Pavimentos.
- 8.1.6 CRUCES PEATONALES.
  - 8.1.6.1 Rebajes de cordón.

- 8.1.6.2 Separadores o refugios de seguridad.
- 8.1.6.3 Pavimentos especiales.
- 8.1.7 RAMPAS.
- 8.1.7.1 Definición.
- 8.1.7.2 Pendientes longitudinales.
- 8.1.7.3 Pendientes transversales.
- 8.1.7.4 Desarrollo.
- 8.1.7.5 Ancho.
- 8.1.7.6 Pavimento.
- 8.1.7.7 Protecciones laterales.
- 8.1.8 ESCALERAS.
- 8.1.8.1 Dimensión de huella y contrahuella.
- 8.1.8.2 Ancho.
- 8.1.8.3 Desarrollo.
- 8.1.8.4 Pavimento.
- 8.1.8.5 Protecciones laterales.
- 8.1.9 PLAZAS, PARQUES Y JARDINES.
- 8.1.9.1 Situaciones incluidas en esta ordenanza.
- 8.1.9.2 Requisitos para el trazado de vías.
- 8.1.9.3 Mojones en vía pública.
- 8.1.10 ESTACIONAMIENTOS.
- 8.1.10.1 Reservas de lugares en estacionamientos.
- 8.1.10.2 Caracterización y señalización de las playas especiales.
- 8.1.10.3 Accesos.

## **8.2 DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO EN LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS**

- 8.2.1 CONCEPTO.
- 8.2.1.1 Definición.
- 8.2.2 DISEÑO DE LOS ACCESOS.
- 8.2.2.1 Desniveles exteriores.
- 8.2.2.2 Puertas de entrada.
- 8.2.2.3 Puertas interiores.
- 8.2.3 DISEÑO DE CIRCULACIONES INTERIORES.
- 8.2.3.1 Ascensores.
- 8.2.3.2 Rampas.
- 8.2.3.3 Escaleras.
- 8.2.3.4 Palliers.
- 8.2.3.5 Pasillos.

## **8.3 DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE EL DISEÑO DE EQUIPAMIENTO URBANO Y EDIFICIO.**

- 8.3.1 CONCEPTO.
- 8.3.1.1 Definición.
- 8.3.2 CONDICIONES PARTICULARES.
- 8.3.2.1 Lugares para espectadores discapacitados.
- 8.3.2.2 Cabinas telefónicas.
- 8.3.2.3 Gabinetes higiénicos.
- 8.3.2.4 Bebederos.

## **8.4 DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO DE VIVIENDAS Y HABITACIONES DESTINADAS A PERSONAS DISCAPACITADAS.**

- 8.4.1 CONCEPTO.
- 8.4.1.1 Alcance de la norma
- 8.4.1.2 Ubicación.
- 8.4.1.3 De los espacios anexos a la vivienda.
- 8.4.2 DISEÑO DE LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA.
- 8.4.2.1 Generalidades.

## **8.5 DISEÑO DE LA VIVIENDA.**

- 8.5.1 CIRCULACIÓN INTERIOR.
- 8.5.2 PUERTAS DE ACCESO Y PUERTAS INTERIORES.
- 8.5.3 CIRCULACIONES LINEALES.
- 8.5.4 CAMBIOS DE DIRECCIÓN.
- 8.5.5 DORMITORIOS.
- 8.5.6 BAÑOS.
- 8.5.7 COCINA.

## **8.6 CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES.**

- 8.6.1 OBRAS DE AMPLIACIÓN.
- 8.6.2 REGULARIZACIÓN DE OBRAS SIN PERMISO.

## **ANEXO- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

### **REGULARIZACIÓN DE OBRA.**

Generalidades.

Criterios a aplicar en el estudio de las obras a regularizar.

Exoneraciones y facilidades de pago.

Normas generales.

## CAPITULO I

### -GENERALIDADES-

#### 1.1 DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES.

##### 1.1.1. TÍTULO.

Esta Ordenanza será conocida y citada como Proyecto de Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia.

##### 1.1.2. ALCANCES DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA EL DEPARTAMENTO DE COLONIA.

Las disposiciones de la presente Ordenanza alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

- La construcción alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, sanitarias, electromecánicas, realizadas y a realizarse.
- Mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

##### 1.1.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, INSTALADORES, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

El Propietario, Instalador, Profesional o Empresa, comprendida en los alcances de esta Ordenanza conoce sus prescripciones, quedando obligado a cumplirlas.

##### 1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL.

Toda la documentación que se relacione con la Ordenanza de Edificación y Reedificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañan antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal, admitiéndose el uso de pulgadas para aquellos elementos de construcción que se rigen por ellas.

#### 1.2 DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE EDIFICACION Y REEDIFICACION PARA EL DEPARTAMENTO DE COLONIA.

##### 1.2.1 ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA. VIGENCIA.

Los preceptos y reglas enumeradas en "Fundamentos del Código", tienen por objeto ordenar y encauzar la transformación física de la ciudad que es un organismo de estructura cambiante. Para acompañar esta modalidad edilicia es imprescindible que las disposiciones de la Ordenanza sean actualizadas constantemente a fin de incorporar o quitar de ellas las que convengan para conservar la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la ciudad.

##### 1.2.2. PUBLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS Y SUS ACTUALIZACIONES.

Cualquiera sea la forma en que se publique la Ordenanza, se mantendrá inalterada la continuidad del articulado. Cada año el departamento de Arquitectura, publicará las hojas que correspondan a la actualización de la presente Ordenanza que entraron en vigencia, y lo comunicará a las asociaciones profesionales correspondientes.

#### 1.3 DE LAS DEFINICIONES

Determinadas palabras y expresiones a los efectos de esta Ordenanza, tienen los siguientes significados:

ACERAS: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la línea Municipal o de Edificación destinada al tránsito de peatones.

ALERO: Elemento voladizo no transitable destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical para la fachada principal sobre la línea Municipal o la de retiro obligatorio, medida desde el medio de dicha línea hasta el límite superior de la fachada.

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado.

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

ANTEBAÑO: Local unido o comunicado directamente con el baño y cuyo uso depende de éste.

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. No incluye montaplatos, guinches, correas sin fin, conductores a cadenas y mecanismos similares.

BALCÓN: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso limitado por un parapeto o baranda.

CAJA DE ESCALERA: Escalera incombustible contenida entre muros .

CALZADA: Parte central de la calle, destinada a la circulación de vehículos

CALLE: Espacio de uso público, destinado al tránsito vehicular

de la acera y la calzada.

CONDUCTO: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio que conectan una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.

COTA DEL PREDIO: Cota del " Nivel de cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea Municipal, que corresponde al frente del predio.

CORNISA: Es el voladizo no transitable, utilizado como coronamiento de un edificio o de cuerpos del mismo.

CORDÓN: Hilera de piedras labradas, de ladrillos o de hormigón, que se coloca al borde de las calles, separando la acera de la calzada.

CUERPOS SALIENTES: Es el volumen en voladizo, que delimita un espacio habitable o transitable, aún cuando tenga uno de sus lados abiertos; incluye elementos tales como bow window, logias, terrazas cubiertas y balcones techados.

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la construcción.

DESPENSA: Local destinado en las viviendas a guardar los alimentos en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

DEPOSITO: Local destinado al almacenamiento y resguardo de bienes de consumo, de uso y de objetos en general.

EDIFICACIÓN:

A AMPLIAR: Cuando se agregan metros cuadrados a una construcción ya existente.

A CONSTRUIR: Se utiliza cuando una nueva construcción se proyecta en un terreno baldío.

A DEMOLER: Se utiliza cuando la gestión implica, destruir, derruir o derribar parte o toda la construcción existente.

A REFORMAR: Parte de área aprobada, en la que se proyecta introducir modificaciones.

A REGULARIZAR: Se refieren a las superficies ya construidas que carecen de permiso de construcción.

APROBADA: Se trata del área ya construida y aprobada.

ELEMENTOS SALIENTES: Son las partes o cuerpos de los edificios, que se proyectan hacia las vías y espacios públicos o áreas de retiro, a partir de los planos límites fijados para la edificación.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un pavimento.

ENTRESUELO: Piso a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.-

ESTACIÓN DE SERVICIO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible, lubricante y accesorios para los mismos.

ESTAR (LIVING): Local habitable de una vivienda destinado a reunión habitual de sus ocupantes - lugar de estar .

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública aunque la traza del mismo no coincida con la L.M. o con la Línea Municipal de edificación.

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

GALERÍA: Corredor cubierto que puede estar cerrado con vidriera.

GARAJE: Predio, edificio, estructura o una de sus partes donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas o carga.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): Relación entre los volúmenes edificados y edificable, es decir;

$$\text{FOT} = \text{Volumen edificado} / \text{Volumen edificable}$$

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): Relación entre el área edificada y el área del terreno, es decir;

$$\text{FOS} = \text{Área edificada} / \text{Área del terreno}$$

HALL: Ver vestíbulo.

KITCHENETE: (ESPACIO PARA COCINAR) Aquel que no siendo específicamente un local cocina, puede desempeñar funciones de tal y esté unido directamente con otro local que recibe luz y ventilación natural de, por lo menos, patio principal.

LÍNEA MUNICIPAL: Línea que deslinda la parcela de la vía pública, o la línea señalada por la Municipalidad para futuros ensanches.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA: Línea determinada por esta Ordenanza para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.

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

LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO: Ver vestíbulo general o público.\_

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LUGAR DE DIVERSIÓN: Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

LUGAR DE ESPECTÁCULO: Aquel donde la concurrencia

pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.

**LUGAR DE TRABAJO:** El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

**LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

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

**MARQUESINA:** Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios.

**MATERIAS EXPLOSIVAS, INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS:** A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

- a) **EXPLOSIVAS:** Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos);
- b) **INFLAMABLES:** Aquellas capaces de emitir vapores que enciendan con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de:
  - 1ª Categoría: Hasta 40° C (alcohol, éter, nafta, benzol acetona);
  - 2ª Categoría: Más de 40° C hasta 120° C (kerosene, aguarrás, ácido acético).  
Cuando la temperatura de inflamación excede los 120° C se considerará como muy combustibles;
- c) **MUY COMBUSTIBLES:** Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que la encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);
- d) **POCO COMBUSTIBLES:** Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugados);
- e) **REFRACTARIAS;** Aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

**MURO:** Nombre genérico que se da a las paredes de albañilería.

**MURO EXTERIOR:** Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

**MURO INTERIOR:** Muro que no sea exterior.

**NIVEL DE CORDON:** Cota fijada por la Intendencia para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad si lo hubiera.

**OBRA:** Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

**OCHAVA:** Ver Línea Municipal de Esquina.

**OFFICE:** Antecomedor.

**PALIER:** Descanso o rellano.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO;** Parcela, edificio, estructura, o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado no mayor de 24 horas. Puede ser público o privado; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

**PREDIO ESQUINA:** El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.-

**PREDIO INTERMEDIO:** Aquel que no es "Predio esquina".

**RECONSTRUIR:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**REFACCIONAR:** Ejecutar obras de conservación.

**MARQUESINA:** Es el voladizo no transitable, utilizado para proteger accesos, aberturas o vidrieras de planta baja.

**PAVIMENTO:** Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

**PILASTRAS Y MOLDURAS:** Son elementos salientes de apoyo y sostén o decorativos, incluye elementos tales como dinteles, antepechos, chambranas y zócalos.

**PLANOS LIMITES DE EDIFICACION:** Son los planos verticales que contienen la alineación oficial de la vía pública, o las líneas de retiro de frente, laterales o posteriores, y en su caso de la ochava, cuando ésta constituya alineación.

**PLANOS LIMITES DE SALIENTES:** Son los planos verticales paralelos a la edificación, situados con relación a éstos, a las distancias fijadas por el capítulo III.

**PLANO LIMITE SUPERIOR DE SALIENTE:** Es el plano horizontal que pasa por el punto de altura máxima, fijada para las construcciones en el plano de edificación.

**PLANO LIMITE INFERIOR DE SALIENTE:** Es el plano perpendicular al de edificación paralelo al de la acera pública, situado sobre ésta, a la altura mínima fijada en el capítulo..... Cuando los salientes se proyecten sobre retiro, el plano límite inferior se situará a la altura indicada, a contar del punto de más alto nivel del terreno en la línea del retiro frontal.

Cuando un predio tenga frente a dos o más vías, espacios públicos o retiros, los límites del presente inciso se aplicarán independientemente a cada uno de los frentes o fachadas del edificio.

## CAPÍTULO II

## - DE LA ADMINISTRACIÓN-

### **2.1. DE LAS TRAMITACIONES**

#### **2.1.1. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO**

##### **2.1.1.1 Trabajos que requieren permiso de obra.**

Se deberá solicitar permiso de obra para:

- Construir nuevos edificios.
  - Ampliar, refaccionar, reciclar o transformar lo ya construido.
  - Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.
  - Cambiar y ejecutar revoques y /o revestimientos de la fachada principal.
  - Elevar muros.
  - Cambiar o modificar estructuras de techos.
  - Cambiar o modificar estructura portante del edificio.
  - Desmontes , excavaciones y rellenos de terrenos.
  - Efectuar demoliciones.
  - Efectuar instalaciones mecánicas, térmicas, productos inflamables . Ampliar, refaccionar y /o transformar las existentes.
  - Instalar vitrinas , toldos y /o marquesinas sobre la fachada en vía pública.
  - Construir ampliar o refaccionar playas de estacionamientos.
  - Construir piscinas.
  - Todo tipo de intervención y modificación a efectuarse en zonas de afectación especial.-
- Antes de realizar trabajos de construcción de obras que requieran permiso, se deberá tramitar la fórmula A a los efectos de conocer las particulares restricciones de dominio que eventualmente pudieran afectar al predio como ser ensanches, apertura o rectificación de vía pública, niveles, retiros u otras que pudieran existir.

##### **2.1.1.2 Trabajos que requieren permiso de regularización de obra.**

- Todos los edificios existentes que no tengan permiso de construcción.-
- Todos los edificios existentes que aún teniendo permiso de construcción hayan tenido modificaciones, ampliaciones reformas etc, que hayan significado una variación en el expediente de permiso de construcción autorizado.

##### **2.1.1.3 Trabajos que requieren avisos de obra ( en zonas que no tengan afectaciones especiales).**

Se deberá dar aviso de obra para:

- Realizar obras de menor cuantía que no impliquen ampliación de áreas cubiertas o semicubiertas, tales como estufa y churrasquera, revoques exteriores, revestimientos, cambiar cubierta de techos , cielo rasos, impermeabilizaciones, etc.
- Abrir cerrar o modificar vanos que no sean de fachada principal siempre y cuando no modifique la estructura.
- Ejecutar pavimentos y veredas exteriores .
- Ejecutar modificaciones de menor cuantía en las instalaciones mecánicas , eléctricas, Sanitarias, térmicas e inflamables.
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.
- El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario aprobado.

#### **2.1.2. TRAMITACION DE PERMISOS DE OBRA.**

**2.1.2.1 Generalidades..** El trámite de permiso de obra para construir, ampliar, reformar, y demoler, consta de tres etapas:

- a) Información sobre condiciones urbanas ( Formula A ).
- b) Autorización para construir ( Formula B ).
- c) Habilitación para utilizar ( Inspección final ).

##### **2.1.2.1.1 Información sobre condiciones urbanas: Fórmula A**

Gestiones previas: Cédula Catastral

Contribución inmobiliaria al día (fotocopia)

Documentos y su orden: - Primera carpeta ( original )

Carátula

Lámina de ubicación ( calco) (ver 2.2.1.2)

Formulario A completado.

Formulario F completado (en zonas de afectación especial)

Formulario C ( Locales comerciales e industriales).

Timbres profesionales .

Firma de propietario y técnico en cada foja.

- Segunda carpeta ( copia )

Lámina de ubicación ( en copia común)Ver 2.2.1.2.

Formulario A completado

Formularios F o C ( si corresponde).

- Tercera carpeta (copia)

idem segunda carpeta ( cuando se presente formulario C o F solamente).

#### 2.1.2.1.2 **Autorización para construir: Fórmula B.**

Gestiones previas:

- Formula A .
- Antecedentes de obras habilitadas en el mismo padrón.
- Certificado notarial de propiedad
- Carta poder para representar al propietario (si la tramitación no la realizara el mismo)
- Certificado de anuencia de los copropietarios (en Régimen de Propiedad Horizontal)

Informe de medidas contra incendio, (si corresponde).

- Informe de medidas contra incendio, (si corresponde)
- Solicitud de corte o extracción de árboles, (si corresponde) gestionada en el Dpto. de Higiene, Dirección de Agronomía.
- Rebaje de cordón , (si corresponde).
- Planilla de contribución inmobiliaria
- Tasa Administrativa.

Documentos y su orden:

- Primera carpeta (original).  
Carátula.  
Formulario B.  
Lámina de edificación, (en calco y timbre). Ver 2.2.1.2.  
Láminas de albañilería, sanitaria y estructura (ver 2.2.1.2)  
Otros recaudos (planos en calco, memorias y formularios, y timbres).Ver 2.2.1.3.  
Documentos detallados en " Gestiones Previas").

#### 2.1.2.1.3. **Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.-**

La Oficina Técnica correspondiente aprobará, observará o rechazará los documentos presentados de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza dentro de los plazos estipulados para cada caso.

Si fuera necesario modificar planos o devolverlos por no estar dibujados correctamente o contener elementos violatorios de la presente normativa o presentar carencias, la Oficina Técnica citará al Técnico responsable, quién deberá presentarse personalmente, dentro del plazo de 15 días hábiles, a partir de la notificación, para recibir las indicaciones que correspondan. El plano corregido deberá ser devuelto dentro del plazo perentorio establecido para todos los trámites de obras.. El no cumplimiento de lo precedente obligará al archivo de lo actuado y a la iniciación de un nuevo trámite.

- Segunda carpeta (copias con los mismos recaudos que la primera carpeta, para Juntas Locales, sin los documentos exigidos en gestiones previas).  
No se exigirá en las ciudades de Colonia, Carmelo y Rosario.
- Tercera carpeta (copias para el propietario, igual que la segunda carpeta).
- Cuarta carpeta (copias para Catastro Municipal).
- Quinta carpeta (copias para BPS, con los mismos documentos que la cuarta carpeta).
- Sexta carpeta (copias, Catastro Nacional con los mismos documentos que la cuarta carpeta).
- Séptima carpeta (copias, en caso de presentación en zonas caracterizadas, los documentos igual que la segunda carpeta).

**Por razones administrativas, la IMC podrá variar el número de carpetas y la forma de presentarlas.**

Aprobación del expediente: Pago de derecho de edificación

Entrega del expediente aprobado, con la tercera y quinta carpeta.

#### 2.1.2.1.4. **Habilitación para utilizar (inspección final.)**

Una vez que las obras estén concluidas, el técnico deberá presentarse ante la IMC a solicitar la inspección, llenando el formulario de inspección final y presentando la tercera carpeta. Luego que ésta se realice y si se constata que lo efectuado está de acuerdo al proyecto aprobado, se expedirá el certificado de habilitación final, se entregará la tercera carpeta, y se ordenará el archivo de actuaciones.- Esta habilitación corresponde solamente a los aspectos edilicios, debiéndose tramitar por la vía correspondiente la habilitación como local comercial o industrial , de acuerdo con su destino ,en caso de corresponder. En el caso de edificios que requieran trámite previo del Cuerpo de Bomberos, se otorga la inspección final (si corresponden los recaudos aprobados con las construcciones inspeccionadas) y luego de otorgada la Final de Bomberos se habilitará el edificio para su uso.

#### 2.1.2.1.5 **No habilitación para utilizar.**

Si realizada la inspección final, se constata que las obras no se ajustan al expediente aprobado, no se otorgará la habilitación correspondiente hasta que:

- Se presenten los planos con las modificaciones realizadas, ( si las modificaciones al expediente original son de magnitud, podrá exigirse la presentación de un nuevo expediente con la tramitación completa).
- Si las obras realizadas no se ajustan al expediente original y además no cumplen con alguna normativa de edificación vigente, se exigirá se tomen las medidas pertinentes para su corrección.

En caso de que las mismas no se realizarán en un plazo máximo de 3 meses, la IMC podrá cobrar las multas que estime pertinentes, e iniciará las acciones legales para dar cumplimiento a dichas exigencias. Todos los gastos por concepto de juicios, honorarios de peritos, y todo otro tipo de gastos que se generen serán de cuenta y cargo del propietario del inmueble en cuestión.

### 2.1.3. **TRAMITACION DE PERMISOS DE REGULARIZACION DE OBRA.**

2.1.3.1. **Generalidades.** El trámite de regularización de obras consta de dos etapas:

- 1) Solicitud de permiso para regularizar
- 2) Habilitación para utilizar. (inspección final)

#### 2.1.3.1.1. **Solicitud de permiso para regularizar:**

Gestiones previas:

- Cédula Catastral (al día).
- Contribución Inmobiliaria al día (fotocopia)
- Fórmula C o E (trámite de localización completado en caso de establecimientos comerciales e industriales.)
- Fórmula F (informe de comisiones especiales en caso que corresponda)
- Certificado notarial de propiedad
- Carta poder para representar al propietario si corresponde
- Certificado de anuencia de la totalidad de los copropietarios (en casos de Propiedad Horizontal)
- Informe de medidas contra incendio de Bomberos ( en caso de establecimientos comerciales e industriales.)
- Copia autenticada por escribano de reglamento de copropiedad , o proyecto del mismo para su incorporación a Propiedad Horizontal, según corresponda.
- Informe del servicio y condiciones de seguridad, del técnico instalador o la Empresa instaladora, en los casos de ventilación mecánica, iluminación artificial, ascensores, montacargas, elevadores, rampas móviles, escaleras mecánicas, pisos rodantes, combustibles, calefacción , ( si corresponde).
- Tasa Administrativa.

Documentos y su orden:

#### Primera carpeta (original).

- Carátula
- Formulario A (timbre).
- Formulario B (timbre)
- Formulario C o E (en locales comerciales, timbre).
- Formulario F (en zonas de afectación especial, timbre).
- Lámina de ubicación, (en calco y timbre) (ver 2.2.1.2)
- Láminas de albañilería, (en calco y timbre).
- Planillas de iluminación y ventilación
- Plano esquemático de la instalación Sanitaria (Planta, en calco y timbre, y corte si correspondiese).
- Memoria descriptiva (en formulario y timbre)
- Memoria de sanitaria (en formulario, y timbre).

#### 2.1.3.1.2. **Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.**

Se procederá según numeral 2.1.2.1.3.

- Segunda carpeta (en copia, igual que en 2.1.2.1.2).
- Tercera carpeta (en copia, igual que en 2.1.2.1.2)
- Cuarta carpeta (en copia, igual que en 2.1.2.1.2)
- Quinta carpeta (en copia, igual que en 2.1.2.1.2)
- Sexta carpeta (en copia, igual que en 2.1.2.1.2)
- Séptima carpeta ( si corresponde, idem 2.1.2.1.2).

2.1.3.1.3. **Habilitación para utilizar (Inspección final):** Consiste en la presentación del formulario de "solicitud de Inspección final. Este trámite en regularizaciones se podrá presentar en forma conjunta con la etapa a.

En caso de que las obras no se ajusten a los planos o a la nor

procederá como en el inciso 2.1.2.2. de esta ordenanza.

Gestiones previas a la habilitación:

- Derechos de edificación: formularios con las liquidaciones correspondientes.
- Carpetas de etapa anterior visadas.
- Permiso de localización (en caso de locales comerciales e industriales)

Documentos necesarios

- Solicitud de Inspección Final (en formulario)

#### **2.1.4. TRAMITACIÓN DE AVISO DE OBRA**

2.1.4.1. **Generalidades:** Los trabajos que se describen el numeral 2.1.1.1. requieren

Etapa 1: presentación de formulario G con los datos del propietario, de la finca y detalle de los trabajos a efectuar en duplicado.-

Pago de tasa administrativa.

Etapa 2: visado por el departamento de Arquitectura y entrega del duplicado aprobado.

La oficina competente podrá exigir no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos a realizar se estimen de mayor cuantía.

#### **2.1.5. TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE HABILITACIÓN DE LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES.-**

2.1.5.1 **Generalidades.** El trámite de Permiso de Habilitación de locales comerciales e industriales consta de tres etapas:

- a) Permiso de Localización: Fórmula C (Secretaría de Planeamiento)
- b) Habilitación del edificio para el fin al que se lo destina.  
Subdirecciones de Arquitectura y Dirección Gral. de Arquitectura).  
y Dpto. de Higiene Servicios.
- c) Habilitación del establecimiento para su funcionamiento .

#### **2.1.5.2. Permisos de Localización.**

##### **2.1.5.2.1. Casos en que corresponde su presentación.**

Corresponde su presentación para: construir, instalar, ampliar, habilitar una industria, depósito o local comercial que se encuentren incluidos en el listado de establecimientos indicados en el Apéndice I, ó aquellos establecimientos no incluidos en el listado pero que ha consideración del Dpto. de Arquitectura amerite su inclusión.

Así mismo, será necesaria su presentación en aquellos casos en que el Permiso de Localización haya perdido vigencia por vencimiento del plazo establecido.

##### **2.1.5.2.2. Casos en que no se exige Permiso de Localización:**

Para edificios proyectados o existentes con actividad desconocida.

Para establecimiento que no se encuentren incluidos en el listado de establecimientos indicado en el Apéndice I.

##### **2.1.5.2.3. Presentación:**

Gestiones previas: Contribución inmobiliaria al día  
Constancia de Propiedad o Arrendamiento.  
Tasa administrativa

Documentos y su orden:

- Primera carpeta:  
Lámina de ubicación (en calco)  
Formulario de Localización completado: (Formulario C)

- Segunda Carpeta:

- Lámina de ubicación (en copia común)  
Formulario de Localización completado.

- Tercera Carpeta:

- Lámina de ubicación (en copia común)  
Formulario de Localización completado.

La lámina de ubicación del predio deberá contener las mismas referencias que para permisos de obra (punto 2.1.2.5.4: Lámina de ubicación -a excepción del cuadro de información- y deberá especificar el ramo de actividad).

#### **2.1.5.3. Habilitación del edificio para actividad comercial o industrial.**

2.1.5.3.1 **Generalidades.** La Habilitación del edificio deberá tramitarse ante el Departamento de Arquitectura de la I.M.C., a través de sus

direcciones o la Dirección General de Arquitectura.

**2.1.5.3.2. Presentación:** Para establecimientos que requieran Permiso de Localización.

Gestiones previas: Permiso de Localización aprobado.  
Certificación de Bomberos. Final cumplida.  
Tasa administrativa

Documentos y su orden:

- Primera carpeta
  - Carátula
  - Planos de Edificación (permiso de construcción, con correspondiente cierre de obra si lo tuviera)
  - Formulario C con la localización aprobada
  - Fotocopia de Localización aprobada
- Segunda carpeta
  - Planos de Edificación

El plano de Edificación se ajustará a las exigencias establecidas para permisos de construcción, ( incisos 2.1.2 y 2.1.3).-

**2.1.5.4. Habilitación del establecimiento (local comercial o industrial).**

**2.1.5.4.1 Generalidades.** La Habilitación del establecimiento para su funcionamiento se tramitará ante el Departamento de Higiene de la I.M.C. a través de sus Juntas Locales , las sub-direcciones y la Dirección General de Higiene y Servicios.

**2.1.5.4.2. Presentación.**

Gestiones previas: Habilitación del edificio para actividad comercial o industrial  
Localización urbanística aprobada  
Tasa administrativa

Documentos y su orden:

- Formulario C con localización urbanística y habilitación del edificio aprobadas.

**2.1.6 –TRAMITACIÓN DE PERMISOS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**2.1.6.1. Generalidades.** Los planos de los edificios destinados a ser fraccionados por pisos o departamentos, se presentarán en la misma forma que los permisos de edificación corrientes,debiendo destacarse en las carátulas de las diferentes carpetas exigidas, las siguientes titulaciones: EDIFICIO A CONSTRUIRSE DE ACUERDO A LA LEY N° 10.751.

**2.1.6.2 Los recaudos gráficos.**

Además de los recaudos exigidos en los permisos de construcción, se agregará: - Plano de señalamiento y deslinde del predio, y plano de fraccionamiento por pisos o departamentos.

- En el plano de mensura constará:

- a) Zona de ubicación del inmueble y características del mismo.
- b) Registro de la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales, u oficina Departamental de Catastro del Departamento.
- c) Superficie total del predio según plano de mensura y deslinde.
- d) Superficie total a edificarse (la correspondiente a cada piso o departamento, y la destinada a garajes cuando corresponda).

**2.1.6.3. La aprobación definitiva.** Este fraccionamiento será ratificado, recibiendo la aprobación definitiva, luego de habilitarse el inmueble como consecuencia de aprobarse su inspección final por el Departamento de Arquitectura, y de autorizarse el mismo por la Comisión de Fraccionamiento de la IMC.

**2.1.6.4. Gestión de aprobación definitiva.** La aprobación definitiva del fraccionamiento a que se hace referencia en el apartado anterior, se gestionará ante la Comisión de Fraccionamiento de la Intendencia Municipal de Colonia y seguirá el trámite de los fraccionamientos ordinarios, debiendo establecerse las disposiciones especiales siguientes:

- a) Presentación del permiso de construcción correspondiente, para estudio de la Comisión.
- b) Carpetas conteniendo: él, o los planos de fraccionamiento respectivos con las siguientes especificaciones:
  - I) Número del permiso de construcción
  - II)Ubicación de cada unidad, según el plano de mensura y deslinde, con todos los detalles contenidos en él.
  - III)Ubicación de cada unidad vertical referida al nivel de la vereda
  - IV)Número de orden de cada piso o departamento

- V) Deslinde y mensura de los bienes de propiedad individual y comunes, acotando sus límites perimetrales con aproximación de un centímetro.
- VI) Ancho de los muros perimetrales, que separan los diferentes dominios.
- VII) Superficie total edificada y la del correspondiente departamento o piso.
- VIII) Área destinada a garaje común o individual, según los casos.
- IX) Los planos a que se refieren los Incisos II y III, se ajustarán a las escalas legales (1/1, 1/a 1/4, 1/5, 1/10 y sus submúltiplos, y los de los incisos V y VI, a la escala de 1/100.-

**2.1.6.5. Incorporación de edificios al régimen de Propiedad Horizontal.** Para los edificios construidos con anterioridad a la promulgación de la Ley 10751, se admitirán sean fraccionados de acuerdo al régimen fijado por la Ley N°14261, siempre que los aspectos de los mismos, que se aparten de las especificaciones de esta Ordenanza, no comprometan los fines perseguidos con su aprobación, ni constituyan la mayoría de los que regulan la edificación.

Esta autorización será concedida por Resolución de la Junta Departamental, previa información de la Oficina técnica competente.-

En función del artículo 5° de la ley 14261, los relevamientos integrales, realizados por los técnicos deberán tener aprobación municipal.

### 2.1.7 TRAMITACION DE PERMISOS DE INSTALACIONES SANITARIAS.

**2.1.7.1- Generalidades.** El trámite para construir, ampliar, reformar y demoler instalaciones sanitarias cuenta de tres etapas.

- a) Formula B.
- b) Inspección final.

#### 2.1.7.1.1- Formula A.

Se tramitará igual que lo especificado para permisos de construcción. (2.1.2.1.1)

#### 2.1.7.1.2- Formula B.

Gestiones previas: idem permisos de construcción, ( 2.1.2.1.2).

Documentos y su orden:

- Primera carpeta ( original).
- Carátula.
- Fórmula A ( expediente original).
- Formulario B.( timbre).
- Lámina de sanitaria. ( en calco y timbre).
- Memoria impresa de sanitaria, ( timbre).
- Documentos detallados en gestiones previas.

#### 2.1.7.1.3- Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.

Se procederá de la misma forma que en los permisos de construcción ( 2.1.2.1.3).

#### 2.1.7.1.4- Habilitación para utilizar ( inspección final).

Se procederá igual que en los permisos de construcción, (2.1.2.1.4).

#### 2.1.7.1.5- No habilitación para utilizar.

Se procederá igual que en los permisos de construcción, ( 2.1.2.2)

**2.1.8 TRAMITANTES.** El propietario del predio, asistido o patrocinado, en los casos que corresponda en cada etapa, por un técnico ( Arquitecto , Ingeniero Civil o Instalador Sanitario con título expedido por U.T.U.), y acompañado por un constructor responsable de las obras, o el mismo técnico actuando por administración, serán quienes firmarán planos, memoria y formularios correspondientes. El propietario podrá delegar esta función a un representante con una carta poder

.El plano de localización urbanística podrá ser suscrito por Arquitecto o Ing. Agrimensor.

### 2.1.9 RESPONSABILIDAD TECNICA.

El Técnico que firme los documentos de la solicitud de permiso será responsable ante la IMC, del estricto cumplimiento de lo que establece esta Ordenanza, desde la solicitud referida hasta la terminación de las obras.

En caso de fallecimiento o renuncia del Técnico firmante, deberá efectuarse el cambio de firma técnica.

### 2.1.10. CAMBIO DE FIRMA TECNICA.

Una vez solicitado el permiso para ejecutar las obras, se admitirá el cambio de firma del Profesional, Constructor o Instalador cuando exista acuerdo entre todos los firmantes, o por fallecimiento o renuncia o cuando a juicio de la IMC se justifique esa eventualidad.

### 2.1.11. RESPONSABILIDAD DEL USUARIO.

La utilización de una construcción o instalación, (o una de sus partes) con habilitación, no debe comprometer la seguridad ni la higiene. El usuario es responsable por los daños que su negligencia pudiera ocasionar a la finca o a terceros y por toda transgresión a las disposiciones vigentes.

#### 2.1.12. MODIFICACIONES AL EXPEDIENTE APROBADO.

Si durante el curso de construcción de la obra se introducen en la misma variantes que exijan sustitución de los planos aprobados por otros, el Técnico a cargo de la obra deberá presentar los planos de la modificación con todas las formalidades establecidas anteriormente. Cuando la IMC lo estime suficiente, estos planos podrán reducirse al sector de la parte modificada.

Si estas variantes debieran ser ejecutadas en un plazo perentorio, por así exigirlo las condiciones de la obra, y requieran una rápida sustanciación del trámite, la IMC podrá autorizar la presentación de un croquis o plano provisional, firmado por el Técnico y el propietario, dibujado en papel transparente a la escala del presentado y que permita la superposición para evaluar las modificaciones propuestas.

En los casos en que no sea posible la tramitación rápida por razones muy especiales, el Técnico de la obra podrá autorizar la ejecución de los trabajos bajo su responsabilidad.

En todos los casos de modificación el Técnico está obligado a presentar un plano definitivo conforme a la obra y en la forma establecida en la Ordenanza antes de solicitar la Inspección Final.-

#### 2.1.13. DERECHOS DE EDIFICACIÓN.

2.1.13.1. **Generalidades:** Los derechos de edificación correspondientes a la documentación relativa al permiso solicitado, deberán ser abonados según lo disponga al efecto el presupuesto Municipal pertinente, en formularios según modelo oficial. La inobservancia de lo establecido precedentemente, dará lugar automáticamente a la no recepción del respectivo legajo.

2.1.13.2. **Entrega de documentos de obra y de aviso de obra:** Una vez aprobado el Permiso de Construcción, abonados los derechos de Edificación y aceptada la documentación relativa a la solicitud de permiso. Se devolverán al interesado, en el mismo acto, los siguientes documentos:

- 1) En permisos de edificación: un juego de planos completo y una carpeta para BPS.
- 2) En aviso de obra: El duplicado de la solicitud aprobada.

2.1.13.3. **Concesión del permiso y/o aviso-** Queda autorizado el comienzo de las obras al cumplirse lo establecido en el ítem anterior.

2.1.13.4. **Número de expediente y registro:** Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de las obras que requieren permiso se otorgará en el mismo acto el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización.

#### 2.1.13.5. TASAS DE LIQUIDACIÓN DE DERECHOS SEGÚN TIPO DE EDIFICACIÓN.

2.1.13.5.1-**Generalidades :** Los trabajos que requieren Permiso de obra o Regularización de obra, deberán pagar una Tasa General de Edificación y una Tasa básica por metro cuadrado construido.

Los montos de dichas tasas serán fijados anualmente por la repartición municipal pertinente.

#### 2.1.13.5.2. Clasificación del tipo de construcción o gestión gravada.

- a) Permisos de obra: pagarán la Tasa General de Edificación y una Tasa básica por metro cuadrado a construir.
- b) Permisos de Regularización de obra: pagarán 5 veces la Tasa General de Edificación, y 5 veces la Tasa Básica por metro cuadrado a regularizar.  
Excepcionalmente construcciones anteriores al año 1946.
- c) Los permisos de obra nueva y de regularización de lo existente pagarán 5 veces la Tasa General de Edificación, cinco veces la Tasa Básica por metro cuadrado a regularizar y la Tasa Básica por metro cuadrado a construir.
- d) Los Avisos de obra estarán exonerados de pago de la Tasa General de edificación. Básica.

#### 2.1.14. DE LOS PLAZOS

2.1.14.1.**Plazos de aprobación de trámites:** El Departamento de Arquitectura tendrá diez días hábiles para expedirse sobre el trámite solicitado.

2.1.14.2. **Vigencia de la Formula "A":** El plazo máximo de vigencia de la misma será de 6 meses, a partir de la fecha de aprobación.

2.1.14.3. **Vigencia de permisos de construcción:** El plazo máximo de validez del permiso de construcción, una vez iniciada la obra es de cinco años a partir de la fecha de aprobación del mismo.-

2.1.14.4. **Plazo de iniciación de la obra:** Una vez otorgado el permiso de construcción, habrá un año de plazo para comenzar los trabajos. Si transcurrido ese período no se hubiese dado comienzo a la obra, y no constara una notificación expresa del técnico actuante, explicando los motivos de retraso del mismo, el permiso perderá vigencia automáticamente en su totalidad.

2.1.14.5. **Plazo para pedido de inspección final:** Una vez culminadas las obras para las cuales se solicitó permiso, se deberá dar el final de obra, en un plazo máximo de 30 días calendario. La obra no podrá ser habilitada al uso hasta tanto no tenga la inspección final aprobada.

2.1.14.6. **Prórroga de permiso de construcción:** Transcurrido el plazo de vigencia del permiso de construcción, si la obra, no se hubiese terminado, el técnico deberá solicitar por escrito, prórroga exponiendo los motivos por los cuales la obra no ha sido terminada.

2.1.14.7. **Desistimiento de permisos concedidos:** El propietario tiene derecho a desistir de la obra manifestando por escrito en el legajo respectivo su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido. La Dirección, después de comprobar que la obra no se ha iniciado declarará desistido al permiso. Se notificará de ello al Propietario y al Profesional y Empresa interviniente, estos últimos quedarán desligados de la obra.

2.1.14.8. **Obras paralizadas:** Cuando la Dirección comprueba que una obra queda paralizada durante seis meses por la no ejecución de trabajos constructivos y/o de instalaciones dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "paralizada" después de verificar que lo realizado conforma las disposiciones en vigencia. Se notificará al Profesional y demás intervinientes, los que quedarán desligados de la obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos.

2.1.14.9. **Reanudación de un trámite de obra archivada:** El propietario de una obra podrá solicitar dentro de los plazos que en los artículos precedentes se especifican, la reanudación de un legajo de permiso de obra archivado.

2.1.14.10. **Inspección final de oficio:** Transcurridos cinco años de la aprobación del permiso de construcción, y no mediando solicitud de prórroga del mismo por el técnico actuante, ni la inspección final correspondiente, la Intendencia, efectuará una inspección final de oficio dando por cerrado el expediente de obra.-

#### 2.1.15. DE LA INSPECCION DE LAS OBRAS:

2.1.15.1. **Objeto de la Inspección:** Las disposiciones contenidas en "Inspección de Obras" tienden a aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.

2.1.15.2. **Acceso de la Inspección Municipal a los predios:** En un predio donde se realicen las obras, el Propietario, Profesional y Empresa u ocupante, deberá permitir el acceso a la Inspección Municipal que, en ejercicio de su misión, comparezca a tales efectos. De lo contrario, dicha Inspección hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en una acta que labrará de inmediato, e iniciará el trámite legal que corresponde para asegurar el acceso a la finca.

2.1.15.3. **Horas hábiles para efectuar inspecciones en las obras:** La inspección de una obra se efectuará dentro del horario de labor de la misma.

2.1.15.4. **Existencia de documentos en la obra:** En la obra deberá encontrarse permanentemente, y a disposición de la Inspección Municipal, los planos generales de edificación de instalaciones, de estructuras y sus cálculos, y de detalles que se mencionan en Entrega de documentos de obra y de aviso de obra.

2.1.15.5. **Presencia de profesionales en la Inspección Municipal:** Cada vez que la Inspección Municipal lo considere necesario, podrá citar en la obra al Profesional, mediante notificación en forma, con una anticipación no menor que tres días hábiles y determinación de la hora, mencionando la causa que motiva la citación. El Profesional podrá solicitar por escrito en el legajo de permiso, la presencia de la Inspección Municipal en la obra a su cargo, conviniendo día y hora, mencionando la causa del requerimiento. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes.

2.1.15.6. **Domicilio especial para notificaciones de profesionales y propietarios:** A los efectos de las notificaciones referentes a los diversos aspectos c

podrá considerarse domicilio especial constituido válido para todos los efectos legales, el lugar de ejecución de dicha obra.

**2.1.15.7. Acta de inspección - notificación:** Cada vez que se inspeccione una obra, la Inspección Municipal labrará un "Acta de inspección" en la que dejará constancia de la visita realizada, del día, la hora y de las observaciones formuladas. Dicha acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la inspección, quedando el triplicado en poder del profesional, propietario o representante en obra, quien rubricará el original y el duplicado presentando su conformidad en cuanto al lugar y fecha de su confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

**2.1.15.8. Inspección de trabajos en contravención:** Se suspenderá toda obra o parte de ella, que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con el mismo y las disposiciones en vigencia. Se intimará en forma al Profesional, Empresa o al Propietario responsable dentro de los plazos adecuados a las características de los trabajos a realizar, la demolición o regularización, según corresponda de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como así mismo se ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que se puedan ocasionar como consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados.

La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado dará lugar a la aplicación de una multa al Propietario y a la sanción que corresponda al Profesional o Empresa intervinientes si los hubiere, remitiéndose las actuaciones a la dependencia de la Comuna que corresponda, para que proceda a llevar a cabo los trabajos intimados, por administración o contratando a una Empresa Constructora, siendo de cargo del Propietario los gastos por estos trabajos. Se dará prioridad a los casos que revistan carácter de urgentes por razones de seguridad, salubridad o estética pública.

Respecto a las sanciones en este último caso, en el interín existente entre la fecha de aplicación de la primera multa y la correspondiente a la finalización de los trabajos intimados, se reiterará la aplicación de nuevas multas cada treinta días mientras no se reciba comunicación por escrito del Propietario de que efectuó las correcciones de las contravenciones observadas.

## **2.2 DE LOS REQUERIMIENTOS TECNICOS.**

### **2.2.1 REQUERIMIENTOS TECNICOS DE GRAFICACION.**

#### **2.2.1.1 Normas de graficación.**

Se aplicarán las normas UNIT correspondientes.

Escalas: las normales serán las que se detallan a continuación.

Tamaño natural: 1:1.

Reducciones: 1:2 ; 1:5 ; 1:10 ; 1:20 ; 1:50 ; 1:100 ; 1:200 ; 1:500 ; 1:1000 ; 1:10000.-

Ampliaciones: 2:1 ; 5:1 ; 10:1 .-

Todas las escalas empleadas se indicarán en el rótulo destacando la principal con caracteres mayores y las secundarias se indicarán en las partes correspondientes del dibujo.

Rótulos: el rótulo se situa en la parte inferior derecha del plano. En la rotulación deberán agruparse todas las notas que correspondan al dibujo en general.

#### **2.2.1.2 Planos.**

Lámina de Ubicación :

1) PLANO DE UBICACIÓN escala 1:1000 Este plano deberá identificar claramente la ubicación del predio en la manzana , referida a vías de tránsito principales reconocibles.

En el mismo deberá constar:

Deslinde del predio (lados y sus dimensiones)

Nombre de la calle que enfrenta y de la vía pública transversal más próxima.

Distancia del punto medio del frente del predio a la esquina mas próxima.

Ancho total de la vía pública que enfrenta.

Orientación (punto cardinal norte)

Número de padrón

En caso de que la calle que pase en frente y/o las transversales inmediatas no tuvieran nominación, deberá agregarse un plano a escala 1:10000 que permita una clara identificación del predio en la zona.

#### **2) CUADRO DE INFORMACIÓN**

Nombre de la localidad

Sección Judicial

Número de padrón

Número de manzana

Area del predio

Area de la edificación discriminadas por niveles en:

área a construir, ampliar, reformar, refaccionar, regulari:

semicubiertas, etc.  
 FOS ( factor de ocupación del suelo por niveles).  
 FOT (factor de ocupación total).

**Lámina de edificación: esta lámina podrá estar incluida junto al plano de ubicación cuando se presente la Formula A junto con la Formula B, o en Permisos de localización.**

3) PLANO DE EDIFICACION escala 1:200 o en caso de que las dimensiones lo justifiquen. En el mismo deberá constar:  
 Deslinde del predio (lados y sus dimensiones)  
 Silueta de las edificaciones existentes en el predio y las proyectadas, indicando distancia a la medianera y retiros.  
 Edad o edades de las edificaciones existentes  
 Niveles naturales y proyectados respecto a la vereda  
 Números de los anteriores permisos de construcción de las edificaciones y antecedentes.  
 Nombre de la calle que enfrenta.  
 Números de puerta existentes o a solicitar en el predio.  
 Número de padrón del predio  
 Ancho y materiales de la acera que enfrenta  
 Árboles existentes en la vereda  
 Árboles existentes en el predio  
 Cordón de vereda y su material  
 Rebajes de cordón existentes y proyectados.  
 Orientación (puntos cardinales)  
 Lindero edificado o no, con arrime a la medianera o no.  
 Indicar existencia de UTE, OSE, Saneamiento, y otras instalaciones.

**Láminas de albañilería:**

4) a) PLANTAS DE CADA NIVEL escala 1:50 o 1:100 indicando :  
 Destino de locales de todo tipo y uso.  
 Cotas parciales y totales.  
 Escaleras: dimensionado, paso libre e iluminación, detalle esc 1:20 de escalera compensada.  
 Cálculo detallado del saliente cerrado y balcones ( con línea punteada).  
 Ancho de corredores.  
 Ventilación en baños y cocinas.  
 Area útil de los dormitorios.  
 Acotado de ductos.  
 Acotado de patios.  
 Capacidad total del estacionamiento indicando: dimensión y número de cocheras y ancho de todas las circulaciones.  
 Indicación del número de cada unidad en Propiedad Horizontal, tomado del plano de señalamiento.  
 Espesores de entepiso y muros divisorios en Propiedad Horizontal.

5) b) CORTES escala 1:50 o 1:100 indicando:  
 Alturas acotadas del edificio, de locales, de cercos y de taludes.  
 Acotado y altura mínima de salientes .  
 Acotado de altura de patio.

c) FACHADAS esc 1: 50 o 1: 100 indicando:  
 Material de terminación o revestimientos.

**Láminas de sanitaria:**

6) d) PLANTA esc 1: 100 o 1: 50 conteniendo:  
 Cañerías de agua potable con indicación de diámetros y materiales.  
 Canillas y llaves de paso.  
 Depósitos de reserva y tanques de bombeo.  
 Aljibes, pozos de agua y manantiales.  
 Cañerías de desagüe con indicación de diámetros, pendientes y materiales.  
 Cámaras de inspección con dimensiones.  
 Piletas de patio, bocas de desagüe.  
 Caños de ventilación.  
 Tapas de inspección.  
 Artefactos a colocar.  
 Depósitos impermeables y/o Fosas sépticas.  
 Plantas de tratamiento de aguas servidas.

e) 2 CORTES DE SANITARIA escala 1:100 o 1:50 indicand

Pendientes de las cañerías de desagüe referidas a un plano horizontal de comparación, denominado plano de zampeado, a los 3 mts.

Las especificaciones indicadas para las plantas.

#### Lámina de estructura:

7) f) PLANTAS DE ESTRUCTURA esc 1:100 o 1:50 conteniendo:

Tipo cimentación acotada.

Tipos de pilares, numerados y acotados.

Tipos de vigas, numeradas.

Tipos de losas, con espesor, y armaduras.

Cotas a ejes.

Nivel de cada planta.

#### 2.2.1.3. **Otros recaudos:**

g) CORTE LONGITUDINAL EN PISCINAS.

h) PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN (en formulario, o nota que diga que el técnico responsable, garantiza que cumple con la ordenanza).

i) PLANILLAS DE ESTRUCTURA

j) MEMORIA DESCRIPTIVA GENERAL (en formulario)

k) MEMORIA DESCRIPTIVA PARTICULAR

l) MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA INSTALACIÓN SANITARIA (en formulario)

m) PLANOS Y DETALLES DE INSTALACIONES ESPECIALES (si corresponde)

n) PLANOS DE PROYECTO Y/O MENSURA SEGÚN EL CASO (cuando se trate de proyectos de propiedad horizontal).

ñ) FUNDAMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS VIGENTES, ( si corresponde).

2.2.2. **TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS.** Para las carátulas de los expedientes, formularios, hojas de actuaciones, y planos, el formato a adoptarse será el de oficio y sus múltiplos. El plegado de los planos se realizará de modo que quede siempre al frente el rótulo de la lámina.

### **2.3. DE LOS CARTELES EN LAS OBRAS.**

#### 2.3.1. **CARTELES AL FRENTE DE LA OBRA.**

2.3.1.1: **De la obligación de colocar cartel al frente de una obra:** Serán obligatorios para el técnico actuante y Empresa Constructora, colocar cartel frente a las obras. Éstos no deben contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna, o que se arroguen diplomas o títulos, profesionales no registrados en la Intendencia Municipal, ni inscriptos en la Caja Profesional, ni leyendas que a juicio de la Dirección, se preste a confusión.

2.3.1.2 **De la obligación del técnico de colocar cartel al frente de una obra:** Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un cartel que contenga el nombre diploma o título profesional, número de afiliado en la Caja Profesional, número de registro en la IMC y domicilio del o los profesionales actuantes.

2.3.1.2 **De la obligación de la Empresa Constructora de colocar cartel al frente de una obra:** Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un cartel que contenga el nombre de la empresa, razón social, No de registro de la empresa en la Intendencia Municipal, domicilio legal, y nombre del representante técnico de la empresa que intervenga en caso que corresponda. Deberá incluir con letras visibles, el N° de permiso de construcción correspondiente adjudicado por la Intendencia Municipal. Podrá contener el nombre del propietario, asesores técnicos, subcontratistas, y denominación de la obra.

### **2.4. DE LAS PENALIDADES**

2.4.1. **CONCEPTO DE LAS PENALIDADES** Las sanciones establecidas en "penalidades" se refieren exclusivamente a la aplicación de esta Ordenanza, y no tienen relación con otras de carácter Municipal. Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron. Cuando en esta Ordenanza no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en "Penalidades".

2.4.2. **CLASE DE PENALIDADES:** Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

Apercibimiento;

Multa;  
Paralización de la obra;  
Clausura de la obra.;  
Suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Intendencia.

#### 2.4.3. GRADUACIÓN DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS:

##### 2.4.3.1 Aplicación de apercibimiento a técnicos, profesionales y empresas:

- a) Ejecutar obras sin permiso, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación.
  - b) No cumplir en obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras una intimación dentro del plazo estipulado.
  - c) Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.
  - d) No construir o reparar cercas y aceras.
- El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra.

##### 2.4.3.2 Aplicación de la multa a técnicos, profesionales y empresas:

- a) Por reiteración de Apercibimiento en la misma obra.
- b) Por contravenciones a las prescripciones de carácter técnico o administrativo de la presente Ordenanza.
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales o maquinarias, sin la debida autorización ni el vallado y protecciones correspondientes.
- d) Por afectar la seguridad pública y de terceros por deficientes condiciones de seguridad.
- e) Por no acatar una orden de paralización de trabajos.
- f) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene.
- g) Por deficiencias de ejecución que afecten la estabilidad de la obra.

La multa se aplicará como sanción cuando se hayan excedidos los términos de lo establecido en Aplicación de Apercibimiento. Toda multa aplicada a Propietario, técnico o Empresa, será abonada dentro del plazo que fije la notificación.

##### 2.4.3.3. Aplicación de Paralización de la obra:

- a) Cuando el propietario ejecute trabajos que requieren permiso de obra y no lo tiene tramitado.
- b) Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan los autorizados y contravengan la ordenanza.
- c) Por estar incurso en cualquiera de las infracciones que se aplican multa incisos a); b) y c).

##### 2.4.3.4. Aplicación de Clausura de la obra:

- a) Cuando se esté incurso en los incisos d) e) f) g) h), de aplicación de la multa.
- b) Por cualquier circunstancia no contemplada explícitamente en los incisos anteriores, por la que se afecten con una obra, la seguridad, higiene o se agravie fehacientemente la estética pública.
- c) Cuando se compruebe un uso ilegal de una edificación o una de sus partes.
- d) Cuando debidamente comprobado una Edificación, o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio, medianero o un predio o unidad vecina.

##### 2.4.3.5. Aplicación de suspensión de la firma técnica para tramitaciones ante la IMC.

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Intendencia, a Técnicos, Profesionales y Empresas:

- a) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos..... 6 meses.
- b) Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir.....9 meses.
- c) Cuando se produzcan derrumbes, por negligencia comprobada por Organismo competente.....12 meses.
- f) Por reiteración de suspensión ..... 1 año , más la suspensión por la pena correspondiente.
- g) Más de cinco suspensiones en el término de 10 años.....Definitiva.

#### 2.4.4. REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A TECNICOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

2.4.4.1 La Intendencia llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a Técnico, Profesional y/o Empresa, a los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza.

### 2.5. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

2.5.1 PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRAS: El proyecto y la dirección de una obra deberá estar a cargo de un Profesional con título habilitado en la República Oriental del Uruguay, en condición de ser Director Técnico en la especialidad que le acuerda su inscripción en los registros del Municipio. Además podrá proyectar obras:

respectiva categoría el Instalador registrado conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.-

a) **Para la edificación:**

- Los profesionales Arquitectos e Ingenieros Civiles, con título otorgado o reválida del mismo otorgada por la Universidad de la República.

b) **Para las Instalaciones:**

- Los Ingenieros en una de las siguientes actividades: civil, industrial, química, mecánica, eléctrica y sanitaria.
- Los arquitectos.
- Las personas ya inscriptas como Instaladores sanitarios.
- Los instaladores con título habilitante de la U.T.U.
- Los instaladores con título habilitante de U.T.E.

**2.5.2. PERSONAS QUE PUEDEN SER CONSTRUCTORES DE PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA CATEGORIA:**

2.5.2.1- **Constructores e instaladores de primera categoría:** los que pueden, ejecutar o demoler cualquier clase de obra.

Pueden ser constructores e instaladores de primera categoría:

a) Constructores:

- Los Arquitectos con título habilitante de la Universidad de la República Oriental del Uruguay.
- Los Ingenieros civiles con título habilitante de la Universidad de la República Oriental del Uruguay.
- Los egresados de UTU con título habilitante de constructor.

b) Instaladores:

- Los constructores de primera categoría.
- Los Instaladores sanitarios con título habilitante de UTU.
- Los Ingenieros con título habilitante de la Universidad de la República Oriental del Uruguay, en las especializaciones de, industrial, química, mecánica, eléctrica y sanitaria.
- Los electricistas con título habilitante de UTU.
- Los electricistas autorizados por U.T.E.
- Los calefaccionistas con título habilitante de UTU.

Para la instalación de escaleras macánicas, ascensores, montacargas, pisos rodantes, instalaciones eléctricas y de calefacción se requiere profesional o técnico habilitado para este tipo de instalaciones y de acuerdo a los alcances que la respectiva habilitación les confiere.

2.5.2.2- **Constructores e instaladores de segunda categoría:** los que pueden ejecutar obras, de hasta dos plantas (planta baja y una alta), hasta 90 m<sup>2</sup>.

Pueden ser constructores e instaladores de segunda categoría:

a) Constructores:

- Los constructores ya inscriptos en los registros municipales sin título habilitante (ó dar examen).

b) Instaladores:

- Los instaladores ya inscriptos en los registros municipales sin título habilitante.

2.5.2.3- **Constructores e instaladores de tercera categoría:** los que pueden ejecutar obras comprendidas dentro de Avisos de obra.

a) Constructores:

- Los albañiles sin título habilitante, que aprueben exámen para tal fin, que instrumente la IMC.

b) Instaladores:

- Los sanitaristas sin título habilitante, que aprueben exámen para tal fin, que instrumente la IMC.

**2.5.3. REGISTRO DE PROFESIONALES, CONSTRUCTORES, INSTALADORES, Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS.**

2.5.3.1- **Registro:** La Intendencia llevará un registro de profesionales, constructores e instaladores, que cumplan con lo especificado en los numerales 2.5.1 y 2.5.2.

2.5.3.2- **Inscripción:** los profesionales, constructores, instaladores y empresas constructoras, sólo pueden actuar una vez inscriptos en el Registro Municipal respectivo. A cada uno se le asignará un solo número de registro, que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permite esta Ordenanza.

Al solicitar la inscripción :

a) Los profesionales indicarán:

- Nombres y apellidos.

- Domicilio legal.
- Diploma, título o certificado habilitante, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción.
- Certificado vigente de Caja Profesional y DGI
- .
- b) Los Constructores e Instaladores indicarán:
  - Nombres y apellidos.
  - Domicilio legal.
  - Diploma o certificado habilitante, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción.
  - Inscripción en BPS y DGI.
  - Certificado de libre de deuda ante BPS y DGI:
- c) Las empresas Constructoras, indicarán:
  - Nombre, sigla y razón social.
  - Domicilio legal.
  - El nombre del representante técnico y sus datos personales.
  - Inscripciones en DGI y BPS.
  - Certificados de libre de deuda ante BPS y DGI.

#### **2.5.4. EMPRESAS Y REPRESENTANTES TÉCNICOS.**

Una Empresa constructora, de edificación o de instalaciones, para ejecutar obras correspondientes a Constructores y/o instaladores, deberá estar inscrita en los registros municipales correspondientes, y tener Representante técnico.

La categoría de la Empresa Constructora será la de su Representante técnico.

Puede ser representante técnico de una Empresa Constructora todo Arquitecto, Ingeniero Civil o Instalador registrado en la Intendencia Municipal de Colonia.

#### **2.5.5. CASOS ESPECIALES DE INTERVENCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:**

##### **2.5.5.1. Intervención de más de un profesional o Empresa Constructora en una obra.**

En una obra podrá intervenir más de un profesional o Empresa Constructora, siempre que se indique en los documentos del permiso cuál es la actuación de cada uno.

##### **2.5.5.2. Intervención del Proyectista y/o Calculista.**

En los documentos del proyecto de permiso podrá constar el nombre del profesional que interviene como proyectista.

En las láminas y planillas de estructura deberá constar obligatoriamente el nombre del calculista que ejecutó el cálculo de estructura, y su firma.

En caso de que no figuren los nombres de proyectista ni de calculista, el director de obra deberá asumir dichos roles.

##### **2.5.5.3. Intervención de un Profesional en una obra por Administración.**

Cuando en una obra, se solicite permiso de construcción, y no haya Empresa Constructora, el Director de Obra ( inciso 2.5.1), deberá asumir dicha responsabilidad.

#### **2.5.6. RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES, INSTALADORES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS.**

##### a) Del Director de Obra:

El director de obra es responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones previstas en planos, planillas, memorias y otros recaudos que integran el permiso de construcción aprobado, hasta la presentación del Final de Obra, y la habilitación final de las instalaciones en un todo de acuerdo con lo señalado en esta Ordenanza.

##### b) Del Constructor y del Instalador:

El Constructor y el Instalador tienen las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra, sin disminuir las de este.

##### c) De la Empresa Constructora y su Representante Técnico:

La Empresa Constructora y su Representante Técnico tienen conjuntamente las mismas responsabilidades que las establecidas en el inciso b).

d) Del proyectista y el calculista, serán los únicos responsables de la parte de obra de su incumbencia, salvo el Director de la obra, que comparte es responsabilidad en lo establecido en el inciso a) de este artículo.

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS GENERALES PARA PROYECTO.**

##### **3.1 DE LA LINEA Y DEL NIVEL.**

### **3.1.1 PLANO DE COMPARACIÓN DE NIVELES.**

Los niveles de las construcciones serán referidos al nivel del cordón de vereda en caso de existir, o al nivel del centro de la calle en el punto medio del frente del padrón a edificar.

En terrenos con nivel inferior al de la calle se exigirá que la construcción se ubique 40 cm mínimos sobre el punto mas elevado de la acera que pasa por su frente, salvo que exista otra forma de evacuación de pluviales que a criterio del Dpto. de Arquitectura se considera aceptable.

### **3.2 DE LAS OCHAVAS.**

#### **3.2.1 CONSIDERACIONES GENERALES.**

Los Angulos formados por los cruces de las alineaciones de vías publicas, se sustituirán por una ochava perpendicular a su bisectriz.

Cuando se trace una curva, en lugar de la ochava, su parte mas saliente será tangente interior, en su punto medio, a la ochava recta que correspondería.

La superficie de la ochava es una servidumbre a la que debe ajustarse el cerco o planta baja del edificio, en las zonas comprendidas entre el nivel de la acera y una altura mínima de 3.00m., pudiéndose realizar construcciones por encima dicho nivel.

#### **3.2.2 DIMENSIONES.**

La dimensión de esa ochava será de tres metros como mínimo, salvo en aquellas zonas donde exista una resolución especial donde rija una dimensión mayor.

Los edificios tendrán ochava por lo menos en la planta baja y siempre que su altura sobre el nivel de la acera no sea inferior a 3.00m.

Las esquinas de los edificios existentes, deberán sustituirse en planta baja por la ochava obligatoria, cuando se trate de realizar obras en la zona afectada por ella y que obliguen a modificar la disposición o naturaleza actual de cualquiera de los elementos constructivos estructurales: muros, pilares, pisos, techos, etc. Solo se permitirá, sin exigir el ochavado, la ejecución de reparaciones de poca importancia, que no modifiquen el valor y la solidez del edificio, como el cambio de revoque, la pintura, la modificación de los cierres de los vanos y obras similares, o cuando se trate de edificios de valor testimonial declarado.

#### **3.2.3 SANCIONES.**

Cuando sin el permiso correspondiente, se efectuaren obras de construcción o reparación de un edificio o de un cerco, sin ajustarse a lo establecido en los artículos precedentes, el propietario deberá hacer demoler la parte nueva indebidamente levantado o formar la ochava en la planta baja, si se trata de reparaciones que por su naturaleza traen aparejadas la obligación del ochavado, sin perjuicio de la

Sanción que corresponda, tanto al propietario como al director de los trabajos si lo hubiera.

#### **3.2.4 EXCEPCIONES.**

Cuando se proyecte subsuelo en la zona afectada por la ochava deberá disponerse la parte superior de su cubierta a 40 cm como mínimo por debajo del nivel de la acera. Se establece: a) que en el caso que las alienaciones formen un ángulo agudo, la ochava reglamentaria será la que resulta de tomar 3m 53cm sobre ambas alienaciones a partir del vértice y unir los puntos así determinados por medio de una recta; b) que cuando las alineaciones formen ángulos obtusos iguales o mayores que 135 grados no se exigirá la construcción de la ochava.

### **3.3 DE LAS VEREDAS Y ACERAS**

#### **3.3.1. DISPOSICIONES GENERALES.**

**3.3.1.1 Definiciones:** Se considera a los efectos de la aplicación de esta ordenanza, los definidos en el capítulo I (Glosario) para veredas, aceras y calzadas.

**3.3.1.2 De la obligación de construir y conservar veredas.** Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública, esta obligado a construir y conservar en su frente la acera.

La obligación de reconstruir o remplazar se hace extensiva a las instituciones públicas y privadas que, con motivo o a causa de la realización de sus obras deterioren las veredas. Esta obligación rige para toda la longitud del predio, sean o no edificados, con las vías de tránsito pavimentadas comprendidas dentro de las zonas urbana y suburbana del departamento.

**3.3.1.3 Veredas provisorias.** Cuando a juicio de las oficinas Municipales se considere que los pavimentos existentes deben sufrir modificaciones fundamentales en sus niveles, los propietarios solo podrán construir y conservar en buen estado, una vereda de carácter provisorio en las condiciones que se fijarán en cada caso.

**3.3.1.4. Exoneración de la obligación de reparar veredas. C**

anchos de las aceras por la realización de obras de pavimentación o cuando éstas originen modificaciones en los niveles de las veredas y si estuviesen éstas en condiciones reglamentarias al momento de efectuarse las obras de pavimentación, la ampliación o reconstrucción total o parcial será de exclusivo cargo de la Intendencia de Colonia.

En caso de no concurrir las condiciones a que se refiere anteriormente, será de aplicación las disposiciones generales que correspondan a la construcción o reconstrucción de veredas, con arreglo a las prescripciones que rijan para cada zona y/o subzona.

**3.3.1.5 Notificación al propietario.** Los propietarios o instituciones referidas en el artículo 3.3.1.2, serán notificados mediante avisos certificados o telegrama colacionado al Propietario del predio, para que en los plazos estipulados en este capítulo se efectúen las modificaciones pertinentes. En el aviso se hará constar:

a) Materiales que se pueden emplear.

b) Ancho de la vereda que deberá ser pavimentado.

c) Otras prescripciones constructivas a observar y cumplir que establecerá la reglamentación.

Vencido el plazo de sesenta días a partir de la notificación, sin que se haya dado cumplimiento a las obligaciones correspondientes, la Intendencia de Colonia practicará intimación personal al propietario en omisión fijándole un plazo de 20 días a contar del siguiente a la intimación, de lo contrario la Intendencia procederá a cobrar las multas correspondientes, y a construir la vereda a costo del contribuyente.

La omisión de la notificación no exime al propietario de la construcción de la vereda.

**3.3.1.6 Desagües en veredas.** En los casos en que se requiera la colocación de desagües para las propiedades se colocarán por debajo de las veredas caños de 100 milímetros de diámetro que verterán las aguas hacia la calzada por un agujero del mismo diámetro.

**3.3.1.7 De las prohibiciones.** Las veredas frente a cada propietario serán de tipo uniforme dentro de las prescripciones que se establecerán para cada zona y/o sub-zona no permitiéndose en su plano, guardas, dibujos, inscripciones, signos, tragaluces, entradas de sótanos, aberturas, etc. Solo se permitirá la colocación de chapas o placas destinadas a cubrir los huecos utilizados por las empresas de servicios públicos.

Queda prohibido emplear en la construcción de veredas materiales que presenten superficies resbaladiza. No se permitirá la permanencia de la vereda o de la parte de ella que haya adquirido esa condición por el uso.

### **3.3.2 TIPOS Y DIMENSIONES DE VEREDAS.**

**3.3.2.1. Generalidades:** La siguiente tipificación rige como criterio general. Cada barrio o zona se verá afectado por la especificación particular (en cuanto a color material y diseño) que estipule el Plan de Ordenamiento Territorial para cada caso.-

#### Tipo 1:

El pavimento ocupará el 100% del área de la acera, con baldosas de material antideslizante que mantenga los criterios de uniformidad de la zona, y donde existan árboles se dejara un espacio cuadrado de 80 cm. x 80 cm. de lado limitado por una cordoneta de 7 cm. de hormigón para protección del embaldosado.

#### Tipo 2:

El pavimento será una senda continua que podrá medir 2/3 del ancho total de la acera o como máximo 2.00m. medidos desde el límite de predio, ésta senda se ensanchará hasta llegar al borde de la acera para lograr los accesos vehiculares. Estos accesos tendrán un ancho no mayor a los 2/3 anteriormente citados. El resto de la acera podrá cubrir con césped o balasto rojo.

#### Tipo 3

El pavimento cumplirá con las mismas condiciones que el tipo 2, pero en éste caso el ancho de la senda no será ocupado totalmente sino que serán losones de hormigón hecho en sitio o monolítico lavado colocados con una separación mínima como para transitar con normalidad.

### **3.3.3. ANCHO DE LAS ACERAS.**

a) En zona urbana densa (sin retiro frontal): El ancho de la acera será el comprendido entre el límite de predio o eventualmente la línea de edificación y la calzada incluyendo en ésta medida el cordón del pavimento de la calle, o sea el tipo 1 de la clasificación anteriormente realizada en ésta ordenanza.

b) En zona urbana densa (con retiro de 4 mts.) : El ancho de la acera corresponderá al tipo 2 de vereda.

c) En zona suburbana el ancho de la acera corresponde al tipo 3 de la clasificación anteriormente hecha.

a) en calles pavimentadas: El ancho de la acera es el comprendido entre la Línea Municipal o de propiedad y la calzada hasta el cordón del pavimento de la calle.

El ancho de la acera no incluye el cordón de calzada.

b) en calles no pavimentadas: El ancho de la acera será el def

ancho del solado será no menor que un 1.00m. contra la línea de propiedad o eventualmente la línea de edificación.

### **3.3.4 PENDIENTE DE LAS ACERAS.**

La pendiente transversal será del 1.5 a 3 % . Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera nueva y otra antigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y solo cuando la dirección lo juzgue imprescindible por escalones, en cuyo caso se hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la acera que no esta al nivel definitivo.

Queda prohibida la colocación o construcción de escalones fuera de la alineación de las propiedades, así como cualquier obstáculo que impida la fácil circulación de peatones, sin perjuicio de que en casos especiales, la Intendencia pueda autorizar esas construcciones con carácter transitorio.

### **3.3.5 ACERAS ARBOLADAS.**

En correspondencia con la línea de las aceras arboladas se dejaran cuadros sin ejecutar la acera destinados a los arboles. Estos cuadrados serán de 80 cm. x 80 cm. y sus bordes serán protegidos con un cordón de 7 cm. de espesor, el cordón no rebasara el nivel de la acera.

### **3.3.6 ACERAS DETERIORADAS**

Causas de deterioro y plazos de reparación:

(1) En una acera destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Intendencia, empresas de servicios públicos o autorizados serán efectuado el cierre provisorio inmediatamente de concretados los trabajos que provocaron su apertura y complementando la acera definitiva en un plazo no mayor a 7 días de realizado dicho cierre provisorio.

(2) Una acera deteriorada deberá ser reparada por el propietario frentista, en un lapso no mayor de 30 días corridos a partir de la fecha de intimación.

### **3.3.7 ACERA FRENTE A UNA ENTRADA DE VEHICULOS.**

El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidente con la entrada una elevación de 5cm. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá mas desarrollo que 0,60m. hacia el interior del cordón y se identificara con el resto de la acera mediante rampas laterales. Cuando un árbol de la acera afecte, a juicio de la Dirección, una entrada de vehículos, se procederá al estudio de si es conveniente o no el retiro del árbol, y en ese caso el propietario se verá obligado a plantar otro dentro del ancho de su predio o donde el Departamento de Arquitectura así lo indique.

La construcción o reparación de aceras debe efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones mas de lo indispensable.

La protección provisional de la acera en construcción no podrá ser con alambres tendidos.

### **3.3.8 PLAZOS Y SANCIONES.**

La construcción o reparación de aceras deberá iniciarse dentro de los 10 días hábiles contados desde la fecha: en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación será fijado por el Departamento de Arquitectura en la notificación.

La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado dará lugar a la aplicación de una multa. Posteriores verificaciones que se realizaran en sucesivos periodos de 30 días como máximo y 20 días como mínimo motivaran la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención intimada.

No obstante y sin intimación previa la Intendencia podrá ejecutar o reparar, en arterias de intenso transito o por razones de seguridad publica, aceras a costa del propietario sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las clausuras que pudieran corresponder.

## **3.4 DE LOS CERCOS.**

### **3.4.1 GENERALIDADES SOBRE CERCOS.**

#### **3.4.1.1 Obligación de construir y conservar cercos.**

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía publica está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la línea municipal de acuerdo con esta ordenanza.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública, no obstante el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su predio un jardín, y deslindar la propiedad mediante signos aprobados por la Dirección de Arquitectura.

En los predios que contengan en su interior construcciones, o deposito de materiales con aspecto antiestético, el Departamento de Arquitectura puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón.

#### **3.4.1.2 Ejecución de cercos.**

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas deberá iniciarse dentro de los 30 días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo y el plazo de su terminación será fijado por la dependencia correspondiente. La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado dará lugar a la aplicación de una multa. Posteriores verificaciones, que se realizaran en sucesivos periodos de 30 días como máximo y 20 días como mínimo, motivaran la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención intimada. No obstante y sin intimación previa, la intendencia podrá ejecutar o reparar por razones de seguridad pública las cercas a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las clausuras que pudieran corresponder.

### **3.4.2 CERCOS AL FRENTE.**

#### **3.4.2.1 Características generales.**

##### **a) Materiales.**

- 1) albañilería.
- 2) hormigón simple o armado.
- 3) verja de caño, hierro trabajado o madera dura.
- 4) marcos de alambre tejido artístico.
- 5) alambre tejido.
- 6) la combinación de los precedentes.

Asimismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por el Departamento de Arquitectura.

Si la cerca se construye exclusivamente de albañilería con espesor inferior a 0.30m., Deberá haber a distancia no mayor que 3.00m. pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0.30m. x 0.30m. o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente.

Si la cerca es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas u otro tratamiento arquitectónico.

##### **b) Altura.**

La altura mínima de la cerca será:

- 1) en predio edificado con área jardinizada o parquizada, el propietario está eximido de su construcción.
- 2) en predio baldío:  
1.80m. La cerca será de albañilería u hormigón. No regirá para zonas balnearias, debiendo realizarse la consulta respectiva ante el Dpto. de Arquitectura en cada caso.

##### **c) Estilos:**

El estilo de cada cerca es libre en los casos no previstos por esta ordenanza.

### **3.5 DE LAS BARRERAS.**

#### **3.5.1 GENERALIDADES.**

Previamente a la iniciación de toda obra de construcción, modificación o demolición de edificios o trabajos de limpieza de fachada, que por su índole pueda representar una molestia, obstáculo o peligro para los usuarios de la vía pública, se deberá instalar en toda la extensión de su frente, una barrera o cerco provisorio, de acuerdo a las disposiciones siguientes:

Dicha barrera, dentro de cuyo recinto se almacenarán todos los elementos y materiales de la obra, solo podrá ser retirada cuando hayan finalizado los trabajos o cuando se eliminen las causas de molestias o peligro para la vía pública.

#### **3.5.2 MATERIALES.**

Las barreras se construirán con tabla o chapa de hierro galvanizado en perfecto estado, bien unidas entre sí y que impidan totalmente la caída de materiales hacia el exterior.

Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia el interior del recinto y estar provistas de los herrajes necesarios, para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

Además de los materiales mencionados las barreras podrán ser construidas también con otros materiales en buen estado de conservación, siempre que se mantenga la hermeticidad y rigidez de la barrera.

#### **3.5.3 DIMENSIONES.**

La altura de las barreras será como mínimo de 2.20 metros y no deberán impedir la visibilidad de los elementos de señalamiento vertical de tránsito y de los que correspondan a la señalización luminosa.

#### **3.5.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS BARRERAS EN LAS DISTINTAS ZONAS DE LA CIUDAD.**

A los efectos de establecer las normas que regularan la construcción de las barreras, se determinan las siguientes zonas:

##### **3.5.4.1 Zona 1.**

Comprende el área de la ciudad con características especiales. (En el caso de la ciudad de Colonia del Sacramento esta zona está delimitada por la Bahía del Río de la Plata y la calle Ituzaingó.)

#### 3.5.4.2 Zona 2.

Comprende el área afectada por retiro frontal de 4 metros y áreas sin retiros.

#### 3.5.4.3 Zona 3.

Comprende el área afectada por retiros mayores a 4 metros.

Para la **Zona 1** regirán a los efectos del emplazamiento de las barreras, las siguientes normas:

**A-** En aquellas aceras, junto a las que está permitido el estacionamiento vehicular, en forma permanente, podrá ocuparse totalmente la vereda. En ese caso se deberá agregar sobre la calzada, un entarimado de 1.20 m por toda la longitud de la obra, sobrepasando en 1.50 m, a ambos lados de la misma.

A estos efectos, se entiende que la longitud máxima de la obra es la existente entre los ejes medianeros del predio.

**B-** Para aquellos lugares donde esté prohibido el estacionamiento vehicular, en forma total o parcial, no se podrá ocupar la vereda íntegramente, debiéndose dejar en la misma una senda peatonal de 0.50m, medida a partir del cordón.

Para la **zona 2** las barreras se ajustarán a las siguientes normas:

**A-** Podrán ocupar totalmente la vereda hasta 0.30 m del cordón. En ese caso deberá construirse un entarimado en la calzada de 1.50 m de ancho máximo por todo el frente de la obra y sobrepasando los límites de esta a ambos lados en 1.50m.

**B-** En caso de no ocupar totalmente la vereda se deberá dejar una senda peatonal de 1.20 m la que podrá realizarse con parte de vereda y parte de entarimado, o podrá dejarse dicha senda totalmente en la vereda.

Para la **Zona 3**, las barreras deberán emplazarse a 1.80m del cordón de la vereda, como mínimo.

### 3.5.5 OCUPACIÓN DE LA CALZADA.

En las zonas en las cuales esté permitida la ocupación de la calzada mediante entarimado y baranda estos se realizarán de acuerdo a las siguientes especificaciones.

**A-** A fin de obtener el ancho libre de 1.50m. para la circulación peatonal paralela al cordón, se construirá un entarimado de madera sobre la calzada, de un ancho libre "A" menor o igual 1.20m., Resultando un ancho complementario "B", entre el cordón y la barrera de obra, mayor o igual a 0.30m., o sea "A"+"B"=1.50m. máximo.

**B-** El entarimado estará constituido por tablas de madera de 2.5cm. de espesor mínimo, colocadas a tope, sin separación entre si, un ancho igual a "A" indicado en el inciso anterior y una longitud paralela al cordón que sobrepase a 1.80 m a ambos lados de la longitud de la barrera. Dichas tablas serán apoyadas y fijadas, por tornillos o clavos, sobre costillas de madera de 2.5 cm de espesor como mínimo y la altura de las mismas será tal, que el entarimado quede a nivel de la vereda existente. Estas costillas serán perpendiculares al cordón y de una longitud máxima igual a "A" mas 0.50 m. El excedente de 0.50 m permitirá disponer los elementos de sostén de la baranda, que luego se indicaran. Las costillas de apoyo se espaciarán 1 m como máximo.

**C-** El entarimado de " A" m de ancho será protegido por una baranda en todo su perímetro, paralela al cordón y perpendicular a él, en los extremos. Esta baranda tendrá una altura total sobre el entarimado de 0.80 m y estará constituida por 3 tablas horizontales de 2,5 cm. de espesor y 15 cm. de ancho, separadas 5cm. entre si, colocando la tabla mas alta con su borde superior a 0.80 m del entarimado. Las tablas horizontales se fijarán, por tornillos o clavos, a parantes verticales de 5 cm. Por 10 cm. de sección como mínimo. Dichos parantes se fijarán a las costillas en su parte inferior y además llevarán como arriostramiento, una tabla de 15 cm. de ancho por 2.5 cm. de espesor, inclinada aproximadamente, 60 grados y fijada con tornillos o clavos en el parante y en la prolongación de la costilla del entarimado que sobresale hacia el centro de la calzada. Los citados arriostramiento en diagonal también son cada metro por lo menos, coincidiendo con la ubicación de las costillas.

**D** - Para proteger el excedente de 0.50 m de costilla que sobresalga del entarimado, se fijará una tabla de 15 cm. De altura máxima por 2,5 cm. de espesor, paralela al cordón, a la distancia "A" mas 0.50 m del mismo, formando un borde que una todos los extremos de las costillas. Dicho borde se continuará perpendicular al cordón, en ambos extremos del entarimado

**E** - La baranda que protege el entarimado, se pintará del lado de la calzada en la siguiente forma: las 3 tablas horizontales en fajas a 45 grados, alternadas con los colores blanco y naranja.

El ancho de las franjas será de 20 cm. Los parantes verticales y las tablas de arriostramiento se pintarán de blanco y la tabla indicada en el inciso D se pintará de bermellón. En la tabla horizontal central de la baranda, se pintará un letrero con mayúscula que diga NO ESTACIONAR, con letras negras de 6 c

un tramo de 1m aproximadamente. Se podrán dejar hasta tres tramos intermedios como máximo sin esta leyenda, pero siempre se debe contar por lo menos con tres letreros de NO ESTACIONAR, dos de los cuales debe estar necesariamente en los dos tramos extremos.

La ocupación de la calzada, podrá realizarse también con las siguientes variantes:

1- El entarimado podrá ser sustituido por un piso o pavimento continuo, hecho en sitio o prefabricado, preferentemente liso y de material adecuado para soportar las cargas de los camiones y maquinaria pesada, que deban entrar o atracar en la obra para carga y descarga de materiales. Se tomarán especiales precauciones para que el piso colocado sobre el pavimento no quede adherido a él y pueda, luego de terminada la ocupación de la calzada, ser removido totalmente, sin dañar el pavimento existente ni dejar depresiones, rajaduras o cualquier otra irregularidad que no tuviere antes de comenzar la obra.

2- La baranda del entarimado, si bien mantendrá todas las características indicadas en el inciso "C", podrá tener otros soportes verticales, manteniendo las tres tablas horizontales sus dimensiones, letreros y pintura.

3- En este caso, el ancho total del pavimento provisorio, será el necesario para asegurar la senda peatonal de 1.50 m de ancho, mas el complementario de 0.30 m a que se refiere el inciso "B"; debiendo terminar en un borde rígido de 0.10 m de espesor mínimo y con una terminación adecuada para realizar funciones de cordón provisorio.

En los casos que se haga uso de la variante indicada y se constatare con posterioridad al retiro del pavimento provisorio que, por defecto del mismo y de las operaciones que se realizaron sobre él, ha sido dañado de alguna manera el pavimento de la calzada, las reparaciones pertinentes las realizará la Intendencia y el monto de las mismas será de cargo del propietario, quien será notificado del hecho, dentro de un plazo no mayor a 30 días de vencido el permiso de ocupación de la calzada. No se otorgará, bajo ningún concepto, la inspección final de obra, hasta que el propietario haya hecho efectivo, el monto de las reparaciones pertinentes.

### **3.5.6 CARGA Y DESCARGA DE MATERIALES AL FRENTE DE UNA OBRA.**

- A los efectos de la carga y descarga de materiales de la obra, se harán desmontables el entarimado y la baranda, en la zona de entrada de la misma, para permitir el acceso y la salida de los vehículos que transportaran materiales, debiendo reponerse la parte móvil inmediatamente después de realizada la operación.

### **3.5.7 PREDIOS EN ESQUINA.**

- En caso de obras en predios esquina, las barreras a que hacen referencia los artículos anteriores, se llevaran paralelas al cordón, hasta la prolongación de la alineación oficial del predio por ambas calles, uniéndose sus extremos en forma de ochava, la que no podrá, en ningún caso, estar a menos de 0.30 m del cordón. En caso de ser necesaria la utilización de entarimado, éste se construirá hasta la prolongación de las alineaciones oficiales del predio en ambas calles, no construyéndose baranda perpendicular a los cordones, de modo tal que permita la libre circulación peatonal en ambos sentidos.

### **3.5.8 PROXIMIDAD A ENTRADAS DE GARAGES.**

- En caso de construcciones próximas a entradas de garajes de propiedades linderas, se deberá tener en cuenta que ni la barrera ni el entarimado a que hace referencia este capítulo impida la libre entrada y salida de vehículos, terminándose dicho entarimado y baranda en la prolongación del eje medianero del predio en construcción.

### **3.5.9 EDIFICIOS EN ALTURA.**

- Cuando se trate de construcciones, demoliciones y reforma de edificios en altura (mas de una planta) se colocará encima de la barrera, y a modo de alero de protección para el tránsito peatonal, un entablonado compacto sin fisuras, para contener la caída de materiales hacia la acera o calzada.

Este entablonado superior estará como mínimo a 3 m de altura de la vereda en el arranque, y tendrá una inclinación hacia el interior de la obra de 30 grados con el plano horizontal y llegará hasta 0.30 m del cordón de la vereda, debiendo estar sujeto a los andamios. No se exigirá dicha protección si la barrera cubre toda la altura del edificio. Los andamios se ajustaran a lo que se establece en esta ordenanza EN EL CAPITULO III NUMERAL 3.6 y a las normas establecidas por el BANCO DE SEGUROS DEL ESTADO.

### **3.5.10 LIMPIEZA DE FACHADAS.**

En caso de trabajos de limpieza de fachadas, se protegerá el frente del edificio en toda su altura, con materiales apropiados tales como: películas de polietileno de espesor que asegure su resistencia, madera, chapa, lana o cualquier otro material que impida eficazmente el paso de las partículas de polvo u otros materiales que pueda desprender. Dicha protección se fijara firmemente a los andamios, asegurando el cerramiento lateral en los límites de la fachada a limpiar.

### **3.5.11 SEGURIDAD DE LOS OPERARIOS.**

Las medidas de protección y seguridad respecto de los obreros que realicen la tarea se ajustarán al reglamento que establece el MINISTERIO DE T.

SOCIAL.

### **3.5.12 FINCAS RUINOSAS.**

- En los casos de fincas ruinosas o aquellas cuyo estado pueda significar peligro para los usuarios de la vía pública, a juicio del Departamento de Arquitectura de la Intendencia, será obligación del propietario colocar frente a la misma, una barrera ajustada a las normas que se establecen en este capítulo, la que deberá mantenerse
- Hasta tanto cesen aquellas condiciones, según informe de dicho Depto de Arquitectura. Esta obligación incluye la de obtener el permiso respectivo y abonar
- Los derechos que correspondan por el período en que estuviere implantada la barrera.

### **3.5.13 TARIFA DE OCUPACIÓN DE CALZADA.**

En los casos que corresponda y se solicite permiso para construir entarimado y baranda con ocupación de calzada, se deberá abonar una tarifa de ocupación de calzada que se calculará por la fórmula  $T=C.L$ , donde T es la tarifa mensual de ocupación de calzada, C es el costo de ocupación por metro lineal, paralela al cordón de entarimado, fijado por resolución de la Intendencia y L la longitud del entarimado. La Intendencia adecuará el valor de C periódicamente.

El importe mensual de la tarifa T, será recaudado por ..... Dicha administración comunicará al Departamento de Arquitectura la lista de morosos.

### **3.5.14 FISCALIZACIÓN DE LA EXISTENCIA DE ENTARIMADOS Y BARRERAS.**

- La fiscalización de la existencia de entarimados y barandas así como el cumplimiento de las demás disposiciones de este capítulo, en cuanto a tipo y dimensiones en las zonas establecidas, será de cometido del Dpto. de Arquitectura, a través de su cuerpo inspectivo.
- En los casos en que las obras a realizar requieran autorización previa mediante permiso de construcción, el permiso para la implantación de la barrera y los derechos respectivos se considerarán incluidos en aquél, siempre que no sea necesario ocupar la calzada. En este último caso, y una vez obtenido el permiso de construcción, el interesado deberá hacer las gestiones respectivas ante la oficina correspondiente.

Cuando las obras sean de tal naturaleza que no requieran obtención previa de permiso de construcción, el permiso para la colocación de la barrera, deberá gestionarse ante el Depto de Arquitectura, en la forma y abonando los derechos que establecen las normas vigentes al respecto. En caso de realizarse limpieza de fachada, la gestión se presentará además, bajo la responsabilidad de la empresa que realice la obra. Una vez finalizado el trabajo se retirará la protección y la barrera, así como todo el material desprendido.

### **3.5.15 INCUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES.**

- Cuando no se cumplan las disposiciones precedentes por:

A- falta de barreras o entarimado en zona que correspondiera;

B- existencia de barrera o entarimado sin ajustarse a las especificaciones de este capítulo; el Depto de Arquitectura procederá a efectuar una primera intimación para que en el plazo de 48 horas, regularice la situación y aplicará la multa de 20 veces el valor de " C " definido anteriormente. Si persistiese la misma infracción, la multa será 40 veces " C " y se intimará por segunda vez con otro plazo perentorio de 48 horas para regularizar la situación. Vencido este último plazo sin eliminar los motivos de la infracción se procederá a la paralización de la obra.

En caso de atraso en el pago de la tarifa mensual, sin perjuicio de los trámites y gestiones que realice el propietario, vencido el tercer mes impago el Depto de Arquitectura podrá proceder a la paralización de la obra, hasta que se regularicen aquellos.

### **3.5.16 BALIZAMIENTO.**

Cada vez que se ocupe la calzada con el entarimado a que se hizo referencia se deberá realizar, en la baranda, un balizamiento nocturno.

## **3.6 DE LOS ANDAMIOS.**

### **3.6.1 GENERALIDADES.**

Los andamios tanto interiores como exteriores, deberán tener en su forma, dimensiones y enlaces de sus partes, todas las condiciones necesarias para garantizar la seguridad de los operarios e impedir la caída de materiales que puedan causar algún daño.

En general los que estén en la vía pública se formarán con pies derechos sólidamente empotrados en el suelo, a una profundidad de 0.50 a 1 m dentro del espacio limitado por el cerco, colocados a distancia conveniente unos de otros y constituidos por maderos de sección proporcionada a la altura del andamio. Cuando esta altura pase de 9 m los pies derechos serán de maderos acoplados en toda su longitud y unidos con pernos o por flejes clavados. En el caso de andamios metálicos, deberán cumplir las normas aportadas por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Todo andamio se cubrirá a la altura de 4 m contados desde el nivel de la vereda. Esta cubierta se formará con tablonés o chapas de hierro bien unidos por un borde en su alrededor de 0.30 m para impedir la caída de escombros

permanentemente hasta la terminación de la fachada o de los trabajos que en ella se hagan a mayor altura que la indicada.

### **3.6.2 DISPOSICIONES PARA SEGURIDAD DE LOS OPERARIOS.**

Con el fin de evitar que los operarios puedan caerse, en todos los andamios se colocaran dos traviesas horizontales clavadas por el interior a los pies derechos, paralelamente al muro. Una de las traviesas se pondrá a los 0.50 m y la otra a 1 m del piso de cada andamio. Se colocará también en cada piso una tabla de 0.30 m de alto por lo menos , formando un borde por sus tres lados libres.

Los entablonados que formen los pisos de cada andamio, se harán con tablas de 0.05m de espesor y apoyado en los travesaños horizontales de modo que sus cabezas sobresalgan por lo menos 0.40 de ellos. Estos pisos serán de un ancho mínimo de 0.90m.

En los edificios de mas de 10 m de altura, los andamios llevaran sus travesaños atados con flejes clavados o con pernos de hierro y apoyando sobre tacos asegurados a los pies derechos. Las tablas de los pisos se clavarán a los travesaños para evitar todo movimiento.

Los pies derechos que lleguen a una altura mayor de 8 m irán unidos con otros por medio de maderas, caños o perfiles metálicos colocadas en forma de cruces de San Andrés.

Cuando haya que quitarse la barrera y siempre que sea posible en las calles centrales y de vereda angosta se dispondrán los andamios volados o de bascula, sostenidos por jabalcones y perfectamente asegurados del lado interior del muro.

Si se trata de construir andamios especiales requeridos por la altura excepcional o por la índole de la construcción en que se apliquen, la oficina técnica municipal exigirá de ellos dibujos detallados y memorias explicativas.

Toda escalera de andamio deberá estar asegurada de modo que impida su flexión y los movimientos laterales, para que puedan subir o bajar fácilmente y sin peligro, tanto los operarios como los inspectores municipales.

### **3.6.3 CALIDAD DE LOS MATERIALES QUE CONFORMAN EL ANDAMIO.**

Todas las piezas que se empleen en la formación de los andamios deben estar en perfecto estado, sin nudos o grietas capaces de comprometer su solidez. Estas condiciones serán exigibles en todos los andamios , aun para los del interior de las obras , y cuando los inspectores municipales notaran que alguno no estuviera de acuerdo con estas exigencias ordenara su inmediato retiro.

No se permitirá cargar los andamios con peso excesivo de materiales o de personas.

Si por cualquier causa se suspendiera una obra por mas de dos meses se quitara la barrera, andamios o cualquier otro obstáculo para el transito publico, y cuando el estado de las obras lo requiera se sustituirá aquella por un muro de albañilería de un alto de 2.50m construido en la línea de edificación general.

### **3.6.4 NORMAS DE SEGURIDAD**

Regirá además de lo precedente, lo establecido por el BANCO DE SEGUROS DEL ESTADO.

## **3. 7 DE LAS DEMOLICIONES**

### **3.7.1 OBLIGACIÓN DE OBTENER PERMISO DE DEMOLICIÓN.**

Es obligatorio obtener permiso municipal para realizar trabajos de demolición, el cual se gestionará en el Departamento de Arquitectura. Toda solicitud de permiso de demolición deberá cumplir con los requisitos de permisos de construcción especificados en el artículo 2.1.2.(TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE OBRA).

En los casos en que la demolición sea parte de una obra a realizar, el permiso correspondiente, se gestionará conjuntamente con el permiso de obra , y se tramitará independientemente en los casos en que se trate de un hecho aislado.

A] Ser suscrita por propietario del bien y llevará la firma del profesional responsable y de la empresa que realice los trabajos.

B] Contener memoria descriptiva suscrita por profesional responsable señalando el procedimiento a adoptar, para la realización de los trabajos y su plazo de ejecución.

C] Contener constancia de registro en la oficina de trabajo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Si se tratara de un predio ubicado en el Barrio Histórico de la ciudad de Colonia del Sacramento deberá exhibirse constancia de haber iniciado la Formula "F" para obtener permiso de obras a levantar una vez realizada la demolición.

A fin de evitar la ocupación por intrusos de la construcción a demoler deberán tapiarse los vanos del edificio, sin que se requiera otra autorización.

EL Permiso de Demolición no autoriza a realizar excavaciones.

### **3.7.2 CERCADO DEL PREDIO DURANTE LA DEMOLICIÓN.**

Durante la demolición deberá cercarse el predio, de acuerdo con lo que establecen las disposiciones vigentes en materia de barreras.

Al terminar los trabajos , el predio deberá quedar a nivel del piso de planta baja. Se tomarán todas las medidas necesarias para impedir la inundación de subsuelos o sótanos con aguas de lluvia.

### **3.7.3 CERCADO DEL PREDIO UNA VEZ TERMINADA LA DEMOLICIÓN.**

Terminada la demolición y obtenida su inspección final, en el Depto de Arquitectura deberá cercarse definitivamente el predio en forma tal que impida el acceso de intrusos y roedores o el depósito de desperdicios. Siempre que no signifiquen riesgos, podrán mantenerse las fachadas como cercos si sus aberturas son debidamente tapiadas.

### **3.7.4 PERMISO PARA RETIRO DE CABLES ANTE ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS.**

Cuando en los paramentos a demoler existan instalaciones o cables de la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas [UTE] o de la Administración Nacional de Telecomunicaciones [ANTEL], deberá gestionarse previamente su retiro ante dichos organismos.

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso.

### **3.7.5 CONEXIÓN AL COLECTOR O POZO CIEGO.**

Se exigirá que las conexiones al colector o pozo negro sean obturadas previo uso de raticidas y señalizadas con mojoneros de hierro tratados con antióxido, al finalizar los trabajos.

### **3.7.6 AFECTACIÓN A SEÑALES DE CARÁCTER PÚBLICO.**

Si la demolición afecta a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter pública el responsable debe:

- 1- Conservarlos en buen estado y colocarlos en lugar bien visible mientras dure la demolición.
- 2- Asegurarlos definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
- 3- Entregarlos a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

### **3.7.7 AFECTACIÓN A PAREDES MEDIANERAS.**

Será obligatorio revocar con materiales impermeabilizantes las zonas de paredes medianeras correspondientes a muros demolidos o con falta de revoques, las cabezas de vigas de hierro o madera, amuradas a paredes medianeras, deberán cortarse evitando vibraciones, por los procedimientos adecuados. Cuando las condiciones de las medianeras hagan peligrar su estabilidad, deberán mantenerse parte de los muros existentes como contrafuertes o en su defecto realizar apuntalamientos necesarios.

### **3.7.8 DEPÓSITO DE MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA.**

No podrán depositarse materiales de demolición en aceras o vías públicas.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma tantas veces como sea necesario.

### **3.7.9 SEGURIDAD DE OPERARIOS Y TRANSEÚNTES.**

En caso que una demolición ofrezca peligro al tránsito se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución, y además a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta por lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo despedido del obrador.

La dirección puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

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

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojar desde alturas superiores a cinco metros. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido la acumulación en los entresijos de los materiales de derribos.

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con los materiales provenientes de los derribos.

Cuando sea imprescindible bajar materiales hacia la acera o calzada, se exigirá la confección de bandejas de protección, rigurosamente apuntaladas, a fin de dar seguridad al tránsito peatonal. No se permitirá el uso de maquinaria para la demolición y carga de materiales, sin previa declaración en la memoria descriptiva; si se usara, quedará expresamente prohibido el empuje de escombros contra las medianeras, bajo pena de suspensión por noventa días a empresa y técnico actuante.

Para casos no previstos en las presentes normas, la Intendencia podrá ordenar la ejecución de trabajos que considere necesarios para la seguridad de operarios y transeúntes.

### **3.7.10 SANCIONES.**

El no cumplimiento de las disposiciones precedentes, será sancionado con suspensión por noventa días a empresa y técnico actuante, inhabilitándolos pa

ese lapso. La reiteración de la infracción será sancionada con inhabilitación por un año, a empresa y técnico. El monto de las multas será el previsto por el Régimen Punitivo Municipal

### **3.8 DE LAS FACHADAS Y DE LA ESTÉTICA URBANA**

#### **3.8.1 GENERALIDADES.**

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad.

Ningún edificio o parte de él con frente a la vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

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

#### **3.8.2. APROBACIÓN DE LAS FACHADAS**

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación especial de la Dirección de Arquitectura.

A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte.

La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de arquitectura.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios en el color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

Cuando se trate de instalar acondicionadores de aire se tendrá en cuenta lo establecido en "De las Salientes".

#### **3.8.3. TANQUES, CHIMENEAS, CONDUCTOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal.

El proyecto de éstas obras estará contenido en los recaudos gráficos presentados.

Los materiales serán concordantes con los de la fachada.

#### **3.8.4. TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS Y PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS.**

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos del edificio que queden visibles desde la vía pública, deberán ser tratadas siguiendo el ornato de la fachada principal, y figurarán en los planos.

#### **3.8.5. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.**

Los caños de ventilación o cualquier otro conducto no pueden colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco pueden ser visibles sus terminaciones desde la vía pública. En caso de requerirse la sobre elevación de conductos existentes en el frente de un predio por, edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical

podrá adosarse al muro divisorio o al privativo contiguo al predio lindero, siempre que esté situado a más de tres metros del plano de la fachada.

#### **3.8.6. FACHADA EN EL CASO DE PREDIOS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES PLAZAS, PLAZOLETAS PASEOS PÚBLICOS Y ZONAS DE VÍAS FÉRREAS.**

Los edificios de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas o paseos públicos deben poseer fachadas hacia los mismos, los que aún en el caso de emplazarse sobre el eje separativo respectivo será apta, a través de sus vanos, para proporcionar iluminación y ventilación reglamentaria a los locales del edificio desde el espacio urbano conformado por dichos lugares públicos.

Los edificios existentes que encuentren ya realizados podrán ser reformados o transformados.

En todos los casos, deberá tramitarse ante el municipio la correspondiente solicitud de permiso de construcción, la que será estudiada por la oficina correspondiente.

### **3.9. DE LOS SALIENTES.**

**3.9.1- DEFINICIONES GENERALES.** Ver capítulo I 1.1.3. (de las definiciones)

3.9.1.1- **Elementos salientes:** Son las partes o cuerpos de los edificios que se proyectan hacia las vías y espacios públicos o áreas de retiro, a partir de

para la edificación.

**3.9.1.2 Planos límites de edificación.** :Son los planos verticales que contienen la alineación oficial de la vía pública o las líneas de retiro de frente, laterales o posteriores, y en su caso de la ochava, cuando esta continua la alineación.

**3.9.1.3- Planos Límites de salientes.** Son los planos verticales paralelos a la edificación, situados con relación a estos, a las distancias fijadas anteriormente.

**3.9.1.4- Plano límite superior de saliente:** Es el plano horizontal que pasa por el punto de altura máxima, fijadas para las construcciones en el plano de edificación.

**Plano límite inferior de saliente:** Es el plano perpendicular al de edificación y paralelo al de la acera pública. Cuando las salientes se proyecten sobre retiros, el plano límite inferior se situara a la altura indicada, a contar del punto de mas alto nivel del terreno en la línea del retiro frontal. Cuando un predio tenga dos o más fachadas a vías públicas o retiros, los límites del presente inciso se aplicaran independientemente a cada uno de los frentes o fachadas del edificio.

**3.9.1.5- Cuerpo saliente:** Es el volumen en voladizo que delimita un espacio habitable o transitable, aun cuando tenga uno de sus lados abiertos; incluye elementos tales como bow-windows, logias, terrazas cubiertas y balcones techados.

**3.9.1.6- Balcón:** Es el voladizo transitable y descubierto, con barandas caladas o traslúcidas en sus frentes.

**3.9.1.7- Alero:** Es el voladizo no transitable utilizado para proteger vanos y muros.

**3.9.1.8- Cornisa:** Es el voladizo no transitable utilizado como coronamiento de un edificio o de cuerpos del mismo.

**3.9.1.9- Marquesina:** Es el voladizo no transitable utilizado para proteger accesos, aberturas o vidrieras de planta baja.

**3.9.1.10- Pilastras y Molduras:** Son elementos salientes de apoyo y sostén o decorativos, incluye elementos tales como dinteles, antepechos, chambranas y zócalos.

### 3.9.2. DISPOSICIONES GENERALES.

Los elementos salientes que se construyen deberán reunir las condiciones que a continuación se expresa, sin perjuicio de las particulares que se fijan para cada elemento.

- a) un saliente en su proyección horizontal sobre la acera pública, podrá avanzar como máximo, hasta 1,50m. de distancia del borde exterior del cordón de la misma.
- b) en los cuerpos que se construyan por encima de la altura máxima vigente para los planos de edificación, y retirados de estos, solo se admitirá la construcción de aleros pilastras y molduras.

### 3.9.3 CUERPOS SALIENTES.

Se admitirán cuerpos cerrados salientes en todos los casos de predios frentistas a vías públicas cuyo ancho entre alineaciones sea mayor de 10 m siempre que se respeten las siguientes condiciones:

- a) Se deberá mantener en el plano de alineación por lo menos el 20 % de la superficie de fachada. En el caso de predios irregulares, con frentes oblicuos o curvos con relación a las divisorias del mismo, así como en el caso de predios esquina con ángulo menor de 90 grados, no se exigirá porcentaje de fachada en el plano de alineación.
- b) Los cuerpos salientes no deberán sobrepasar el 40% de la superficie de fachada en la que se proyecten.  
En las situaciones en que ambos predios linderos estén ocupados por edificios con cuerpos cerrados salientes a lo largo de toda su fachada, se permitirá la realización de cuerpos cerrados salientes continuos con la totalidad de la misma, a partir de una altura promedial a la de los cuerpos salientes adyacentes que llegan a la divisoria y respetando el porcentaje establecido anteriormente.
- c) Junto a un lindero que ya posea saliente hasta el eje medianero se permitirá que los cuerpos salientes coincidan con ese eje medianero. En los demás casos deberán estar despegados del eje medianero un mínimo igual a la mitad de la saliente que se realice.
- d) El límite del plano inferior de los cuerpos salientes tendrá como mínimo 2.75m de altura con respecto a la acera.

No se permitirá la construcción de cuerpos cerrados salientes sobre vías públicas cuyo ancho entre alineaciones sea menor de 10 m

La magnitud de las salientes permitidas estará regulada por el ancho de la vía pública y sus retiros.

Definiciones: Superficie de fachada: será la constituida por la proyección vertical sobre el plano de alineación de todos los elementos arquitectónicos, exceptuando los tanques de agua y salas de maquinas elevadas

Area de los cuerpos salientes: se computará teniendo en cuenta la proyección vertical de todo elemento arquitectónico que sobresalga del plano de alineación. Se incluye así los cuerpos cerrados y los balcones. En el caso de estos últimos, se computará su área hasta la altura de la baranda reglamentaria independientemente del carácter calado o transparente de ella.

### 3.9.3.1- Balcones

Los balcones que se proyecten fuera de los planos limites de edificación deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) el voladizo máximo será de 1,20m.
- b) las barandas deberán ser caladas o traslúcidas en una proporción de por lo menos el setenta por ciento de su proyección frontal.
- c) la altura mínima de la baranda con respecto al piso del balcón será de 1,10m.
- d) no se autorizara la construcción de balcones salientes:
  - 1) en las calles de ancho menor de diecisiete metros en las que no rija retiro frontal.
  - 2) en áreas de retiros laterales.
  - 3) en cuerpos retirados del plano de edificación por encima de la altura máxima.

Se considera ancho de la vía pública la distancia comprendida entre las alineaciones oficiales, que separan la propiedad publica de la privada, tolerándose una diferencia de menos de hasta un diez por ciento con el limite fijado.

El plano limite inferior de los balcones salientes, será de 2,75m, cuando se produzca sobre el nivel de la acera y de 2,50m. cuando existan retiros.

### 3.9.3.2- Aleros y cornisas

Los aleros y cornisas salientes de los planos límites de edificación deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) aleros sobre accesos a planta baja, salientes hacia la vía publica o áreas de retiro frontal y posterior.
  - 1) la altura del plano inferior será de **2,75m.**
  - 2) el voladizo máximo será de **1,20m.**
  - 3) el espesor máximo será de **0,40m.**
- b) aleros sobre otros vanos y muros:
  - 1) la altura del plano limite inferior será de **2,20m.**
  - 2) el voladizo máximo será de **0,30m.**
  - 3) el espesor máximo será de **0,40m.**
- c) cornisas
  - 1) el plano limite inferior será de **3.50m.**
  - 2) el voladizo máximo será de **1,20m.**
  - 3) el espesor máximo será de **0,40m.**

### 3.9.3.3 - Marquesinas

a) las marquesinas salientes de los planos limites de edificación sobre la via publica o el retiro frontal, deberá ajustarse a las condiciones siguientes.

- 1) la altura del plano limite inferior será de **2,75m.**
- 2) la altura del plano limite superior será de **5,00m.**
- 3) el voladizo máximo será de **2.50m.**
- 4) el espesor máximo de **1,00m.**

b) el saliente en su proyección horizontal sobre la acera publica, podrá avanzar como máximo hasta 1,50m de la línea exterior del cordón de la misma y deberá distar por lo menos 0,15m. de las divisorias laterales del predio.

c) la construcción de marquesinas, no deberá dañar o impedir el crecimiento de los ejemplares del arbolado publico existente o previsto en las aceras.

### 3.9.3.4- Pilastras y molduras

Las pilastras y molduras salientes de los planos limites de edificación deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) la altura del plano limite superior será de 2,20m.
- b) el saliente máximo según el ancho de la acera :
  - 1) no se autorizaran en aceras de ancho menor de 1,50m.
  - 2) en aceras de ancho comprendido entre 1,50m. y 3,00m. será de 0,05m.
  - 3) en aceras de ancho comprendido entre 3,00m y 5,00m. y en zona de retiro será de 0,10m.
  - 4) en aceras de ancho mayor de 5,00m. será de 0,15m.
- c) el saliente máximo por encima del plano limite de 2,20m. será de 0,15m.
- d) la distancia mínima de las divisorias será de 0,15m.

## 3.10 SALIENTES DESMONTABLES.

### 3.10.1- DEFINICIONES

- a) salientes desmontables, las que se proyectan hacia las vías y espacios públicos o retiros frontales a partir de los planos límites fijados para la edificación y están incorporados a los edificios con carácter accesorio pudiendo suprimirse sin perjuicio para los mismos.
- b) plano límite de edificación, plano límite de salientes, plano límite superior de salientes, plano límite inferior de salientes son definidos en 3.9.1.
- c) marquesina es el voladizo no transitable que se utiliza para proteger accesos, aberturas o vidrieras de planta baja, frente a locales comerciales o de uso público.
- d) estructuras caladas son las constituidas por piezas largas de materiales rígidos, dejando amplios huecos intermedios. La sección transversal de los elementos constitutivos, no podrá ser superior a 5 decímetros cuadrados. A los efectos de su ubicación y dimensiones se consideraran como marquesina. Podrá utilizarse como soporte para propaganda comercial, siempre que conserven sus características esenciales.
- e) toldos, son salientes de tela, plástico, metal u otro material liviano para protección contra los agentes atmosféricos.
- f) vitrinas son elementos destinados a exposiciones que se colocan adosadas a los muros de los edificios, así como a la parte de vidriera o escaparate de los locales comerciales que se prolongue hacia la vía pública.
- g) parasoles y elementos de protección de vanos; son los dispositivos móviles o fijos realizados con materiales livianos - no en mampostería aplicados en el hueco de los vanos con el fin de proteger a estos de los agentes atmosféricos.

### 3.10.2 - DISPOSICIONES GENERALES.

Se prohíbe la colocación de salientes desmontables sin previa autorización municipal. Los permisos de instalación se autorizarán con carácter precario, pudiendo ser revocados en cualquier momento, sin derecho a indemnización de ningún tipo.

Los permisos que hayan sido otorgados con anterioridad al ----- continuarán vigentes por el término de 5 años a partir de la misma. Dichos permisos podrán renovarse, siempre que las instalaciones fueran ajustadas a estas disposiciones.

La Intendencia podrá autorizar la instalación de salientes desmontables o el mantenimiento de los actuales que no se ajusten estrictamente a las disposiciones contenidas en estas ordenanzas, en casos especiales, debidamente fundados y previo informe favorable de los Servicios competentes.

Los permisos caducarán a los 5 años de su otorgamiento. Podrán renovarse por igual período, siempre que el interesado lo solicite con una antelación de 30 días a su vencimiento y que las instalaciones se ajusten a todos los requisitos aquí establecidos.

No se autorizará la instalación de salientes desmontables en fincas que se encuentren en mal estado de conservación.

En ningún caso las salientes desmontables deberán afectar a los ejemplares del arbolado ni las instalaciones de uso o interés público que puedan existir o se implanten en las aceras y zonas de ensanche. Tampoco deberán dañar o perjudicar a los edificios en los que estuvieran ubicados o a los linderos, ni causar molestias a sus ocupantes.

La Intendencia procederá a la revocación de los permisos respectivos, sin derecho a reclamación ni indemnización alguna por parte del permisario, cuando a su juicio se configuren algunas de las circunstancias o situaciones previstas en el inciso anterior, ya sea por causas o hechos anteriores al otorgamiento de los permisos.

El permisario deberá mantener las salientes desmontables en perfecto estado de seguridad, conservación y aseo no pudiendo modificar las condiciones establecidas en el permiso de instalación.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la revocación del permiso.

### 3.10.3 MARQUESINAS Y ESTRUCTURAS CALADAS

Deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- A)** La altura del plano límite inferior será de 3,00m.
- B)** La altura del plano límite superior será de 5,00m.
- C)** El plano límite de saliente será:
  - a)** sobre veredas igual de ancho de las mismas menos 1,00m. Cuando la marquesina exceda; los 3,00m., el excedente deberá ser calado en un 50%.
  - b)** sobre zonas de ensanche o de retiro frontal será 4,00m. Cuando el ensanche sea inferior a 4,00m., la marquesina podrá avanzar sobre la vereda hasta 1,00m. del respectivo cordón, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el máximo de 4,00m.
- D)** El espesor máximo será de 1,00m.
- E)** La distancia mínima a las divisorias laterales del predio será de 0,15m.
- F)** Los desagües de las marquesinas deberán conectarse a la red domiciliaria del edificio, pudiendo admitirse también que viertan las aguas a la calzada por cañerías adosadas a las fachadas de los edificios, por debajo de la vereda.

### 3.10.4- DIVERSOS TIPOS DE TOLDOS.

Los toldos para protección de espacios frente a locales comerciales o industriales, deberán reunir las siguientes condiciones:

- a)** Los elementos de la cubierta deberán ser corredizos, móv

mínimo de un 50% de su superficie cuando se coloquen delante de vidrieras o vanos de locales, de modo de no afectar las condiciones de la iluminación natural de los mismos.

**b)** La altura del plano limite inferior será de 2,20m. salvo en zona de ochava y prolongación de la alineación de la misma donde será de 3,00m.

**c)** La altura del plano limite superior será de 4,00m.

**d)** El espesor máximo:

1) en el plano limite de edificación será de un metro.

2) en el plano limite de salientes será de 50 cm.

En dichos espesores deberá estar comprendidos todos los elementos de la cubierta.

**e)** La distancia mínima a las divisorias será de 15 cm.

**f)** El plano limite de salientes será:

1- Sobre la acera, el ancho de ésta menos 1,50m. Con un máximo de 3.00m.

2- Sobre retiro frontal, en todo el retiro hasta la línea de alineación de fachada.

**g)** Cuando se autorice la colocación de toldos en zonas de ensanche o de retiro frontal, no podrá cubrirse al mismo tiempo el área correspondiente a la acera.

**h)** Podrá autorizarse la colocación de toldos en zonas de ensanche que no afecte la circulación peatonal a juicio de la Dirección:

1- En la acera, cuando tenga un ancho igual o mayor de 5.00m. los soportes se colocarán a -0.50 mts del cordón.

2) Cuando el toldo cubra el área de retiro frontal o zona de ensanche, los soportes se colocarán en la alineación del saliente máximo, en estos casos no se admitirá cerramientos frontales ni laterales en la zona cubierta.

3) Los soportes tendrán un ancho máximo de 10cm. Y la separación mínima entre ellos será de 2.5m.

Podrá admitirse la colocación de toldos para el acceso peatonal a edificios de viviendas, en zonas de retiro, en las siguientes condiciones:

a) el ancho máximo será de 1,60m.

c) la altura del plano limite inferior será de 2,20m.

d) la altura del plano limite superior 3.00 m.

e) el plano limite de saliente podrá llegar hasta el limite de predio.

f) Los planos limites inferior y superior se tomarán de acuerdo con los niveles de las accesos y además cumplir:

1) enfrentar la entrada principal del edificio.

2) el ancho mínimo del frente del predio será de 12.00m.

3) la distancia mínima de los divisorios del predio será de 2.00m.

### **3.10.5- LAS VITRINAS.**

Deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) solo podrá autorizarse su colocación en aceras de un ancho no inferior a 2.00m.

b) la altura del plano limite inferior será de 0.50m.

c) la altura del plano limite superior será de -----.

d) el plano limite de salientes deberá ser:

1) de 5 cm. En aceras entre 2.00m. y 3.00m. de ancho.

2) de diez centímetros en aceras entre 3.00m. y 5.00m..

3) de 15 cm. En aceras de mas de 5.00m. y zonas de ensanche y áreas de retiro frontal

e) la distancia mínima a los divisorios será de 15 cm.

f) No podrá tener partes macizas a excepción de los elementos de protección y sostén.

### **3. 11 . DE LOS TANQUES DE AGUA EN EDIFICIOS COLECTIVOS.**

#### **3.11.1- GENERALIDADES**

Todo propietario de vivienda colectiva, sea en régimen de propiedad horizontal, condominios o fincas de inquilinato, esta obligado al suministro de agua potable en buenas condiciones físicas, químicas o bacteriológicas. Igual obligación tendrán los propietarios de edificios de uso público, establecimientos industriales y comerciales

Los depósitos de agua potable deberán mantenerse en condiciones reglamentarias debiendo cumplir los requisitos sanitarios en materia de potabilidad de agua almacenada y mantenerse correctamente conservados e higienizados por lo menos una vez al año por empresas debidamente autorizadas por la autoridad municipal. Esta obligación no rige para los edificios cuyos depósitos hayan sido habilitados conforme a la norma UNIT 559-83 , con respecto a los cuales la Intendencia podrá exigir o realizar análisis que determinen la potabilidad del agua.

Crease un registro de empresas que será llevado por el Departamento de Higiene y de Salubridad , en el que se asentara el nombre y firma del técnico responsable , que deberá necesariamente ser Ingeniero Civil , Ingeniero Químico Farmacéutico , método de trabajo y detalle de los productos empleados para la limpieza , desinfección y sellado de los tanques y deposito de reserva de agua potable .

Aprobada la inscripción, previo informe técnico correspondiente, la empresa quedara habilitada para efectuar los trabajos a que se refieren los articulos anteriores.

Toda modificación que la empresa haga en cuanto a cambio del técnico responsable cambio en el método de limpieza, o cambio en los materiales

solicitada ante el Servicio de Salubridad y estará sujeto a su aprobación. Mientras esta no se presente, la empresa continuará actuando en la forma que lo venía haciendo con anterioridad.

El Servicio de Salubridad expedirá el certificado habilitante a las empresas debidamente inscriptas y autorizadas y hará conocer tal habilitación de las exigencias preceptuadas anteriormente.

Las empresas deberán otorgar a los usuarios del servicio un certificado en que se acredite la realización de la limpieza e higienización de los depósitos, fecha en que esta fue efectuada y constancia del análisis de potabilidad del agua almacenada con resultado satisfactorio, efectuado con posterioridad a la limpieza de los depósitos.

Las empresas deberán llevar libros en que se registraran los trabajos efectuados con indicación de los productos empleados en cada caso y su cantidad, los cuales serán firmados por el técnico responsable. Estos libros serán exhibidos a los inspectores municipales toda vez que así se exija.

Los Servicios de Salubridad, Bromatología y Laboratorio de Higiene, podrán exigir de los propietarios de la vivienda colectiva en régimen de propiedad horizontal, condominios o fincas de inquilinato o de los administradores respectivos, la exhibición de los certificados a se hace referencia en los puntos anteriores. Asimismo podrán extender muestras de los depósitos para su análisis ulterior.

En el caso en que los interesados hubieran extraviado el certificado, se le otorgara un plazo de quince días, para su obtención y presentación.

Si de los análisis que se efectúen no resulta la pureza del agua en las condiciones exigidas en las presentes disposiciones, y existiera el certificado a que se hace referencia anteriormente, se intimara a la empresa interviniente para que dentro del plazo de treinta idas realice los trabajos de higienización correspondientes. Vencido el plazo indicado, se extraerán nuevas muestras y si del análisis de esta resultare que el agua no reúne condiciones de potabilidad, la empresa se hará pasible de una multa de 20 UR, y a la vez será intimada para que dentro del plazo de quince idas, efectúe los trabajos correspondientes. Vencido este plazo, si del análisis del agua resultase nuevamente que ella no reúne las condiciones exigidas podrá sancionarse a la empresa con multa de hasta el máximo legal y con la eliminación del registro habilitante.

Si los interesados no hubiesen realizado la limpieza e higienización de los depósitos de agua potable, se les intimará en el plazo de treinta días, a efectuarla en la forma establecida anteriormente. Vencido este plazo, si no exhibieran el certificado correspondiente, se les sancionará en una multa de 10 UR, otorgándose un nuevo plazo de treinta días, vencido el cual en caso de incumplimiento se les sancionará con multas que podrán ascender hasta el máximo legal. Igual sanción le será aplicada a quienes, intimados al respecto, no presenten los análisis correspondientes, dentro del plazo de 60 días.

### **3.11.2 - TANQUES DE BOMBEO Y RESERVA DE AGUA .**

#### **3.11.2.1 - Generalidades.**

Un tanque de bombeo reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza.

En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones sin riesgo ni peligro.

#### **3.11.2.2 - Tanques de bombeo**

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalara separado no menos que 0.65 m libres de un eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la Dirección, cuando este adosado a cualquier otro muro.

#### **3.11.2.3- Tanque de reserva de agua .**

Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0.60m del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distarán no menos que 0.60 m del techo.

### **3.12. DE LAS FUNDACIONES A BASE DE PILOTES.**

#### **3.12.1 GENERALIDADES.**

Quedan comprendidas en este capítulo todas las obras de fundación o recimentación en las que se emplea total o parcialmente como elemento de transmisión de cargas del edificio al suelo, pilotes. Se entiende por pilote, todas aquellas piezas constructivas verticales o ligeramente inclinadas, que reciben en su extremo superior cargas provenientes de edificios, que resultan equilibradas, en su totalidad o en parte, por el rozamiento entre el terreno y la superficie de la pieza.

#### **3.12.2 PERMISOS**

Cuando se proyecte realizar cimentaciones o recimentaciones usando pilotes, será obligatorio la presentación de un proyecto que se adjuntara al permiso de construcción del edificio. Dicho proyecto deberá contener, como mínimo, los datos siguientes:

- a) Ubicación acotada de cada pilote. Si son inclinados se indicará el ángulo con la vertical y el plano vertical que lo contiene.
  - b) Carga a soportar por cada pilote. Cuando un grupo de pilotes corresponda a un pilar del edificio, se indicará la carga total.
  - c) Criterio que se adoptará para la construcción y terminación de cada pilote, según el procedimiento y formulas, todo lo cual deberá ser descripto sintéticamente.
  - d) Cuando se use martinete se indicará el peso de la maza y la altura de caída máxima. Los planos deberán llevar la firma del técnico de la firma encargada de sus construcciones.
  - e) Detalle de la estructura de cada pilote y de las piezas de unión en caso de ser varios.
- Las obras de cimentación solo podrán ser iniciadas cuando se apruebe el permiso, planos presentados que deberán ajustarse a las condiciones generales fijadas en el presente capítulo así como las especificaciones particulares que correspondan.

### **3.12.3 CONDICIONES GENERALES.**

a) En todos los casos se calcularán y construirán los pilotes, de manera que una excavación de 4 m de profundidad en el predio adyacente a toda pared medianera, y de 3 m hasta la línea de edificación no ocasione cambio en las condiciones de trabajo de los pilotes, para lo que se deberán adoptar procedimientos constructivos que permitan prescindir del rozamiento terreno - pilote en las zonas antes citadas.

b) En caso de pilotes próximos a paredes medianeras ya construidas, se admitirá una distancia mínima entre los ejes medianeros y del pilote de un metro, debiendo tener este una profundidad no menor de 8 m, podrá hacerse llegar el pilote a ese nivel, disponiendo bulbo o base que transmitan a dicho firme la proporción correspondiente de la carga. Los impactos deberán realizarse de modo de no provocar molestias ni perjuicios a los edificios linderos, según lo establecido en el punto.....

Cuando el tipo de terreno y la clase de pilote lo permitan, se deberá efectuar los primeros 6 m de perforación, sin recurrir a impactos.

c) En el caso de pilotes "en sitio", totalmente perforados sin percusión junto a medianeras ya construidas, se admitirá una distancia mínima de 0.50 m entre ejes medianero y del pilote, siempre que se utilice para el llenado de hormigón, una masa no mayor de 300 kg con altura de caída inferiores a 5 m .

d) Los pilotes en línea de edificación deberán construirse de modo de no invadir el terreno publico con el fuste ni con bulbos o bases. La profundidad mínima de estos pilotes será de 7 m .

e) Cuando no haya pared medianera construida, se permitirá que los pilotes se aproximen a la divisoria con tal de no invadir el terreno lindero, según lo establecido en el inc. d), debiendo su profundidad cumplir lo establecido en el inc b) con la salvedad indicada al " firme". Si hubiera edificios construidos en predios linderos próximos a la divisoria, se cumplirá lo prescripto en dicho inc b), considerándose la pared mas próxima como si fuera muro medianero.

f) Las profundidades establecidas que anteceden se tomaran a partir del nivel de la vereda frente al umbral de la entrada principal del edificio.

### **3.12.4 PILOTES INCLINADOS.**

Los pilotes inclinados solo se admitirán cuando su extremo superior quede emplazado a mas de tres metros de la medianera, o de la línea de edificación .La inclinación máxima admisible quedará determinada por lo que establece 3.13.3.

### **3.12.5 PILOTES DE RECIMENTACIÓN.**

Los pilotes de recimentación de construcciones existentes que se pretendan realizar a los solos efectos de mejorar sus condiciones de estabilidad podrán efectuarse sin respetar las distancias mínimas establecidas en el punto 3.13.3 sujeto al no empleo de martinete para la hinca de los mismos.

### **3.12.6 MEDIANERA Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

A los efectos de lo expresado en los puntos 3.12.3 y 3.12.4 se entenderán por línea divisoria medianera las que separan predios de distinto dueño y por la línea de edificación la que deslinda la propiedad publica de la privada.

### **3.12.7 MÁXIMA ENERGÍA ADMISIBLE.**

La máxima energía admisible para los impactos se fija en 12.000 kilográmetros, excepto en los siguientes casos: cuando la edificación mas próxima se halle a mas de veinte o mas de cuarenta metros, aquel máximo será de 16.000y de 20.000 kilográmetros respectivamente, interpolando linealmente para casos intermediarios.

Para los pilotes previstos en el punto b) del 3.12.3 podrá ser obligatoria la adopción de impactos de menor energía que los 12.000 kilográmetros antes fijados, a fin de cumplir debidamente lo establecido en el último párrafo de dicho inciso.

No regirán las exigencias de los puntos 3.12.3 y 3.12.4 en cuanto a la distancia a la medianera, cuando se disponga previamente a la aprobación d

pertinente en los títulos de las propiedades afectadas lo que será objeto de la debida anotación por la Escribanía Municipal.

### **3.12.8 PROHIBICIÓN DE EJECUTAR PILOTES.**

La Intendencia podrá prohibir la ejecución de fundaciones con pilotes, en los casos en que por la proximidad de construcciones existentes de carácter vetusto o por motivos debidamente fundados se considere que existe peligro de derrumbe o inconvenientes de otra índole.

### **3.12.9 REQUISITOS DE LA EMPRESA EJECUTANTE DE LOS TRABAJOS.**

Las empresas que realizan la clase de obra de que trata este capítulo deberán inscribirse en el registro del Depto de Arquitectura. En la inscripción constara:

Firma de la empresa, Técnico representante (Ingeniero o Arquitecto), tipo de pilotes. El representante técnico asumirá ante la Intendencia las responsabilidades inherentes al proyecto y a la ejecución de las obras.

Dicho representante técnico, estará obligado a prestar en el Depto de Arquitectura, antes de transcurridos diez días de la terminación de los trabajos de pilotaje, una memoria explicativa que se relacionará con las variantes que pudieran haberse introducido al proyecto; profundidad definitiva de los pilotes con indicación, si ello fuera posible, de las características del terreno hasta la profundidad máxima a que hubiese llegado.

### **3.13 CHIMENEAS Y CONDUCTOS PARA LA EVACUACION DE HUMOS Y GASES DE COMBUSTION.**

#### **3.13.1 ALTURA DE REMATE DE UNA CHIMENEA**

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrá su remate a las alturas más abajo especificadas:

a) Altura de remate respecto de la azotea o techo:

El remate o boca se ubicará respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

- 1) 2,00 m sobre una azotea transitable;
- 2) 1,00 m sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25%;
- 3) 1,00 m sobre las faldas de un techo inclinado mas del 25% y además, 0,20 m por encima de cualquier cumbrera que diste menos que 3,00 m del remate.

b) Altura de cumbrera respecto del vano de un local:

El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1 mayor o igual que " 4.60m - a " respecto del dintel de un vano de un local:

siendo a = distancia horizontal entre la chimenea o conducto y el paramento del local.

c) Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios:

Si el remate de una chimenea existente dista menos que 2.00m del eje separativo entre predios y el muro ubicado entre estos es sobre elevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o la vecindad, el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura Z2 determinada como sigue: Z2 mayor o igual que 2,00m - b, siendo b = separación entre el eje del muro y el plano de la chimenea mas cercano a dicho muro .

d) Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:

El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos 6,00 m por encima del punto mas elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15 m . El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado.

e) Altura de remate de chimenea de establecimiento comercial

El Propietario de un establecimiento comercial cuya chimenea o conducto ocasione molestias debe cumplir con lo establecido en el ultimo párrafo de Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos., aun cuando un techo o azotea de predio vecino sea elevado con posterioridad a la habilitación de chimeneas o conductos.

#### **3.13.2 CONSTRUCCIÓN DE CHIMENEAS.**

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en : albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica ,cemento ,fibrocemento ,metal u otro material aprobado para cada uso.

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente humos y gases de combustión de varios hogares pero solo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea. Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza.

A continuación se dan normas para determinados casos:

a) Construcción en ladrillos o piedras.

. 1) Caso de baja temperatura.

Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0 10 m de espesor mínimo.

**2) Caso de media temperatura.**

Una chimenea o conducto de media temperatura tendrá paredes de 0.15 m de espesor mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos que 0.06m de espesor.

**3) Caso de alta temperatura.**

Una chimenea o conducto de alta temperatura tendrá dos paredes separadas entre si 0.05 m.

La pared exterior será de 0.15 m de espesor mínimo, y la interior de ladrillo refractario de 0.11 m colocado con mezcla apta para la alta temperatura.

- b) Construcción en hormigón armado: Una chimenea o conducto de hormigón armado tendrá una armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 m. La protección interior del cañón se hará en las mismas condiciones que las especificadas en el inciso a).
- c) Construcción metálica: La obra metálica de una chimenea o conducto será unida por roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz. El espesor mínimo de la pared será:

<b>Sección transversal.</b>	<b>Espesor mínimo.</b>
Hasta 1.000 cm <sup>2</sup> .....	1,65.
De 1.001cm <sup>2</sup> hasta 1.300cm <sup>2</sup> .....	2,10.
De 1.301 cm <sup>2</sup> hasta 1.600 cm <sup>2</sup> .....	2,76.
Más de 1.600.....	3.00.

La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior, será anclado por tres o más riendas radiales con iguales ángulos al centro y por si fuera necesario, en anillos a diferentes niveles.

**d) Chimeneas para hogares y estufas comunes en viviendas:**

Una chimenea para un hogar, asadera, fogón de cocina o estufa comunes en viviendas, siempre que sean de baja temperatura, puede ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares de paredes que tengan 0,01m de espesor mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos.

**3.14 DE LOS DUCTOS****3.14.1. GENERALIDADES**

Los ductos de ventilación de baños, los de conducción o de inspección de cañerías sanitarias, y los que cumplen las dos funciones o sea mixtos, se organizarán de acuerdo a la clasificación siguiente:

- 1) Conductos individuales y conducto colector colectivo de ventilación.
- 2) Ductos en viviendas individuales.-
- 3) Ductos en edificios colectivos de viviendas.-
- 4) Ductos especiales de ventilación de tiraje forzoso.-
- 5) Condiciones generales de los ductos de ventilación.-

**3.14.2. CONDUCTOS INDIVIDUALES PARA BAÑOS.-**

Los baños en general podrán ser ventilados por conductos individuales que cumplirán las siguientes características:

**A) CASO DE CONDUCTOS INDIVIDUALES:**

a) El conducto tendrá como medidas mínimas una sección transversal de tres decímetros cuadrados (0 mc. 03) y un lado de 0 m 12, uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de superficie interior perfectamente lisa. El conducto ser vertical o inclinado no más de 30' respecto de esta dirección y podrá servir sólo a un baño.-

b) La abertura de comunicación del baño con el conducto ser regulable y tendrá un área mínima libre igual a las medidas mínimas del conducto, debiéndose ubicar en el quinto superior de la altura del local.-

c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor a un metro veinte centímetros.

d) El conducto rematar a 2 m por lo menos sobre la azotea o techo; tendrá su boca o salida al exterior abierta a dos lados o más y distar a dos metros con cincuenta centímetros de cualquier vano del local habitable o cocina. El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.-

**B) CASO DE CONDUCTO INDIVIDUAL UNIDO A COLECTOR COMUN:**

a) El conducto de ventilación individual de cada baño, llamado conducto secundario, tendrá como medidas mínimas y características lo señalado en los incisos a), b) y c) precedentes. Su longitud vertical mínima ser la diferencia de un piso o nivel al inmediato superior, donde conectar al conducto

inclinación de treinta grados con la vertical.-

b) El conducto colector común de ventilación será siempre vertical, realizado en tubería prefabricada de superficie interior perfectamente lisa e impermeable, tendrá como medidas mínimas una sección transversal de ocho decímetros cuadrados y un lado de veinte decímetros. Podrá recibir hasta dos conductos secundarios o sea podrá ventilar hasta dos baños por piso o nivel, hasta un máximo de once (11) pisos. Si ventila un baño por piso, es admisible hasta catorce (14) pisos. Por cada pisos que supere a los indicados se incrementará la sección del colector en cinco decímetros cuadrados.

c) El conducto colector común rematar en la azotea con iguales características que lo señalado en el inciso b) precedente, pero además llevar un sombrerete amplio que lo teche y persianas inclinadas que impidan la entrada de viento en todo el perímetro.-

### **3.14.3 DUCTOS VERTICALES PARA BAÑOS.-**

Los baños en general podrán ser ventilados por medio de un ducto vertical que tendrá una superficie mínima de cincuenta decímetros cuadrados y un lado mínimo de treinta y cinco centímetros.-

Se podrá admitir la ventilación de los baños por medio de ductos horizontales, comunicados a patios reglamentarios o a ductos, siempre que el recorrido horizontal de esos ductos no exceda al triple de la menor dimensión transversal del mismo y que el área de la sección reste un alcance mínimo de cincuenta decímetros cuadrados.

### **3.14.4 CLASIFICACIÓN DE DUCTOS SEGÚN FUNCIÓN Y DESTINO.**

1) DUCTOS DE VENTILACION SIN CAÑERIAS. Le corresponde lo señalado en el art. 4.1.4.3.-

2) DUCTOS CON CAÑERIA DE USO COMUN.-

A) Ductos verticales de cañerías:

Cuando las cañerías de desagüe vertical de aguas servidas o pluviales se emplacen dentro de ductos, éstos deberán ser transitables y ajustarse al dimensionado y condiciones siguientes:

Serán de sección recta rectangular de 1m x 0.60 m, garantizando un área libre de medio metro cuadrado, con un lado mínimo libre de cañerías de sesenta decímetros cuadrados.

a) Cuando la sección no sea rectangular deberá poder inscribirse en la misma un rectángulo de las dimensiones fijadas en el aparato anterior.-

c) En todo recorrido vertical deber instalarse una escalera "a la marinera" con escalones de hierro redondo de 19 mm de diámetro protegido con antióxido, o de caño galvanizado de 13 mm.-

Los escalones tendrán 0.40 m de ancho y estarán espaciados 0.30 m como máximo. La separación del muro será de 10 a 15 cm.-

c) Todo ducto con una longitud de hasta treinta metros tendrá por lo menos una puerta de acceso; cuando el recorrido del ducto sea mayor a esta longitud, deberá instalarse una puerta cada treinta metros o fracción.-

Las puertas de acceso se ubicarán en patios, corredores, azoteas, garajes u otros locales de uso común teniendo en cuenta las normas de seguridad previstas en esta Ordenanza .

B) Ductos verticales con cañerías y para ventilación: Cuando el ducto además de cumplir la función del inciso A), se utilice para ventilación de baños, en el extremo superior se formará la chimenea de acuerdo a lo señalado en los incisos 3.13.

C) Ductos no transitables y sin ventilación: Cuando los ductos no se utilicen para ventilación y linden, en todos los pisos, con lugares de propiedad o uso común las dimensiones establecidas en el apartado A) podrán reducirse a un tamaño adecuado para el emplazamiento libre de las cañerías en su interior y se dispondrán puertas de acceso, desde los mismos lugares de propiedad o uso común a los puntos de inspección de las cañerías.-

3) DUCTOS HORIZONTALES O TUNELES PARA CAÑERIAS.-

Cuando las cañerías horizontales se emplacen dentro de los ductos horizontales o túneles, estos deberán ajustarse al dimensionado y condiciones siguientes:

a) Serán de sección recta rectangular y la superficie mínima de las mismas será de 1 metros cuadrados con un ancho mínimo libre de cañerías de ochenta decímetros cuadrados y una altura mínima, también libre de cañerías, de un metro cuadrado.

b) Cuando la sección recta no sea rectangular deberá poder inscribirse en la misma un rectángulo de las dimensiones fijadas en el apartado anterior.-

c) Cuando un ducto sea cortado por vigas, se considerará como ducto, la parte comprendida entre viga y viga a los efectos del cumplimiento de las condiciones anteriores, con un pasaje mínimo de cuarenta decímetros de altura y de treinta decímetros cuadrados de superficie.

d) El ducto será iluminado artificialmente, colocándose a ese efecto un pico de luz cada tramo de ocho metros fracción, en el caso de ductos cortados por vigas se exigirá una iluminación adecuada a cada tramo.-

### **3.14.5 DUCTOS ESPECIALES DE VENTILACION DE TIRAJE FORZOSO.-**

En el caso de servicios higiénicos existentes que carezcan de ventilación reglamentaria, podrá admitirse, con el fin de mejorar sus condiciones de ventilación, la colocación de sistemas mecánicos que aseguren como mínimo 8 renovaciones por hora del volumen de aire del local. Se admitir que la ventilación de los baños se efectúe por ductos independientes para cada baño, que podrán ser horizontales, prefabricados, en mampostería revocada de cuatro decímetros cuadrados de superficie y doce centímetros de lado mínimo, con la condición de que en el extremo de cada ducto se coloque un rotor accionado mecánicamente.-

La velocidad del aire no superar los trescientos cincuenta metros por minuto en las condiciones más favorables de circulación a efectos de evitar ruidos. Podrá utilizarse un mismo rotor para varios ductos siempre que se adopten las medidas necesarias que eviten la transmisión de ruidos y trepidaciones. El rotor se instalar suficientemente protegido, eléctrica y climatológicamente, a fin de asegurar su funcionamiento libre de inconvenientes, u como mínimo asegurar 8 renovaciones de aire por hora en los servicios higiénicos de locales privados, 10 en los servicios higiénicos de locales de acceso público y 13 en los servicios higiénicos de locales de reunión (bares, confiterías, boites, restaurantes y afines).-

### **3.14.6 EXTREMO SUPERIOR DE DUCTOS.-**

El extremo superior del ducto será abierto por lo menos en dos lados con un área mínima total de cincuenta decímetros cuadrados y su límite inferior deber sobrepasar un metro con veinte centímetros el nivel de la azotea más alta del edificio en una zona circular de dos metros con cincuenta centímetros de radio. En el caso de azoteas transitables, dicho límite inferior será de dos metros como mínimo. Cuando los ductos se organicen adosados a medianeras, la cara hacia la medianera será ciega.- .-

## **3.15 ESPACIOS ABIERTOS Y PATIOS.-**

**3.15.1 CLASIFICACIÓN.** Para la determinación de las normas pertinentes, los espacios abiertos se clasifican en:

- a) Principales. Son las vías y espacios públicos, patios que sirvan para ventilar e iluminar dormitorios o habitaciones, lugares de estar o trabajo, escritorios, comedores.-
- b) Secundarios. Son los que sirven para ventilar e iluminar cocinas y locales secundarios.-

**3.15.2 DIMENSIONES.** Los espacios abiertos o patios clasificados en el artículo precedente, deben reunir las condiciones mínimas de superficie y altura establecidas conforme a los siguientes términos y fórmulas: S = superficie descubierta mínima, L = lado mínimo de S, a = altura del patio. La altura se medir desde el piso del local más bajo a iluminar y ventilar hasta el nivel superior más alto del patio, salvo para los casos señalados en el artículo

- 1) La superficie descubierta mínima y el lado mínimo de los espacios principales serán determinados por las fórmulas:  $S = 2a$  y  $L = a/4$ , que deber ser siempre mayor o igual a 2 m. 85.-
- 2) La superficie descubierta mínima y el lado mínimo de los espacios secundarios serán determinados por las fórmulas:  $S = 3 a/4$  y  $L = a/10 + 1.20$ .-

**3.15.3. FORMA DE MEDIR Y CONDICIONES DE LOS PATIOS.** Las superficies y lados mínimos establecidos precedentemente serán exigibles en toda la altura que sirva para iluminar y ventilar los locales especificados.-

En todos los casos en que por este capítulo se establecen dimensiones mínimas, éstas deberán ser satisfechas en cualquier dirección de la superficie computable exigida.-

El área del patio no podrá ser disminuida por nuevas construcciones. Si a un patio principal tuviesen acceso o salida más de una vivienda, podrá dividirlo con un cerco de dos metros de altura máxima y cada uno de los patios resultantes, deber tener un área no menor de seis metros cuadrados y lado mínimo de dos metros.

**3.15.4 ESCALERAS LIVIANAS EN PATIOS** En las áreas libres de los espacios abiertos se podrá permitir la construcción de escaleras liviana de un ancho no mayor a 55 cm., siempre que sean sin contrahuellas y con barandas caladas.-

**3.15.5 TOLERANCIAS EN PATIOS.** Se podrá tolerar asimismo la inclusión de salientes de losas y antepechos siempre que no excedan de 10 cm. de plomo de los muros de los espacios, así como la colocación de cañerías de instalaciones sanitarias, ductos o chimeneas con una sección máxima de hasta 0.45 m x medida exteriormente.-

### **3.15.6 DETERMINACION DE LA ALTURA DE UN PATIO.**

indicados en los artículos anteriores para la determinación de la altura (a) se procederá en la siguiente forma:

- 1) Para los patios aislados de las medianeras cuyos lados sean de diferentes alturas, se tomará la aplicación de la fórmula correspondiente al promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado mayor altura no ocupe más de 1/4 del perímetro del patio. En caso contrario, su altura será la que corresponde tener en cuenta;
- 2) Para los patios adyacentes a muro o muros divisorios se tomará como altura (a) la del lado de mayor altura excluidas las medianeras;
- 3) No se considerará lado de un patio aquel que se encuentre alejado del espacio abierto, una distancia igual como mínimo a la mitad de su altura;
- 4) Para el cálculo de la superficie y lado mínimo de los patios no se tendrá en cuenta la altura ocupada por locales que se desarrollen parcialmente sobre sus bordes; siempre que la altura de dichos locales no exceda de 3.50 metros ni se extienda sobre los lados del patio en una longitud mayor de los 2/3 del ancho mínimo que corresponda.-

### **3.15.7 ORGANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y PATIOS IRREGULARES.**

Para la determinación del área de los patios de aire y luz no se computarán las zonas de los mismos en que no se alcancen los lados mínimos correspondientes.-

No obstante esta norma general se podrán admitir otras organizaciones de patios, cuando se cumplan en su totalidad las condiciones siguientes:

- a) Que la superficie total del patio, sin deducir las zonas donde no se alcancen los anchos mínimos reglamentarios, sea mayor en un 25% a la mínima correspondiente;
- b) Que la superficie del patio, deducidas las zonas donde no se alcance el lado mínimo, no sea inferior al 75% del área mínima correspondiente;
- c) Que los ángulos formados por dos lados contiguos no sean inferiores a 60 grados;
- d) Que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual al ancho mínimo exigible.-

A los efectos de la iluminación y ventilación de los locales servidos por los patios prealudidos, las zonas de los mismos que no alcancen el ancho mínimo reglamentario podrán ser asimiladas a apéndices de patios.-

**3.15.8 PATIOS ABIERTOS A LA VÍA PÚBLICA.** Cuando los patios de aire y luz se organicen totalmente abiertos hacia la vía pública, cualquiera sea la disposición del patio respecto a la divisoria podrá disminuirse el lado mínimo en un 15% del que corresponde, manteniéndose el lado mínimo a 3 metros al eje del muro divisorio.-

**3.15.9. ÁREAS EN EXCESO.-** En caso de que los patios tengan una superficie mayor que la mínima requerida para este capítulo, se tolerará una disminución porcentual en su lado menor, igual a 1/5 (un quinto) del exceso porcentual de la superficie.- En ningún caso el lado mínimo reducido podrá ser inferior a 3 metros al eje del muro divisorio.-

**3.15.10 APÉNDICE DE PATIOS.-** Se entiende apéndice de patio, aquellos espacios descubiertos de dimensiones inferiores a las exigidas para las principales, secundarias y complementarias que se interponen entre los vanos de iluminación y ventilación de los locales y los mencionados espacios libres.

La iluminación y ventilación de locales por apéndices de patios se efectuará conforme a las siguientes condiciones:

- a) Cuando el vano enfrente al patio reglamentario el ancho del apéndice medido paralelamente al vano, no será inferior a la constante de la fórmula de ancho mínimo que corresponde a la naturaleza del local.- Su profundidad medida normalmente al vano no excederá del doble de su ancho;
- b) Cuando el vano del local no enfrente al patio reglamentario, su borde más próximo al patio principal se ubicará como máximo a una distancia igual al ancho del apéndice;
- c) el ancho máximo de salientes en dichos espacios, será de 1.20 metros pero solamente para la situación prevista en el inciso a).-

**3.15.11. PATIO COMUN ENTRE PREDIOS CONTIGUOS.** Cuando los patios o espacios libres de dos o más predios contiguos se integren formando un solo espacio libre, y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no exceda de 3 metros contados desde el patio que tenga el nivel más alto, se determinará la superficie haciendo abstracción de los muros divisorios. En este caso la superficie en conjunto de los patios o espacios libres será equivalente a una vez y media de la que correspondería si se tratase de un solo edificio.-

Respecto al lado mínimo se cumplirán las disposiciones vigentes para cada predio. La permanencia de esta situación de comunidad se asegurará por un convenio otorgado por los propietarios en escritura pública, con intervención de la autoridad municipal en la que los propietarios de los predios contiguos se otorguen recíprocamente servidumbre de luces y vistas de un predio a favor del otro.-

**3.15.12 EDIFICIOS TOTALMENTE AISLADOS.** Si un espacio

a la edificación aislándola de los muros divisorios del predio, podrá usarse dicho espacio como patio principal, beneficiándose el lado mínimo con una reducción del 20%, pero en todo caso deber medir como mínimo 3 m al eje del muro divisorio.-

**3.15.13. SEPARACIÓN DE LOS EDIFICIOS DE LAS DIVISORIAS:** Los edificios que se construyan total o parcialmente separados en las divisorias deberán distar de éstas un metro como mínimo.

### **3.16 NORMAS BASICAS DE SEGURIDAD.**

#### **3.16.1 ESCALERAS COLECTIVAS.**

Sin perjuicio de las disposiciones del Servicio de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas si corresponde, se podrá exigir en circunstancias especiales, cuando los destinos mixtos del edificio signifiquen riesgo de incendio, que las cajas de escaleras colectivas se separen o asilen en cada piso del rellano o palier de ascensores u otros locales por medio de puertas cortafuego, como forma de compartimentarlas.

#### **3.16.2 GARAJES.**

Los garajes colectivos deberán estar aislados o separados del resto del edificio y de todo otro local por medio de muros de mampostería y puertas cortafuego de manera de impedir la propagación del fuego o circulación del humo a pisos superiores.

#### **3.16.3 SALIDA DIRECTA.**

Toda vivienda deberá tener salida directa o comunicación hacia la calle por salida general colectiva reglamentaria como prevención contra incendio.

En caso de vivienda destinada a portería o sereno y de locales destinados a servicios comunes tales como piscina, barbacoa, solarío, salón comunal, etc. sin la salida señalada precedentemente, se admitirá una comunicación de emergencia a una zona de seguridad, como jardín o azotea con salida a través de otro local o vivienda.

#### **3.16.4 BALCONES Y AZOTEAS.**

Los balcones en general y las azoteas transitables llevarán baranda de protección de un alto mínimo de 1 m y sus huecos o vacíos no podrán exceder de 14 cm libres en sus elementos.

#### **3.16.5 SALAS DE CALEFACCIÓN Y QUEMADORES DE RESIDUOS.**

La salida de caldera e incinerador de residuos de basura, deberá constituir un local cerrado con una puerta contrafuego, separado por muros de mampostería de todo otro local del edificio.

Los umbrales de las puertas de acceso o comunicación con el edificio, tendrán 5 cm de alto para evitar la posible propagación de líquidos inflamables.

La entrada de aire para el funcionamiento del quemador se practicará a través de aberturas o ductos con vinculación independiente al exterior.

El ducto o chimenea de caída de los residuos deberá tener una sección libre de 50 cm. de lado o diámetro como mínimo. Este ducto será terminado en su interior con arena y portland lustrado o material protector similar, en el caso de no usarse como chimenea del incinerador.

La chimenea en general no puede tener pared o tabique común con otro ducto si éste cumple funciones de ventilación de baño o cocina, de aire acondicionado, o conducción de cañerías de cualquier tipo.

#### **3.16.6 CONTADORES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Estarán contenidos en un local cerrado independiente o aislados en un armario cerrado.

#### **3.16.7 - DUCTOS DE VENTILACIÓN DE BAÑOS Y SANITARIAS.**

No podrán estar abiertos o comunicados a locales como garajes, salas de calderas, locales industriales y todo otro local con eventual peligro de incendio. En el caso de ser necesaria esa comunicación por razones de limpieza o acceso, se debe colocar una puerta o cierre cortafuego que las independice.

#### **3.16.8- ALTURA DE MUROS DIVISORIOS.**

Los locales de garajes colectivos y otros que puedan generar peligro de incendio, con techo de cubierta liviana y canalones sobre los muros divisorios de otras propiedades deberán elevar con muro cerrado los pretiles de las medianeras hasta 1.00m sobre el nivel del canalón, estándose en definitiva a lo aconsejado por la Dirección General de Bomberos.

### **3.17 ASCENSORES**

#### **3.17.1. DISPOSICIONES GENERALES**

3.17.1.1.- **Generalidades:** Se consideran transporte vertical a los efectos de esta Ordenanza, los siguientes sistemas: ascensores, montacarga

Quedan comprendidas en la presente Ordenanza, todas las instalaciones que se realicen en lo sucesivo en edificios públicos y/o privados, destinados al transporte de personas y/o mercaderías.

**3.17.1.2. Planos del proyecto de instalación:** Los planos del proyecto de la instalación deberán presentarse en el Departamento de Arquitectura del la Intendencia de Colonia de acuerdo a los siguientes detalles:

- a) Plano de elevación de escala 1:50
- b) Plano de planta de escala 1:10
- c) Plano esquemático del edificio, indicando las paredes medianeras y la disposición del ascensor o montacargas dentro del mismo.
- d) Capacidad máxima.
- e) Recorrido.
- f) Velocidad en metros por minutos.
- g) Potencia del motor y principal en HP o KW.
- h) Peso de la cabina y del contrapeso.
- i) Número y característica de los cables.
- j) Area útil de las cabinas.
- k) Descripción del sistema de comandos puertas y dispositivos de seguridad.
- l) Número de permiso de construcción.
- m) Firma y documento del técnico responsable de la Instalación

**3.17.2 PASADIZO O HUECO:** El hueco donde se desplaza la cabina o coche, se define como pasadizo y debe cumplir las siguientes normas:

- A) Estará construido en materiales incombustibles, con paredes lisas y pinturas de color claro.
- B) No tendrá más aberturas que las puertas de acceso a los pisos y respiraderos respectivos. Estos últimos, estarán ubicados en el extremo del pasadizo, con área igual o mayor a 10 decímetros cuadrados.
- C) En el interior del pasadizo queda prohibida la instalación de canalizaciones de cualquier tipo, salvo las necesarias para el funcionamiento normal del ascensor o montacargas.
- D) Las paredes serán planas y todo saliente deberá chaflanarse a un ángulo de hasta quince grados con la vertical.
- E) La parte inferior del pasadizo, será impermeable, de piso horizontal.
- F) Cuando el coche descansa sobre sus paragolpes totalmente comprimidos, deberá haber un espacio libre vertical de por lo menos 60 centímetros, entre la parte más baja del coche o su suspensión y el piso del pozo.

### 3.17.3 SALA DE MÁQUINAS

**3.17.3.1. Generalidades** El local destinado a las máquinas será para uso exclusivo de las mismas, permitiéndose únicamente el almacenamiento de elementos que sirvan en forma exclusiva para el funcionamiento o mantenimiento del ascensor o montacargas. Deberá ser seco y bien ventilado, no estando permitida su utilización como acceso y/o pasaje a otros locales ni azoteas.

**3.17.3.2. Altura mínima:** La altura mínima deberá ser de 2,20 metros y ni sus paredes ni techos podrán constituir partes de tanques de agua.

**3.17.3.3. Materiales:** El local será construido con materiales incombustibles. Cuando por razones de iluminación y/o ventilación sea necesario ubicar ventanas, éstas tendrán hasta ochenta decímetros cuadrados con malla y cerramiento de seguridad.

**3.17.3.4. Ubicación:** Cuando las máquinas se coloquen en la parte inferior del recorrido estarán ubicadas totalmente fuera del pasadizo.

**3.17.3.5. Accesos:** La sala de máquinas tendrá acceso seguro e independiente. Si fuera necesario utilizar escaleras, éstas no tendrán una pendiente mayor de 60° con la horizontal, y la escalera del tipo marinera se permitirá hasta 2 metros de altura. Si hubiera que transitar por azoteas para acceder a la sala de máquinas, deberá existir un pasaje libre de obstrucciones de por lo menos 60 centímetros de ancho.

**3.17.4 FUNCIONAMIENTO:** El funcionamiento del sistema deberá ser suave y silencioso. El equipo electromecánico de la sala de máquinas no debe transmitir vibraciones o ruidos que se propaguen y afecten a locales o habitaciones del edificio.

Cuando por razones constructivas existan apoyos o empotramientos de elementos que puedan transmitir vibraciones al edificio, será obligatorio intercalar filtros antivibratorios. Cuando se comprueben defectos por mal funcionamiento del sistema, la Intendencia, a través de sus Oficinas competentes, podrá exigir las modificaciones necesarias para solucionar la causa de los defectos.

**3.17.5. GUIAS:** Las guías de la cabina serán de acero y su tens

mayor a 38 kg./mm<sup>2</sup>.

Se instalarán machimbradas y serán lisas y bien rectas.

Las guías del contrapeso serán siempre metálicas y para velocidades de 90 metros por minuto o más, deberán cumplir con lo estipulado en el artículo anterior.

La longitud de las guías del coche y del contrapeso será tal que ninguna colisa ni siquiera parcialmente, quedará fuera de ellas.-

**3.17.6. CABINAS:** La cabina deberá ser instalada dentro de un bastidor metálico ubicado aproximadamente en el centro de la plataforma y en ningún caso separado de él más de un 12% de su profundidad. Este bastidor metálico deberá resistir sin deformaciones los esfuerzos de su propio peso, sobrecarga admisible y accionamiento de frenos.

No se permitirá el uso de hierro fundido en ninguna pieza sometida a esfuerzos de tracción, torsión o flexión, con la excepción de guías y soportes.

La cabina será metálica admitiéndose el revestimiento en madera o materiales sintéticos hasta un centímetro de espesor. Será suficientemente rígida para soportar un esfuerzo horizontal de 30 kg. En cualquier punto sin sufrir deformaciones ni reducción de su distancia con respecto a umbrales, contrapeso y paredes de pasadizo.

Su techo deberá soportar sin deformarse una carga de 150 kg.

La cabina tendrá iluminación eléctrica de los servicios de luz del edificio y deberá tener ventilaciones que no podrán estar ubicados entre los niveles +0,30m. y +1,80m. Estas medidas se tomarán con respecto al piso de la cabina. Las aberturas de ventilación deberán estar debidamente protegidas de modo que desde la cabina no se pueda alcanzar ningún elemento del pasadizo.

El área útil de la cabina (A expresada en metro cuadrado), la carga útil admisible (P expresada en kg.) y el número de pasajeros N, se relacionarán de la siguiente manera:

$$A=0,25 + 0,17N$$

$$P=75 N + 120 N.$$

No se admiten áreas útiles menores de 0,60 m<sup>2</sup>.

En el interior de la cabina y en el caso que trabaje un ascensorista, se permitirá un asiento plegable para uso exclusivo del mismo.

Todos los ascensores deberán estar proyectados e instalados de modo que puedan frenar y mantener inmóvil su cabina cargada con el 125% de su carga máxima.

**3.17.7. CABLES, POLEAS Y CONTRAPESO:** El número mínimo de cables de cualquier ascensor será de tres. Los cables de tracción serán de hacer, con coeficiente de rotura mínimo de 120 kg. Por milímetro cuadrado. Serán flexibles, de sección circular y diámetro mayor de 8 mm. Calculados con un coeficiente de seguridad mínima de 12.

Las poleas que conducen el movimiento tendrán un diámetro mínimo equivalente a 40 veces el diámetro del cable que trabaja sobre ellas.

El contrapeso deberá efectuar su movimiento en el pasadizo del propio ascensor y será de hierro fundido o estructural con el lastre correspondiente.

**3.17.8 INSTALACIÓN ELÉCTRICA:** Los conductores fijos de la sala de máquinas y del pasadizo irán canalizados en conductos rígidos. En la sala de máquinas, en lugar bien visible y de fácil acceso, se instalará para cada motor una llave apta para cortar todos los polos de la alimentación eléctrica de ese motor, de modo que el sistema eléctrico de ese ascensor quede totalmente desconectado del sistema eléctrico del edificio. Las envolturas mecánicas de los dispositivos eléctricos de las cabinas, cuarto de máquina y pasadizo, tendrán su correspondiente conexión eléctrica de tierra con cables de cobre flexible.

**3.17.9 PUERTAS:** Las puertas de las cabinas serán corredizas o telescópicas. No tendrán aberturas de más de 10 cm. Medidos horizontalmente. Serán preferentemente de hierro o de materiales de resistencia equivalente. Estarán provistas de un contacto eléctrico que pueda interrumpir el funcionamiento del motor principal, este interruptor no estará al alcance del usuario. Los ascensores que no estén proyectados con puerta de cabina serán motivo de un estudio particular por parte de las oficinas competentes de la Intendencia.

Las puertas de los pisos serán de material incombustible y admitirán recubrimientos de otros materiales de hasta 1 cm. De espesor. Si no hay indicador de posición en los pisos, la puerta de piso deberá tener una abertura de hasta 200 centímetros cuadrados, debidamente protegida, que permita ver si la cabina se encuentra frente a la puerta.

Tendrán un dispositivo de cierre electromecánico de seguridad de modo que la puerta del piso no se pueda abrir si la cabina no está enfrente a ella. No están permitidos los dispositivos de cierre con elementos mecánicos que accionen en forma independiente entre sí. Los dispositivos de cierre se construirán y conectarán de tal modo que la cabina no pueda moverse si alguna de las puertas del piso y/o cabina esté abierta.

**3.17.10 SEGURIDAD Y VELOCIDAD:** La cabina dispondrá de los elementos de seguridad necesarios que permitan su detención inmediata cuando la velocidad de régimen se vea superada en un 15%. El frenado de la cabina no producirá deformaciones permanentes en ninguno de los elementos mecánicos que componen el ascensor.

El ascensor o montacargas dispondrá de un regulador de velocidad destinado al accionamiento del freno. Se podrá ajustar de modo que actúe cuando la cabina exceda su velocidad de régimen en un 15%.

Se colocará un dispositivo en cada terminal de recorrido de modo que se interrumpa la alimentación eléctrica del motor principal cuando la cabina sobrepase, por cualquier motivo, en 20 centímetros el nivel de dichos dispositivos.

En la parte más baja del recorrido de la cabina, asegurados sobre elementos estructurales de suficiente solidez, se instalarán los paragolpes necesarios para absorber el impacto de la cabina con su carga o el contrapeso respectivamente.

La cabina dispondrá además de los órganos de comando; un interruptor de color rojo para detener la cabina en cualquier posición y un pulsador para accionar la señal de alarma. Esta señal se ubicaría en la parte inferior de la cabina y simultáneamente en un lugar del edificio normalmente habitado para que se escuche la señal audible.

Esta señal funcionará también cuando:

A) Se accione el interruptor de detención del coche

B) Las puertas del coche permanezcan abiertas por más de un minuto.

Cuando la cabina tenga capacidad para más de 10 personas se instalará un intercomunicador o teléfono que conecte con un local debidamente atendido en el interior del edificio.

Cada ascensor o montacargas llevará un letrero bien visible que indique:

CARGA MAXIMA.....kg.

CAPACIDAD.....Personas.

### 3.17.11. NORMAS DEL PROYECTO CON RELACIÓN AL EDIFICIO:

3.17.11.1. **Generalidades:** Para edificios destinados a vivienda, los servicios de ascensor se ajustarán a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza .

3.17.11.2. **Estimación de población del edificio:** Para edificios destinados a vivienda se determinará la población a razón de 1,2 personas por habitación más 1,5 personas por apartamento, no computándose las plantas bajas y los niveles inferiores a éstas.

Para edificios o plantas de edificios destinados a Hoteles se determinará la población a razón de 1,2 personas cada 10 metros cuadrados del área específica de alojamiento y el área que la Ordenanza General de Construcciones exige en el Art.

3.17.11.3. **Solicitud de inspección:** Una vez finalizada la instalación, la firma responsable presentará la solicitud de inspección, y una vez efectuada la misma, se extenderá el certificado correspondiente, si fue aprobado, y las observaciones que mereció, si fue denegada. La firma instaladora proporcionará por su cuenta y costo todos los elementos necesarios para que se pueda efectuar la inspección solicitada.

3.17.11.4. **Inspecciones periódicas:** Todos los ascensores y montacargas deberán ser inspeccionados por lo menos una vez cada año por la firma responsable de su correcto funcionamiento la cual deberá presentar el respectivo certificado antes del 31 de octubre de cada año. En todos los casos que la Intendencia considere necesarios, podrá exigir a la firma responsable del funcionamiento una inspección de la instalación con personal técnico de la misma.

3.17.11.5. **Registro de instaladores:** La Intendencia llevará un registro de las firmas que realizan instalaciones y/o mantenimiento de sistemas de transporte vertical, así como del personal técnico que las representan. (ver art. 2.5.3)

3.17.11.6. **Técnico responsable:** Será obligatorio que la representación técnica de cada firma se haga a través de un Ingeniero Industrial, el que tendrá la responsabilidad total de la dirección de los trabajos de instalación y/o conservación a cargo de la empresa.

3.17.11.7. **Mantenimiento:** Todos los propietarios de sistemas de transporte vertical están obligados a encargar el mantenimiento a firmas autorizadas por la Intendencia y a comunicar a las oficinas técnicas de la misma el nombre de la firma designada a este fin.

3.17.11.8. **Instalaciones en vías de ejecución:** Las instalaciones existentes en vías de ejecución antes de entrar en vigencia esta Ordenanza, tendrán un plazo máximo de 120 días para la presentación de los planos con la firma responsable de su ejecución o mantenimiento. En caso de instalaciones que ofrezcan peligro, podrá disponerse su clausura hasta que se elimine el mismo.

3.17.11.9. **Habilitación:** La habilitación de cualquier instalación es una exigencia previa a la entrada en servicio de la misma, pero no implica responsabilidad alguna de la Intendencia sobre su posterior funcionamiento.

**3.17.12. TASAS Y MULTAS:** Rige lo referente a tasas y multas estipuladas en el capítulo II para permisos de obra.-

## CAPÍTULO IV

## DE LA HIGIENE DE LA VIVIENDA

### Ordenanza modificativa

#### **4.1. DISPOSICIONES GENERALES**

**4.1.1. GENERALIDADES:** Todos los edificios de vivienda individual o colectiva que se construyan, se amplíen, reformen o regularicen deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas, con el propósito de garantizar las condiciones de habitabilidad e higiene, tanto en sus dimensiones como en sus exigencias constructivas, higiénicas y de equipamiento.

**4.1.2. DEFINICIONES** . Para la aplicación de las normas de este capítulo se establecen las siguientes definiciones:

1 **Definición de vivienda:** Vivienda es la unidad habitacional constituida por los diversos locales, ventilados e iluminados , directa o indirectamente a espacios abiertos, necesarios para albergar un grupo familiar.

2 **Locales mínimos de una vivienda:** Estos locales principales mínimos, serán: dormitorio, estar, baño y cocina, siendo el baño necesariamente independiente.

3 **Espacios abiertos:** Los espacios abiertos serán principales, secundarios y complementarios. ( según el artículo )

4. **Mínimo habitacional:** Es el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

a- **La superficie habitable** de una vivienda no será inferior en ningún caso a veinticinco metros cuadrados , los que se contabilizarán incluyendo el espesor de los muros exteriores hasta su cara exterior o hasta su eje medianero si corresponde , medido el conjunto perimetralmente de forma continua sin desmembramientos. Las viviendas podrán tener un ambiente único habitable no menor de catorce metros cuadrados de área y dos metros con cincuenta de lado mínimo, con baño mínimo de superficie de dos metros cuadrados con cuarenta, y lado un metro veinte, mas cocina mínima de tres metros cuadrados de superficie y un metro cuarenta de lado.

Las viviendas que constituyan dentro de los edificios , unidades independientes para ser enajenadas de acuerdo con la ley número 10751, del 25 junio de 1946, deberán tener una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados cada una. La superficie será la comprendida según las condiciones fijadas en el párrafo anterior del presente inciso.

La tolerancia del veinte por ciento de las medidas de área para incorporaciones a propiedad horizontal quedará limitada a una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados.

b- Los **techos** deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima.

c- Los **muros exteriores** deberán impedir la entrada de humedades, asegurar la aislación térmica mínima, y presentar superficies interiores resistentes sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.

d- Los **pisos** deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin deteriorarse y admitir el lavado o el lustre.

e.- Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán **vanos** de iluminación realizados con materiales transparentes o traslúcidos para mantener una iluminación natural suficiente.

f- Todos los ambientes tendrán condiciones de **ventilación** natural, o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.

g- Ángulos que forman los paramentos entre sí : Los ángulos que formen los paramentos interiores de las habitaciones no podrán ser inferior a los 60°.

#### **4.2. CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA**

**4.2.1. GENERALIDADES:** Vivienda se clasifica según tipo de ocupación en individual o colectiva y según el tipo de construcción en vivienda tradicional, económica y prefabricada.

#### **4.2.2. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL TIPO DE OCUPACIÓN :**

4.2.2.1. **Vivienda Individual:** se denomina como tal a la unidad habitacional con destino vivienda destinada a albergar un grupo familiar.

4.2.2.2. **Vivienda Colectiva:** se denomina como tal a la vivienda que comprendida dentro del mismo padrón y/o edificio, con otras viviendas, constituyen unidades funcionales independientes.

#### **4.2.3. DEFINICIONES SEGÚN LOS TIPOS DE VIVIENDA:**

4.2.3.1. **Vivienda de tipo tradicional:** es aquella que emplea en su construcción materiales y sistemas constructivos comunes .

4.2.3.2. **Vivienda de tipo económica :** se denomina como tal :

colectiva, cuyo diseño, áreas, y terminaciones se encuadren dentro de lo establecido para las viviendas del tipo económico municipal.

**4.2.3.3. Vivienda prefabricada:** se denomina como tal a los edificios con destino vivienda, cuya forma de construcción en los elementos portantes de cerramiento y /o estructurales se diferencia de los métodos de construcción tradicionales por emplear, elementos prefabricados y/o materiales no tradicionales.

#### **4.3 LOCALES DE LA VIVIENDA:**

**4.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOCALES DE LA VIVIENDA:** Los locales de la vivienda, por su destino e importancia se clasifican en:

**Principales:** Dormitorios, lugares de estar y otros locales habitables en general y cocinas.

**Secundarios:** Despensas, baños, lavabos, (sin inodoros ni orinales), antecámaras, vestíbulos, armarios, pequeños depósitos, cabinas telefónicas.

**Complementarios:** Escaleras, corredores, pasajes, galerías vestíbulos y circulaciones en general.

**De servicio:** Garaje, salas de máquinas, depósitos.

#### **4.3.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES**

**4.3.2.1. Generalidades:** Todos los locales de una vivienda o edificio destinado a habitación deberán recibir luz y aire proveniente, directa o indirectamente de espacios abiertos, patios, jardines, o de la vía pública. Se exceptúan los locales secundarios salvo indicación expresa.

Para los baños bastará con que se cumplan las condiciones de ventilación.

Los locales cuya ventilación se soluciones por equipo mecánico de aire, deberán obtener la aprobación del Departamento de Arquitectura.

No obstante corresponderá mantener la posibilidad de una ventilación natural de emergencia, suficiente a juicio del Departamento de Arquitectura.

Todos los locales principales de habitación deberán recibir aire y luz de espacios libre por medio de vanos, ventanas o puertas.

**4.3.3 PRESUNCIÓN DE DESTINO.** Todos los locales que puedan considerarse o presumirse habitables por su ubicación o sus dimensiones deberán estar ventilados e iluminados en las condiciones mínimas que se exige para locales habitables.

**4.3.4 FORMA DE MEDIR** Las medidas mínimas de locales y espacios se deberán cumplir en cualquier dirección de la superficie o volumen computable a considerar. El área de la edificación será la resultante de aplicar el criterio de área edificada definido en el artículo 4.1.2.4. inc a (Mínimo habitacional: superficie habitable). Los aleros mayores de 80 cm., así como las áreas de ocupación techadas abiertas por lo menos en dos de sus lados, se computan como 1/3 del área que ocupan.

#### **4.4. DE LOS LOCALES HABITABLES**

**4.4.1. GENERALIDADES:** En una vivienda, las habitaciones o locales habitables cumplirán las siguientes condiciones:

A- Una habitación tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados, con un lado mínimo de dos metros con cincuenta centímetros.

B- Las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de seis metros cuadrados con cincuenta decímetros, con un lado de dos metros o un área de siete metros cuadrados, con un lado de un metro con ochenta centímetros.

#### **4.4.2. ALTURAS**

**4.4.2.1. Altura mínima:** La altura mínima de las habitaciones será de dos metros con cuarenta centímetros. En caso de ser el techo inclinado, se exigirá una altura promedio de dos metros con cuarenta centímetros con un mínimo de dos metros. Estas medidas serán exigibles como luz neta entre el pavimento y el cielorraso, no tolerándose reducciones o diferencia de ningún tipo.

**4.4.2.2. Tolerancia de altura mínima:** Se tolerará una reducción en la altura mínima de los locales en aquellos casos donde una vez excedida el área mínima requerida para dicho local, la pendiente del techo, condiciones de proyecto y de uso del mismo justifiquen el aprovechamiento del espacio adicional.

#### **4.4.3 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

**4.4.3.1. Iluminación y ventilación directa.** Cada local habitable tendrá su iluminación directa y propia independientemente de otros ambientes.

Todos los locales principales de habitación deberán recibir aire y luz de espacios libres por medio de vanos ventanas o puertas.

Cuando la vinculación sea directa, el vano deberá tener una superficie libre no inferior a 1/10 (un décimo) del área de los pisos respectivos.

Excluyendo los sótanos y los subsuelos, el nivel de piso de toda habitación no estará mas bajo que la mitad de su altura con respecto al nivel del patio, jardín o vía pública que sea su fuente de iluminación natural.

NPI: Nivel de piso interior

NPP: Nivel de piso en patio

D: Diferencia de nivel entre piso interior y exterior

NPP

h= altura del local

NPI

$D \leq h/2$

**4.4.3.2. Iluminación y ventilación indirecta.** Se considera iluminación y ventilación indirecta, cuando un local o locales reciben aire y luz, a través de espacios cubiertos.

Se clasifican como **espacios cubiertos** las logias, pórticos y similares, abiertos ampliamente a espacio libre por lo menos por un lado y los balcones techados y salientes en general, cuando su profundidad sea igual o supere la medida de un metro con veinte centímetros. profundidad del espacio cubierto, no podrá exceder a su propia altura, la que se medirá del piso del local a iluminar al dintel de la logia o balcón.

El vano abierto de la logia sobre el espacio libre, no podrá ser inferior a la superficie del vano iluminante del local y se admitirá la colocación de elementos calados de protección solar o visual, conocidos como quiebrasoles móviles o fijos, rejas cerámicas o similares que no impidan la iluminación y ventilación.

Las situaciones se regularán según las siguientes normas:

a- Cuando el vano iluminante del local enfrente al espacio libre reglamentario, su superficie no será inferior a 1/6 (un sexto) de la superficie del piso respectivo.

b- Cuando el vano iluminante del local no enfrente directamente al patio reglamentario, su superficie no será inferior a 1/5 (un quinto) de la del piso correspondiente y su eje estará colocado a una distancia no mayor de un metro con cincuenta centímetros del patio. En este caso la logia o espacio cubierto tendrá como dimensión mínima de altura dos metros con cuarenta centímetros, de largo tres metros y un vano abierto hacia el espacio libre de dos metros de alto por dos metros con setenta centímetros de ancho como mínimo.

Estos casos llamados de iluminación por punta de logia no se podrán aplicar sobre apéndice de patio.

**4.4.3.3 Superficie móvil de vanos** Todos los cerramientos de vanos de locales habitables, deberán ser móviles en una superficie no inferior a 1/20 (un veintavo) del área de los pisos respectivos.

**4.4.3.4 Apéndice de local** Se podrá admitir que los vanos iluminantes y ventilantes de los locales habitables se ubiquen en zonas que no alcancen la dimensión mínima, siempre que esas zonas que no son computables a los efectos del cálculo del área del local, tengan paralelamente al vano iluminante, un ancho no inferior al 70 % (setenta por ciento) de lado mínimo reglamentario y, normalmente el vano una longitud no mayor de la mitad del ancho mencionado. Estos apéndices de local deberán tener iluminación directa según el artículo 3.1.2.3. **Logias:** Este mismo criterio se aplicará para dimensionar logias que se interpongan entre el local habitable y el patio.

**4.4.3.5 Locales en dos ambientes.** Un local habitable podrá diferenciarse en dos ambientes, pero debe mantener una amplia comunicación entre ambos. Esta comunicación o abertura deberá tener libre como mínimo, dos metros lineales medidos en planta y 70% (setenta por ciento) del área de contacto o vinculación entre los dos ambientes.

**4.4.3.6 Profundidad de un local principal.** La profundidad de un local habitable de planta rectangular será como máximo de tres veces la medida del lado paralelo al patio o espacio libre iluminante. Figura A. En otras situaciones o formas de plantas irregulares su lado o fondo mas alejado de la fuente de luz natural se ubicarán con igual criterio como máximo a tres veces del plano que contiene el vano iluminante. Figura B.-

Figura A

Figura B

$prof. \leq 3a$

a=ancho

$prof. \leq 3a$

a=ancho

## 4.5. DE LOS BAÑOS

**4.5.1. GENERALIDADES:** Los baños en la vivienda se clasifica

principal diferenciado.

**4.5.1.1. Graficación de artefactos.** En todos los baños se indicará preceptivamente en planta, la ubicación de aparatos.-

**4.5.1.2. Tolerancia en altura mínima:** rige lo establecido en el artículo 4.4.2.2.-

**4.5.2. BAÑO PRINCIPAL:** El cuarto de baño será obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, duchas e inodoro pedestal siendo optativo el bidé y sus dimensiones mínimas serán de dos metros cuadrados con cuarenta decímetros de superficie, un metro con veinte centímetros de lado y dos metros con veinte centímetros de altura. Cuando se separe la ducha o un artefacto en un apéndice local, se admitirá una superficie mínima de un metro cuadrado con noventa decímetros, con exclusión de la superficie correspondiente a dicho apéndice. Si en lugar de ducha se coloca bañera, el área mínima se elevará a tres metros cuadrados y el lado mínimo a un metro con cuarenta centímetros.-

**4.5.3 BAÑO AUXILIAR:** Además del baño principal podrá admitirse otro u otros baños auxiliares, cuyas dimensiones mínimas serán: un metro cuadrado con veinte decímetros de superficie, ochenta centímetros de lado y dos metros con veinte centímetros de altura, mínima.-

**4.5.3.1 Baño auxiliar bajo escalera:** Se podrá aprovechar el espacio bajo el plano inclinado de la escalera hasta una altura mínima de 1,50 mts.-

**4.5.4. BAÑO PRINCIPAL DIFERENCIADO:** El baño principal podrá organizarse separando los aparatos en locales contiguos o anexos y el área neta del conjunto no será inferior a lo exigible en el artículo 4.5.2

A) Cuando se ubiquen dos aparatos juntos (sea inodoro, bidé, lavabo, ducha) el local tendrá dimensiones mínimas de ciento cuarenta y cuatro decímetros cuadrados

B) Cuando se ubique un solo aparato separado, el local tendrá medidas mínimas de ochenta centímetros por un metro con veinte centímetros, salvo la ducha, que podrá admitirse en ochenta centímetros por ochenta centímetros;

C) Cuando se ubique bañera, el lado mínimo será de un metro con cuarenta centímetros.- Estos locales deberán tener vanos propios de ventilación, o en su defecto, estarán separados entre si por tabiques que dejen libres contra el techo un vano de las siguientes dimensiones mínimas: área de doce decímetros cuadrados y altura de quince centímetros.-

**4.5.5. ILUMINACIÓN NATURAL EN BAÑOS:** No se exige la iluminación natural en baños.-

**4.5.6. VENTILACIÓN DE BAÑOS:** En los baños es obligatoria su ventilación por vano directo a espacio libre o por ducto.-

**4.5.6.1. Ventilación por vano:** En el caso de vano tendrán una ventana de veinte decímetros cuadrados, como mínimo, totalmente movable.-

**4.5.6.2. Ventilación por ducto:** En el caso de ventilación por ducto, éste se ajustará en todo a lo establecido en el capítulo III (incisos 3.14 )

**4.5.6.3. Ventilación forzada:** se admitirá ventilación forzada mediante el empleo de elementos mecánicos, de acuerdo a lo establecido en el capítulo III, (inciso 3.14).-

## **4.6. DE LAS COCINAS**

**4.6.1. GENERALIDADES:** Las cocinas serán obligatorias en toda vivienda.

**4.6.2. DIMENSIONES MÍNIMAS:** sus dimensiones mínimas serán de cuatro metros cuadrados de superficie, dos metros con veinte centímetros de altura y un metro con sesenta centímetros de lado en cualquier dirección del área computable. En caso de techo inclinado deberá tener una altura promedio de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) y una mínima de dos metros (2 m).-

**4.6.3. DIMENSIONES ESPECIALES:** se admitirán cocinas de tres metros cuadrados de superficie mínima y un metro con sesenta centímetros de lado mínimo si fueran abiertas hacia pasajes en un setenta por ciento por lo menos de la longitud del lado mayor. Cuando el lado totalmente abierto sea menor, podrá admitirse aquel dimensionado solamente si la cocina está organizada en comunicación con un local habitable de siete metros cuadrados de área mínima y dos metros de lado menor.-

**4.6.4. ANEXOS A COCINAS.** Se podrán admitir espacios cub

cocinas, si reúnen las condiciones siguientes:

- 1) En el caso de iluminarse y ventilarse a través de la cocina:
  - a) que el área de dicho espacio no sea mayor a cinco metros cuadrados(5m<sup>2</sup>).-
  - b) que el vano de comunicación entre los dos ambientes no sea inferior a un metro con cincuenta centímetros de ancho y no lleve cierre alguno.-
  - c) que el vano iluminante de la cocina se dimensiones de acuerdo a la suma de los dos locales.-
- 2)En el caso de estar cerrado, se podrán admitir pequeños locales, depósitos o despensa, contiguos o próximos a la cocina (con o sin baño anexo), siempre que sus lados no excedan de un metro con sesenta centímetros.

**4.6.5. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:** Las cocinas deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a un décimo de área respectiva, en ningún caso dicha superficie podrá ser inferior a cuarenta decímetros cuadrados, siendo ésta la superficie mínima móvil en todos los casos.-

**4.6.6. COCINA INTERIOR.** Se podrá admitir la iluminación y ventilación de cocina a través de otro local habitable perteneciente a la misma vivienda, siempre que cumplan las siguientes condiciones.

- a) tenga un área comprendida entre un mínimo de tres metros cuadrados y un máximo de cinco metros cuadrados, con un lado mínimo de un metro con cuarenta centímetros.
- b) la vinculación con el local sea total a través del lado mayor;
- c) el vano de iluminación tenga una superficie mínima de dos metros cuadrados, igual o mayor a un décimo de la de ambos locales y una zona móvil mínima de un metro cuadrado, equivalente por lo menos al setenta y cinco por ciento del mismo.-
- d) se coloque sobre la zona de cocción un ducto individual de treinta centímetros de sección como campana de humo. Este ducto podrá ser prefabricado o de mampostería de superficie interior lisa o impermeable. También podrá admitirse como sustituto de este ducto la instalación de equipos electromecánicos aceptados por el Dpto. de Arquitectura de la IMC.

#### **4.7. LOCALES COMPLEMENTARIOS, SECUNDARIOS Y DE SERVICIO**

**4.7.1. GENERALIDADES:** Comprenden los locales descriptos en el inciso 4.3.1 como locales complementarios y de servicio.- Las dimensiones y condiciones varias de los locales secundarios, complementarios y de servicio a que alude el artículo , serán las siguientes:

**4.7.1.1. Altura y ancho mínimos de los locales:** La altura mínima de estos locales y, en general, la de todos los locales transitables, será de dos metros veinte centímetros. En cualquier tipo de vivienda el ancho mínimo de corredores o galerías de circulación interior ser de noventa centímetros, admitiéndose reducirlo a ochenta centímetros, cuando tenga un solo tramo y su longitud no sea mayor de cuatro metros;

**4.7.1.2. Ancho de los zaguanes o pasajes de entrada a una vivienda:** El ancho de los mismos en una vivienda situada en planta baja o alta, será de un metro con veinte centímetros, pudiendo admitirse su reducción a un metro, cuando la longitud del mismo no exceda de cinco metros. Se podrán admitir pasajes suplementarios, de ochenta centímetros de ancho mínimo, siempre que su desarrollo no exceda de seis metros, ni sustituyan a las circulaciones principales de la vivienda.

**4.7.1.3. Ancho mínimo de circulaciones horizontales comunes, rellanos de escaleras y ascensores de las viviendas colectivas:** tendrán un ancho mínimo que se regirá por la siguiente escala de acuerdo al número de unidades que sirva:

- a) Hasta cuatro apartamentos: un metro con veinte centímetros;
- b) Más de cuatro apartamentos: un metro con cuarenta centímetros;
- c) Si el rellano corresponde a escalera de servicio, su ancho ser de un metro con veinte centímetros;
- d) En la planta baja o acceso principal, teniendo en cuenta el total de unidades del edificio que sirva, el ancho mínimo de la circulación horizontal frente al ascensor ser de un metro con veinte centímetros en los edificios de hasta cuatro unidades en total, y de un metro con cuarenta centímetros, si excedieren ese número;
- e) Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, deberán tener un ancho mínimo igual al setenta por ciento del mínimo que le corresponde al corredor en que se hallan ubicadas. En viviendas familiares este ancho de puertas podrá ser de setenta y cinco centímetros de luz libre.-
- f) En todo edificio en que se proyecte instalación de ascensores para pasajeros, será obligatorio comunicar directamente, en cada piso o nivel, el rellano del o los ascensores que se coloquen, con la caja de escaleras. Cuando los rellanos de ascensores y de escaleras sean contiguos, se comunicarán por un vano de ancho no inferior a setenta y cinco centímetros. Si se colocara puerta de separación no podrá llevar cierre alguno a fin de permitir la rápida evacuación de público en cu:

ancho útil o luz del marco de esa puerta no podrá ser inferior a setenta y cinco centímetros, y deber ser vidriada en más del sesenta por ciento. Cuando los rellanos mencionados no sean contiguos, deberán estar comunicados por medio de un pasaje, de un ancho de ochenta centímetros y de seis metros de longitud máxima, Si se colocaran puertas en los extremos, o en el trayecto de esos pasajes, deberán cumplirse las exigencias especificadas en el apartado anterior.-

**4.7.1.4. Tolerancias en la dimensiones mínimas.** Si existieran, debidamente justificadas, pilares o columnas de estructura o de sanitarias, su saliente dentro de los locales complementarios no podrán exceder del paramento de los muros en un diez por ciento del ancho mínimo reglamentario. Rige lo estipulado en el artículo 4.4.2.2.-

**4.7.1.5. Iluminación y ventilación.** Los pasajes, corredores y galería de uso común de edificios colectivos estarán iluminados cada quince metros de distancia como máximo por medio de patio, o caja de escaleras bien iluminada a espacio abierto. Cuando la caja de escalera se ilumine en forma cenital las distancias máximas precedentes se reducirán a diez metros.

El vano que sirva de iluminación a pasajes, corredores y galerías tendrá una superficie mínima de 1/20( un vigésimo) del área a iluminar, con un mínimo de cuarenta decímetros cuadrados y se admitirá que el espacio abierto no cubierto que pueda interponerse entre el pasaje y el espacio abierto reglamentario se regule medido en planta por la relación uno de ando a dos de profundidad, con un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros.

Es obligatorio la iluminación eléctrica de intensidad adecuada en los pasajes, corredores y galerías, de acuerdo al criterio fijado en los artículos 4.7.3.6. y 4.7.3.7. para escaleras.-

**4.7.2. GARAJES CON CAPACIDAD HASTA TRES COCHES.** Los garajes con capacidad máxima para tres coches podrán tener los elementos resistentes del techo a una altura mínima de dos metros, (fondos de vigas).-

Los garajes de más de tres coches serán considerados de uso colectivo y se regirán por la reglamentación correspondiente.-

### 4.7.3. ESCALERAS

**4.7.3.1. Escaleras principales.** Las escaleras deberán cumplir las siguientes condiciones:

1) Tendrán las huellas o contrahuellas de los escalones determinados por la siguiente fórmula:  **$2a + b = \text{metros } 0.64$**

siendo: "a" la altura de la contrahuella o altura de cada escalón y

"b" la huella (sin sumar el vuelo, saliente o nariz);

2) Los escalones no podrán sobrepasar las siguientes alturas:

**a)** Vivienda familiar: "a" = metros 0.18. Las huellas podrán ser compensadas;

**b)** Vivienda colectiva sin ascensor: "a" = metros 0.18, quedando prohibida en este caso la compensación de escalones, los que deberán desarrollarse siempre en tramos rectos.-

Quando los tramos superen las doce alturas o contrahuellas continuas, será obligatorio colocar un pasamano .

**c)** Vivienda colectiva con ascensor: "a" = metros 0.19. Las huellas podrán ser compensadas.-

3) Cuando la escalera supere los dieciocho escalones continuos, se exigirá un descanso intermedio equivalente a tres veces la huella del escalón.

4) En viviendas individuales de dos plantas y para salvar el desnivel interno entre las mismas se admitirá, en tramos rectos, un máximo de catorce escalones de diecinueve centímetros.-

**4.7.3.2. Escaleras principales curvas o poligonales.** Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas según las normas usuales, y las huellas cumplirán la fórmula del artículo anterior en una línea de giro trazada a cincuenta centímetros del limón menor o inferior. El ancho mínimo de la huella en el limón no podrá ser inferior a quince centímetros. El proyecto de estas escaleras será acompañado preceptivamente de un detalle a escala 1:20 de planta.

**4.7.3.3. Ancho y paso libre de escaleras principales.-**

1) El ancho mínimo de las escaleras principales será:

a) En vivienda unifamiliares, en general noventa centímetros;

b) Si se trata de único acceso a la vivienda, será de un metro;

c) Con las características señaladas en el apartado 4.7.3.1.(apartado 4) podrá reducirse a ochenta centímetros.-

En edificios colectivos:

d) Con ascensor: un metro ;

e) Sin ascensor: un metro con veinte centímetros.

2) El paso o altura libre de las escaleras en todo el recorrido, medido en la vertical del vuelo o nariz del escalón, no podrá ser inferior a dos metros con diez centímetros.-

**4.7.3.4. Escaleras secundarias.** En las viviendas unifamiliares con más de tres locales habitables se podrá admitir que la escalera que sirva de acceso a un solo local, que por sus dimensiones puede reputarse como habitable, tenga setenta y cinco centímetros de ancho con escalones de veinte centímetros de altura máxima y veinte centímetros de huella mínima. No se exigirá en el limón interno ningún ancho mínimo y la huella se medirá a veinticinco centímetros del limón o baranda exterior.-

Las escaleras secundarias para servir locales a secundarios o de servicio como sótanos, despensas, salas de máquina, accesos y azoteas, depósitos, miradores, garajes, podrán tener los escalones de veinte por veinte centímetros, con un ancho mínimo de cincuenta y cinco centímetros, cuando lleven barandilla en uno de sus lados y de setenta y cinco centímetros cuando se halle entre muros.-

El paso o altura libre de las escaleras secundarias en todo el recorrido, medido en la vertical del vuelo o nariz del escalón no podrá ser inferior a dos metros.-

En la vivienda unifamiliar, en la que exista una escalera principal se podrá admitir una escalera secundaria como de servicio o complemento, siempre que no sustituya a aquella en su función de vinculación.-

**4.7.3.5. Escaleras marineras.** Las escaleras verticales o a la marinera sólo podrán usarse para salvar desniveles como de la azotea al tanque de agua, salida para azoteas inaccesibles o no transitables y otras situaciones similares no previstas. La altura de cada escalón no será mayor de treinta centímetros.-

#### **4.7.3.6. Iluminación de escaleras de casas unifamiliares.**

**4.7.3.6.1. Escaleras principales:** En las escaleras principales de las viviendas unifamiliares podrá admitirse como iluminación suficiente, que estén en contacto directo con un local iluminado reglamentariamente.-

**4.7.3.6.2. Las escaleras secundarias.** En viviendas unifamiliares no requerirán condiciones especiales de iluminación natural.-

**4.7.3.7. Iluminación de escaleras colectivas.** La iluminación de las cajas de escaleras por medio de patios, jardines y vías públicas, ser optativa, siendo obligatorias en todos los casos las siguientes prescripciones:

A) La iluminación eléctrica, de intensidad adecuada en las cajas de escaleras colectivas. Cuando la circulación colectiva o escalera sirva hasta sólo tres viviendas o unidades, se permitirá la instalación de alumbrado accionada desde el interior de éstas.-

Para más de tres viviendas o unidades, el alumbrado eléctrico de la circulación colectiva y/o escaleras deber funcionar en circuito independiente. Este deberá ser accionado desde puntos accesibles o adecuados para el público al ingresar y también próximo a la entrada de cada vivienda o unidad.-

B) La instalación de un grupo de iluminación de emergencia o sistema de baterías, que asegure una iluminación de 0.2 wats por metro cuadrado de proyección horizontal de la caja de la escalera, por un plazo mínimo de treinta (30 minutos).

C) La ventilación de las cajas de escaleras se hará por medio de un ducto de cuatro (4) decímetros cuadrados de sección, el cual contará, en cada piso o nivel, con una rejilla de esa misma área.-

**4.7.3.8. Excepciones y tolerancias.:** Respecto a excepciones y tolerancias en escaleras existentes en edificios a reformar o remodelar se ajustará a lo establecido en la normativa general.

**4.7.3.9. Normas básicas constructivas y de seguridad para escaleras colectivas.** Las escaleras de edificios colectivos deberán cumplir las siguientes normas básicas constructivas y de seguridad:

a) Serán de elementos resistentes al fuego, como hormigón armado o mampostería, quedando prohibido el uso de madera como elemento estructural;

b) Deberán llevar una baranda de protección, si correspondiese, de un alto mínimo de un metro en los tramos horizontales, y de ochenta centímetros en los tramos inclinados, medido en la vertical del vuelo o nariz de cada escalón. Dicha baranda no tendrá huecos o vacíos que cedan los catorce centímetros libres entre cada uno de los elementos. Si se colocaren vidrios, éstos deberán ser templados o armados con malla resistente;

c) Las escaleras colectivas, además de los señalado en el artículo no podrán estar vinculadas directamente, salvo por puertas cortafuego, con garajes, sala de caldera o máquinas, locales comerciales e industriales, ni con cualquier foco eventual de incendio a juicio del Dpto. de Arquitectura;

d) En los caso de edificios con destino o uso mixto, la escalera afectada al servicio de la vivienda o escritorio no podrá estar comunicada o vinculada directamente con locales destinados a usos comerciales o industriales, los que deberán t

independiente.-

#### **4.8. VIVIENDAS ECONOMICAS DE TIPO MUNICIPAL**

##### **4.8.1 GENERALIDADES**

4.8.1.1 **Definición:** Son viviendas económicas de tipo Municipal a aquellas construidas según lo estipulado en esta sección con proyecto, plano y recaudos suministrados por la Intendencia .

4.8.1.2 **Exoneración de pagos:** Las obras construidas al amparo de esta Ordenanza, están exoneradas del pago de derechos, impuestos y tasas Municipales en materia de edificación, así como quedarán exoneradas del pago de la Contribución Inmobiliaria por 5 (cinco) años a partir de su habilitación.-

4.8.1.3. **Requisitos administrativos:** Podrán construir bajo el presente régimen, quienes cumplan las siguientes obligaciones:

a) Presentar certificado notarial en el que conste:

1º) Los datos exigidos por el inc. 4.8.5.1. de esta Ordenanza

2º) Declaración Jurada del interesado, de no ser propietario él o su cónyuge, de otro bien inmueble, en todo el Territorio Nacional.

3º) Que el Escribano tuvo a la vista la Declaración Jurada del Impuesto al Patrimonio y su recibo de pago, si correspondiere y que de ellos surge que el solicitante no tiene otras propiedades inmuebles.-

4º) Forma en que está constituido su núcleo familiar.-

b) Exhibir Credencial Cívica correspondiente al Departamento de Colonia y la constancia del voto; si correspondiere.-

c) Presentar Certificado Policial de Vecindad y Buena Conducta, constancia del trabajo que desempeña y de residencia, que no será menor de dos años.

d) Construir necesaria y obligatoriamente de acuerdo con los planos tipo y memorias descriptivas, que las Oficinas Técnicas Municipales le proporcionarán a costo del interesado y respetar todas las indicaciones que le formulen los Técnicos Municipales e Inspectores encargados del contralor de las mismas.-

**4.8.2. DE LOS PLANOS Y RECAUDOS:** Las oficinas Técnicas formularán los planos tipos de construcción hasta una superficie de 90 metros cuadrados como máximo, y deberán controlar o fiscalizar dichas obras a través de su Cuerpo Inspectivo.- Los planos tipos deberán formularse de acuerdo con los conceptos actuales de viviendas de interés social, previéndose dotarlas de todos los elementos e instalaciones necesarias. La memoria descriptiva a la cual deberán ajustarse las construcciones, establecerá la calidad de los materiales de pisos, muros, techos, azoteas, aberturas interiores y exteriores, revestimientos sanitarios, aparatos y grifería sanitaria, herrajes y placares. Deberán utilizarse materiales de buena calidad, pero quedará prohibida la utilización de aquellos que, por su costo, no se consideren adecuados a una vivienda de interés social. A estos efectos el Departamento de Arquitectura fijará el Registro de los materiales aprobados para las viviendas, de acuerdo con requisitos reglamentarios que establezca la Intendencia. No será necesario requerir aprobación de los materiales tradicionales de albañilería y cemento armado tales como pedregullo, portland, arena, hierro, madera de encofrado, ladrillos de prensa o de campo.

##### **4.8.3. SUPERFICIE MAXIMA DE VIVIENDA TIPO:**

Se establecen, las siguientes superficies máximas de las viviendas tipos:

Vivienda de 1 dormitorio, estar, cocina y baño mts.2 48.00

Vivienda de 2 dormitorios, estar, cocina y baño mts.2 64.00

Vivienda de 3 dormitorios, estar, cocina y baño mts.2. 81.00

Vivienda de 4 dormitorios, estar, cocina y baño mts.2. 90.00

Las superficies de la vivienda se computará hasta el perímetro exterior de los muros, incluyendo los espacios contiguos techados, aun cuando tengan algunos de los lados abiertos.

**4.8.4. ZONAS HABILITADAS PARA CONSTRUIR ESTAS VIVIENDAS:** Las viviendas que se construyan al amparo de las disposiciones contenidas en el presente capítulo, podrán emplazarse en cualquier zona del Departamento de Colonia, salvo las que se establezcan con exclusión por parte de las oficinas competentes y/o los planes directores de las distintas ciudades.- La Intendencia de Colonia fijará a través de sus oficinas correspondientes y del Plan de Ordenamiento Territorial , las zonas donde se permitirá construir este tipo de viviendas.-

En los casos en que no se delimiten específicamente estas zonas, podrán presentarse gestiones de Viviendas Económicas, quedando el otorgamiento del permiso correspondiente sujeto al informe favorable de las Oficinas Técnicas, las que deberán considerar la zona en que se pretende implantar la Vivienda, así como el tipo de edificación circundante, valor territorial, cercanía de playas y otros elementos de interés que se consideren de importancia.-

#### 4.8.5. RÉGIMEN DE OTORGAMIENTO:

4.8.5.1. **Generalidades:** Cada interesado podrá ejecutar solo una construcción por única vez con las franquicias que se acuerdan por la presente Ordenanza, presentando su solicitud en la Junta Local a que pertenece, la que se elevará al Dpto. de Arquitectura para su estudio, debiendo esta repartición llevar un registro de propietarios amparados al régimen que se crea.-

Solo se podrá modificar este régimen:

- A. Cuando el predio pertenece a dos propietarios o promitentes compradores, con promesa inscrita en el Registro General de Inhibiciones (Registro Unico de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos).
- B. Cuando la segunda vivienda se deslinde a habitación de padres, hijos o hermanos de o de los propietarios, a cuyo nombre se halle el título de propiedad o el compromiso de compraventa de la misma, hasta un máximo de 2 viviendas por predio.-

En los casos previstos en las letras A y B, de este artículo, deberán suscribir la solicitud todos los copropietarios o co promitentes compradores, o en su defecto presentar expresa conformidad mediante certificación notarial.

Se establecerá además por el Departamento de Arquitectura la ubicación a darse a las dos construcciones dentro del terreno, respetando las afectaciones y retiros vigentes. Para acogerse a lo establecido en lo referente a la ampliación de una vivienda existente o a la construcción de una segunda, una y otra deberán haber sido construidas al amparo de estas normas o de sus precedentes o tener las características que las mismas exigen. En todos los casos la construcción e implantación de las viviendas económicas deberán respetar las alineaciones, retiros y porcentajes de ocupación del suelo vigente en el momento de su construcción.

Los interesados proporcionarán al efecto, todos los datos necesarios para que las oficinas puedan cumplir sus cometidos y especialmente los siguientes:

- A- Ubicación, número de padrón del inmueble, número de la Sección Judicial en que está ubicado, número de manzana y el número de la Carpeta Catastral.
- B- Título de Propiedad o Compromiso de compraventa.-
- C- Contribución Inmobiliaria al día.-
- D- Programa de necesidades que permita la elección del plano tipo;

Las construcciones deberán ajustarse a los planos y memorias respectivas, aún en los más mínimos detalles, especialmente en lo referente a emplazamiento, calidad de materiales, obras de herrería y carpintería, instalaciones sanitarias y eléctricas, etc.

4.8.5.2 **De la ocupación:** Los interesados que construyan bajo este régimen quedan obligados a ocupar en forma personal y permanente la vivienda, no pudiendo arrendarla hasta transcurridos 10 años como mínimo desde su habilitación.-

#### 4.8.6. DEL PLAZO DE EJECUCIÓN E INSPECCIONES OBLIGATORIAS

4.8.6.1. **Generalidades:** Se Fijará en dos años el plazo para dar término a las obras que se realicen de acuerdo con el régimen a que se refiere este capítulo, debiendo solicitarse, por lo menos tres inspecciones de las obras, además de la inspección previa del terreno y la inspección final de habilitación del edificio.

Dichas inspecciones serán realizadas:

- 1º. al iniciarse la construcción, establecida la alineación, trazados los cimientos y abiertas las zanjas hasta el firme correspondiente;
- 2º. cuando la construcción llegue a la altura de los techos, realizado su encofrado y colocada la armadura de hierro, pero previo al llenado con hormigón; y
- 3º. una vez terminada completamente la obra y antes de habilitada la vivienda.

4.8.6.2. **Ampliación del plazo:** Si las obras no hubiesen sido terminadas en el plazo estipulado, podrá gestionarse su ampliación por un nuevo término de un año. Para su otorgamiento el Departamento de Arquitectura tendrá en cuenta el estado de adelanto de las obras, las condiciones en que se realizan las mismas y el núcleo familiar a que ellas se destinen.

**4.8.7. DE LAS INFRACCIONES** Las infracciones a cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza serán sancionadas, pudiéndose llevar la gestión al régimen de edificación común, a cuyo efecto se categorizará la obra y se le aplicarán los recargos a que se haya hecho pasible el infractor, los que podrán ser de tres a diez veces las tasas, incluyéndose para su cobro en la planilla de Contribución Inmobiliaria.

**4.8.8. MONTO DE LA OBRA :** A los efectos de la determinación del monto de la obra, se establecerá periódicamente por el Departamento de Arquitectura el valor del metro cuadrado de edificación económica.

#### 4.8.9. AMPLIACIÓN DE VIVIENDA:

El Departamento de Arquitectura podrá autorizar la ampliación:

resulte justificada en razón del crecimiento familiar y siempre que:

- A. el metraje de la ampliación se destine exclusivamente a vivienda; y
- B. con la ampliación no se sobrepasen los metrajes establecidos en el inc. 4.8.3., incluidas las obras existentes.

#### **4.8.10. ENAJENACIÓN DE VIVIENDA:**

**4.8.10.1. Plazo para poder enajenar:** Las viviendas amparadas en el presente régimen no podrán ser enajenadas por un periodo de diez años a partir de la fecha de aprobación de la gestión.

**4.8.10.2. Enajenación antes del plazo previsto:** Para poder enajenar el inmueble antes de dicho plazo, deberán abonarse los tributos, tasas y derechos correspondiente a los trámites corrientes de permisos de construcción establecidos en la presente Ordenanza y vigentes al momento de solicitarse el cambio de régimen. El adquirente y el enajenante son solidariamente responsables del pago de los tributos, tasas y derechos que por esta causa deban al Municipio.

Exceptuase el caso de que el adquirente tenga derecho a ampararse a las exoneraciones decretadas. En tal caso previamente a la enajenación, deberá solicitarse el permiso correspondiente; con la prueba de los extremos del Inc.4.8.1.3. de obtenerse el mismo. También se exceptúa el caso de enajenarse la vivienda, por justificada necesidad de cambio de domicilio de su propietario, lo que será apreciado por la Autoridad Municipal. En este caso, no rige para el enajenante la limitación de abono de tasas y tributos especificadas precedentemente, siempre que la nueva vivienda se levante en la localidad de su nuevo domicilio.

**4.8.10.3. Construcciones anexas:** Por cada vivienda ubicada en las zonas urbana y suburbana podrá autorizarse a construir en el predio un galpón de doce metros cuadrados de superficie y no mayor de tres metros de altura, cuyo destino será de local complementario, galpón de obras, taller de artesanías o garaje; en las viviendas ubicadas en la zona rural las dimensiones de este local podrán extenderse a cuarenta y cinco metros cuadrados; el permiso se gestionará ante el Departamento de Arquitectura y el emplazamiento y dimensiones del local deberán ajustarse a las condiciones que aquel estipule.

**4.8.10.4. Inspección final:** En todos los casos, se solicite o no, por parte del propietario, se procederá a practicar la inspección final de la finca.

De constarse terminaciones o variaciones, que a juicio del Departamento de Arquitectura transgredan el espíritu de esta Ordenanza, dará lugar al cambio de régimen del permiso concedido.

Las infracciones a cualquiera de las disposiciones del presente capítulo serán sancionadas de acuerdo con lo previsto por el Régimen Punitivo Municipal y serán aplicables al propietario o enajenante, según la naturaleza de la falta cometida.

**4.8.10.5. Certificado de Inspección final:** . Al expedirse el Certificado de Inspección Final de Obras, se dejarán expresa constancia que el bien referido, no puede ser enajenado por un plazo de diez años, a partir de la aprobación de la gestión, salvo que se proceda de acuerdo a lo dispuesto en el inc 4.8.10.1.

En caso de constatarse que la obra realizada no se ajusta al permiso otorgado o si se hubieran utilizado en la misma materiales no autorizados, se anulará el permiso y los interesados deberán gestionar uno nuevo, de trámite común, abonando entonces, los derechos de edificación pertinentes, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

**4.8.11. DOCUMENTACIÓN PARA GESTIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS:** A los efectos de gestionar préstamos hipotecarios sobre la construcción a realizarse de acuerdo con el presente capítulo, el Departamento de Arquitectura entregará las copias y memorias necesarias con la firma técnica correspondiente.

**4.8.12. DE LA AUTORIZACIÓN PARA VENDER:** En caso de solicitarse autorización para vender una propiedad construida con las franquicias de este capítulo, antes de transcurrido el término establecido en el artículo 4.8.10.2., el interesado abonará a la Intendencia, por concepto de honorarios y servicios de asistencia técnica, el CINCO POR CIENTO del valor real de la construcción, dicho valor real será el que fije la Dirección General del Catastro Nacional, en el momento de presentarse la solicitud. Dicha gestión se efectuará en la forma que establezca la reglamentación.

**4.8.13. INSPECCIONES COMPLEMENTARIAS:** A los efectos de verificar el cumplimiento estricto y permanente de lo establecido en el presente capítulo, especialmente en los artículos 4.8.2., 4.8.3 y 4.8.4., el Departamento de Arquitectura podrá disponer la realización de inspecciones complementarias durante la construcción de las obras o después de terminadas las mismas.

**4.8.14. REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS QUE CUMPLEN (**

**DE VIVIENDA ECONÓMICA:** Se fija un plazo de un año a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para que se regularicen como viviendas Económicas, aquellas construcciones actualmente existentes que cumplan con las disposiciones de la misma, salvo las determinadas por el inciso 4.8.1.3. (Inc. d) de la presente Ordenanza.-

#### **4.9. VIVIENDAS PREFABRICADAS**

**4.9.1. GENERALIDADES:** Las construcciones consideradas tendrán sus paredes, entrepisos y techos de materiales livianos, o prefabricados no siendo condición el tratarse o no de productos seriados.

**4.9.1.1. Autorización para construir:** La autorización para construir en estos casos estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1-Que el prototipo o sistema esté aprobado por la Intendencia de Colonia y que su localización esté autorizada por SPOT.

Para el estudio correspondiente se establecen las siguientes normas:

1.1-Se proporcionarán los recaudos que permitan apreciar las características constructivas con detalles de:

- a)- Cimentación, paredes, cubierta superior, piso, aberturas, instalación eléctrica, instalación sanitaria.
- b)- Material gráfico y técnico complementario del prototipo, folletería, etc., suministrado por el fabricante.

1.2- Se admitirá un dimensionado de los elementos constructivos emergentes de la solución adoptada, debiéndose demostrar que garantiza niveles similares a las soluciones tradicionales en cuanto a seguridad estructura, estanqueidad y aislación térmica y acústica.

La Intendencia se reserva el derecho a exigir los cálculos técnicos que correspondan.

2- Que dicho prototipo o sistema constructivo pueda ser implantado en el predio de acuerdo a la zonificación emergente de lo establecido en los planes reguladores de las ciudades del Departamento de Colonia.

3- Que cumpla todos los parámetros y normas generales de la Ordenanza de Construcciones y especial de la zona y subzona de implantación.

**4.9.1.2 Solicitud de permiso para construir:** Las personas físicas o jurídicas, interesadas en la construcción de viviendas prefabricadas, deberán presentarse ante el Dpto. de Arquitectura o correspondiente Junta Local, solicitando el permiso de edificación.

Se deberán presentar de la misma forma que los permisos comunes para construir, con la firma del técnico responsable, del constructor y del propietario.-

El permiso de construcción deberá utilizarse dentro del régimen común quedando prohibida su aprobación dentro del régimen de Propiedad Horizontal.-

**4.9.1.3. Emplazamiento:** Las viviendas Prefabricadas podrán emplazarse en zonas declaradas suburbanas, de interés turístico o zona jardín, siempre que las características constructivas, las condiciones del predio y la fisonomía de la zona así lo permitan. Las zonas serán delimitadas por los planes de uso de suelo y zonificaciones que estipule la oficina competente y el Plan de ordenamiento Territorial para cada zona.-

**4.9.1.4. Servidumbres:** Las viviendas que se rigen por estas disposiciones, además de cumplir con la servidumbre de retiro frontal correspondiente al predio, deberán separarse de cualquiera de las divisorias(medianeras) del mismo, una distancia mínima de 3 metros, y en caso de que pueda realizarse en un solo predio más de una vivienda, la separación mínima entre las mismas será de 5 metros. En el caso de que las dimensiones del predio no permita retiros bilaterales, se deberá construir un muro medianero cortafuego construido de material incombustible, que deberá superar la altura de la cumbrera más alta de la vivienda en 25 cm.-

**4.9.1.5. Conservación de materiales:** La madera que se utilice deberá pasar por un proceso químico que evite la putrefacción asegurando una larga vida. Los responsables del sistema deberán presentar los certificados correspondientes al respecto.-

**4.9.1.6. Aislación térmica:** En las carpetas correspondientes deberán incluirse, detalles gráficos indicando el sistema de aislación térmica a utilizar, el coeficiente relativo con respecto a un muro de ladrillo macizo de 20 cm. de espesor.-

**4.9.1.7. Instalación Sanitaria:** La instalación sanitaria, así como todos los aspectos que no están contemplados en la presente reglamentación, se regirá por las normas generales vigentes en la materia de edificación.-

**4.9.1.8. Sanciones por infracción a las normas:** Quienes realicen construcciones de este tipo sin el previo permiso municipal y/o en contravención a las normas que anteceden, serán sancionados con multas hasta U.R. 400.00 (cuatrocientas unidades reajustables), según la entidad de la infracción, sin perjuicio de intimar al infractor a la normalización o desmantelamiento de la vivienda dentro del plazo que en cada

de Arquitectura.-

4.9.1.9. **Zonas balnearias o residenciales:** En las áreas Balnearias sólo se admitirá una vivienda por predio, de acuerdo a la zonificación establecida por las oficinas competentes.

4.9.1.10 **Garantía sobre construcciones:** Dada la escasa experiencia existente en nuestro país con construcciones livianas y/o prefabricadas y en muchos casos con los materiales empleados en las mismas, la Intendencia de Colonia no garantiza con la autorización de un prototipo, la durabilidad del mismo ni el mantenimiento de las características técnicas de los materiales con que se construya.

El carácter prefabricado y/o liviano de las construcciones, no exime de la exigencia que su tramitación se realice de acuerdo a la Ordenanza General de Construcciones, bajo firma de técnico profesional habilitado deberá declarar, que se trata de una construcción prefabricada, cuyo prototipo se encuentra aprobado de acuerdo al Art. 4.9.1.1.

## CAPITULO V

### LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES

#### 5.1 CLASIFICACIÓN DE LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES.

##### 5.1.1 - LOCALES PRINCIPALES DE TRABAJO

Son aquellos en que se desarrolla en forma permanente la actividad principal de la industria, taller.

5.1.1.1- **Los que agrupan de 1 a 5 personas:** atenderán a las mismas condicionantes que locales de vivienda clase I.

##### 5.1.1.2- **Los que agrupan más de 5 personas.**

1. Características físicas:

a) altura: para techos no livianos el mínimo será de 3 mts.; en caso de techos inclinados se exigirá una altura promedio de 3 mts. y un mínimo de 2,40 mts..

Para techos livianos, se exigirá una altura mínima de 4,50 mts. que en caso de ser inclinado tendrá un promedio de 4,50 mts., con un mínimo de 3,50 mts. Cuando cuenten con una aislación térmica equivalente a una losa de hormigón de espesor 10 cms., serán de aplicación las alturas mínimas establecidas para techos no livianos.

b) cubaje: 10 metros cúbicos por persona.

c) superficie: será de 2,00 m.c. por persona por ambiente.

2. Características constructivas:

a) muros exteriores: podrán ser de cualquier material que asegure iguales condiciones de aislación térmica que un muro de mampostería de ladrillos de 20 cms. de espesor y que impida la entrada de humedad.

Su superficie será resistente y de fácil mantenimiento higiénico.

b) pisos: serán suficientemente duros para soportar el uso sin desgaste y admitir el lavado. Serán lisos e impermeables.

c) zócalos: se exigirán las mismas condiciones que para los pisos. Cuando los usos determinen características especiales, se indicarán expresamente.

d) techos: en su construcción podrá utilizarse cualquier material siempre que asegure la impermeabilidad de los ambientes.

e) revoques: todas las paredes interiores se revocarán. Los techos, excepto los livianos, se revocarán salvo en aquellos casos en que el tratamiento dado al hormigón ó a la cerámica alcancen condiciones de aseo que a juicio del Depto. de Arquitectura permitan mantenerlo visto.

f) revestimientos especiales, se indicarán cuando los usos de los locales lo requiera.

3. Condiciones higiénicas:

a) iluminación: todos los locales de trabajo deberán iluminarse naturalmente en forma directa o indirecta pero siempre independiente de otro local. También podrán iluminarse a través de otro local cuando exista una vinculación entre ambos mayor ó igual al 70 % del ancho mayor de los locales. La luz deberá provenir de la vía pública ó espacios públicos y/o de patios cuya superficie y lado mínimo serán:

$$S = 3a / 2. \quad L = a / 10 + 200, \text{ siendo } a = \text{altura de la}$$

edificación

Los vanos tendrán dimensión libre no inferior a 1/10 del área del piso respectivo en el caso de iluminación directa ( a través de logia, porche ó similares) se exigirá que la profundidad del espacio cubierto no exceda su propia altura y el vano tenga una dimensión libre no inferior a 1/6 de la superficie del piso respectivo. Cuando se proyecte iluminación cenital, la necesaria podrá reducirse en un 50 %.

Se admitirá también iluminación artificial cuando las circunstancias lo justifiquen para lo que se exigirá que el petitorio sea avalado por profesional competente

b) ventilación: los locales de trabajo deberán ventilarse natural

través de vanos cuyas dimensiones no sean inferiores a  $1/20$  del área del piso respectivo. Se admitirá también ventilación mecánica solo en casos justificados y ante petitorio avalado por profesional competente.

### 5.1.2. LOCALES PRINCIPALES DE VENTA ( por mayor o menor ).

5.1.2.1. **Generalidades:** Al por mayor: donde puede dominar el depósito de productos, ó al por menor, donde predomina la zona de público.

1- Características físicas:

a) Superficie, lado mínimo, altura: superficie mínima: 6,00 mt<sup>2</sup>. lado mínimo 2,00 mts., altura mínima 2,40 mts., siempre que el local tenga una superficie menor o igual a 15,00 mt<sup>2</sup>. Si la superficie es mayor, la altura será de 3,00 mts. Para techos inclinados, la altura mínima será de 2,40 mts. en todos los casos.

2- Características constructivas:

Las mismas que para locales de trabajo. Se admitirán pisos de madera (encerados o plastificados), y vinílicos. En locales de venta que no expendan comestibles se admitirá la moquette o el fieltro.

También se admitirán paredes sin revocar de ladrillo visto, y sin revocar, pintadas con dos manos de pintura lavable.

3- Condiciones higiénicas: las mismas que para locales de trabajo.

La profundidad del local de venta de planta rectangular será como máximo 10 veces la medida del lado paralelo al patio o espacio libre iluminante.

En otras situaciones o formas de plantas irregulares, su lado o fondo más alejado de la fuente de luz natural se ubicará con igual criterio como máximo a 10 veces del plano que contiene el vano iluminante.

Estas condiciones de profundidad no regirán cuando se trate de iluminación cenital.

### 5.1.3. LOCALES DE DEPÓSITO

#### 5.1.3.1 Locales de depósito sin personal permanente.

1- Características físicas:

a) Altura: a-a: locales con elementos de acceso permanente: mínima 2,20 mts., que también será la mínima en casos de techos inclinados.

a-b: Locales sin elementos de acceso permanente: mínima 2,00 mts., que también será la mínima en casos de techos inclinados.

2- Características constructivas:

a) Muros: podrán ser de cualquier material que impida la entrada de humedad y asegure la estanqueidad

b) Pisos: serán lisos, suficientemente duros como para soportar el uso sin desgaste y admitir el lavado.

c) Techos: en su construcción podrá utilizarse cualquier material siempre que se asegure la impermeabilidad.

d) Revoques: no será obligatorio el revocado de paredes y techos, siempre que su construcción presente aspecto aseado y decoroso a juicio del Depto. de Arquitectura y según el destino.

3- Condiciones higiénicas:

a) Iluminación: se exigirá natural, directa o indirectamente a la vía pública o a patio de las siguientes características:  $S = a$ ,  $L = a/10 + 120$

Los vanos tendrán una dimensión libre no inferior a  $1/40$  del área del piso respectivo.

Se admitirá iluminación artificial.

b) Ventilación: se exigirá natural, directa o indirecta a la vía pública o a patios con las características antes señaladas. Los vanos tendrán una dimensión libre no inferior a  $1/40$  del área del piso respectivo, se admitirá ventilación mecánica en casos justificados y sujetos a lo que establezca el Depto. de Arquitectura.

#### 5.1.3.2. Locales de depósito con actividad permanente:

Se exigirá cumplimiento de las mismas condiciones que para locales de venta.

### 5.1.4. LOCALES COMPLEMENTARIOS:

#### 5.1.4.1. Servicios higiénicos:

Serán obligatorios en toda industria o comercio cualquiera sea su característica, y deberá constituir un local independiente de los locales de trabajo y en ningún caso se podrán ventilar a expensas de aquellos.

En todo establecimiento donde trabajen hombres y mujeres en proporción de más de 5 por sexo, deberán poseer baños separados para hombres y mujeres.

1- Características físicas:

a) Superficie, lado mínimo y altura:

Cuando se instale un solo baño éste tendrá una superficie de 2,40 mt<sup>2</sup>., lado mínimo de 1,20 mts. y altura 2,20 mts.

Como mínimo tendrá WC y lavatorio. El WC deberá separarse del resto de los aparatos en un compartimiento cuyas medidas serán: superficie 0,80 mt<sup>2</sup> lado mínimo 0,80 m altura 2,20 mts.. Para el caso de instalarse una batería de

mínimas de los locales donde se ubiquen los WC serán las antes indicadas. Un baño de éstas características servirá para un máximo de 15 operarios. Cuando el número de operarios supere esta cantidad, la capacidad de los sshh será como sigue: - de 15 operarios a 100.....1 WC c/ 15 operarios - de 100 a 200 operarios.....1 WC c/ 20 operarios - de 200 a 300 operarios.....1 WC c/ 25 operarios - más de 300 operarios.....1 WC c/ 30 operarios

En los establecimientos donde trabajan hombres solamente se podrá sustituir el 50 % de los WC por mingitorios.

#### 2- Características constructivas:

- a) Paredes y mamparas: podrán ser de cualquier material que impida la entrada de humedad, asegure la estanqueidad y sea de superficie lavable.
- b) Pisos: lisos e impermeables.
- c) Zócalos: con las mismas características de los pisos.
- d) Techos y cielorrasos: en su construcción podrá utilizarse cualquier material que asegure impermeabilidad y tenga superficie lavable.
- e) Revoques: no será obligatorio revocar los techos y las paredes por encima del revestimiento.
- f) Revestimientos: se exigirá hasta 1,80 mts. de altura; los materiales que se podrán usar son: azulejos, mármol, baldosas cerámicas vidriadas y pintura epoxi; en todos los casos los colores serán claros. También se admitirá el uso de acero inoxidable.

#### 3- Condiciones higiénicas:

- a) Iluminación: no será obligatoria la iluminación natural.
- b) Ventilación. puede ser natural directa a espacios libres (en caso de ventilarse a la vía pública, la ventana no podrá estar a menos de 3,00 mts. de altura), o a ductos con las siguientes características :
  - \* Ducto colector: superficie 0,50 m.c., con lado mínimo de 0,35 m y ventana de 20 dms. cuadrados totalmente móvil. Para conectar a ductos verticales la longitud máxima será de 1,20 mts. También podrán utilizarse ductos horizontales que cumplan: sección 50 dms. cuadrados, lado mínimo 1/5 de la longitud con un mín. de 0,35 m.
  - \* Ductos individuales: superficie 0,04 m.c., lado mínimo 0,12 mts. y longitud mínima 3,00 mts., debiendo superar 2,00 mts. la azotea más elevada, pudiendo ventilar de ésta manera un máximo de dos baños.  
Podrá admitirse ventilación mecánica debidamente fundamentada por el Técnico Profesional actuante, debiendo obtenerse la aprobación del Depto. de Arquitectura.

#### 5.1.4.2. Vestuarios:

Serán obligatorios en establecimientos industriales que empleen 10 o más operarios de un mismo sexo. Para el caso que se empleen operarios de ambos sexos, se exigirán vestuarios separados .

##### 1- Características físicas:

- a) Superficie: Se considerará 0,50 m.c. por operario con un mínimo de 5,00 m.c. y lado mínimo de 2,00 mts.
- a) Altura: mínima 2,20 mts. tanto para techo plano como inclinado.

##### 2- Características constructivas:

Regirán las mismas condiciones establecidas para Locales Complementarios, excepto revestimiento que podrá sustituirse por cemento lustrado.

##### 3- Condiciones higiénicas:

- a) Iluminación: no será obligatoria iluminación natural.
- b) Ventilación: regirán iguales condiciones que para Locales Complementarios.

4- Vestidores o roperías: Cuando el vestuario cumpla solamente la función de vestidor o ropería, podrá estar integrado al área general , siempre que se separe de la misma con una mampara liviana o de mampostería con una altura mínima de 2,00 mts. No se exigirá cielorraso ni ventilación directa o complementaria al exterior. La altura mínima será de 2,20 mts.

#### 5.1.4.3. Duchas:

Se exigirán como complementos de los vestuarios y se debe prever como mínimo una ducha cada 10 operarios, salvo indicaciones particulares. Será obligatoria la instalación de agua caliente.

##### 1- Características físicas:

- a) Superficie: área mínima 0,64 m.c., y lado mínimo 0,80 m. Para el caso que se proyecten varias duchas sin compartimentar, los ejes de duchas se colocarán cada 0,80
- b) Altura: 2,20 mts. mínimo.

2- Características constructivas: Iguales condiciones que Locales Complementarios.

3- Condiciones higiénicas: Iguales condiciones que Locales Complementarios.

#### 5.1.4.4. Comedores:

Serán obligatorios cuando el establecimiento ocupe 30 o más o

más de 5 operarios que realicen horario continuo.

1- Características físicas:

a) Superficie: Se considerará 0,60 m.c. por operario con un mínimo de 9,00 m.c. y lado mínimo 2,00 mts.

b) Altura: mínimo 2,40 mts., siendo 2,20 mts. el mínimo para techos inclinados.

2- Características constructivas: Las mismas que para locales de trabajo. En casos de techos livianos se exigirá cielorraso de material fácilmente lavable. La cámara que entre el techo y el cielorraso deberá ventilarse convenientemente.

3- Condiciones higiénicas:

a) iluminación: deberá ser natural. Si es directa a vía pública o a patio de aire y luz, las características serán las mismas que para locales de trabajo.

b) ventilación: se exigirá la misma que para locales de trabajo.

#### 5.1.4.5. Cocinas:

Serán obligatorias cuando en los establecimientos se elaboren comidas para el personal (Ordenanza Bromatológica). Para el caso que el personal lleve su comida, deberá existir una zona especialmente equipada para calentar comida y limpiar los utensillos.

1- Características físicas:

a) Superficie. mínima 4,00 m.c., lado mínimo 1,60 mts.

b) Altura: mínima 2,20 mts., tanto para techo plano como inclinado.

2- Características constructivas: Iguales condiciones que Locales Complementarios.

3- Condiciones higiénicas: Ordenanza Bromatológica.

#### 5.1.4.6. Tisanerías:

No se admitirá que se elaboren o calienten alimentos en ellas.

1º: Características físicas: Podrán instalarse anexas a otro local.

2º: Características constructivas: De ser un local independiente, su área máxima será de 3,00 mt<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 1,00 m..

En ambos casos deberá contar con:

a) mesada lavable y tres hiladas de azulejos sobre la misma ó revestimiento lavable.

b) altura mínima 2,20 m..

c) ventilación por medio de ducto reglamentario.

### 5.1.5 LOCALES DE SERVICIO:

#### 5.1.5.1. Garages y estacionamientos:

Para más de tres vehículos se aplicará lo dispuesto para estacionamientos vehiculares y/o estacionamientos al aire libre, que se indican en las disposiciones del Cuerpo de Bomberos.

#### 5.1.5.2. Pequeños depósitos de útiles:

Son aquellos cuya superficie no exceda los 3,00 m.c. No se exigirá ni iluminación ni ventilación de ningún tipo.

5.1.5.3 **Corredores:** Los principales tendrán un ancho mínimo de 1 m y los secundarios de 0,80 m. En ambos casos la altura será de 2,20 m. mínima. La iluminación de no ser directa podrá realizarse a través de otro local pero permanente. Cada 10 mt<sup>2</sup>. de corredor se exigirá una iluminación de 50 d.c.

#### 5.1.5.4. Escaleras:

1: escaleras: ancho mínimo 0,90 m, tendrán las huellas y contrahuellas de los escalones determinadas por la fórmula  $2a + b = 0,64$  m donde a = altura del escalón y b = huella, sin sumar saliente. Para uso interno del establecimiento la altura máxima será 0,20 m. Para las escaleras de uso público será 0,18 m

2: secundarias: idem. especificaciones, ancho mínimo 0,75 m

3: marineras: sólo se admitirán en locales de uso esporádico, altura de escalones máxima 0,30 m

Barandas: se exigirán de 1m. de altura en tramos horizontales y 0,80 m en tramos inclinados medidos en la vertical de la nariz de cada escalón. No tendrán huecos o vacíos que superen los 14 cm libre entre cada uno de sus elementos. Si se colocan vidrios, éstos serán templados o armados con mallas resistentes.

Iluminación: no se prevén condiciones especiales de iluminación natural si la escalera está dentro de un local iluminado. Para el caso de constituir un local independiente, se exigirá iluminación lateral o central similar a la exigida para viviendas.

#### 5.1.5.5. Salas de primeros auxilios:

Se exigirá en cualquier establecimiento con más de 10 operarios por turno, siempre que la oficina competente del M.S.P. considere peligroso el trabajo que se realiza en la industria.

La sala de primeros auxilios se complementará con un baño compuesto de WC, bidé y lavatorio, de 2,00 m.c. de superficie, lado mínimo 1,20 m y altura mínima 2,20 m, que deberá estar directamente vinculado a ella. Las características de este baño serán similares a las indicadas para SS.HH.

1º: Características físicas:

- a) superficie: mínima 10,00 m.c. y lado mínimo 2,00 m
- b) altura: mínima 2,40 m
- 2º: Características constructivas: idem que para locales de trabajo.
- 3º: Condiciones higiénicas:
  - a) iluminación: se exigirá la misma que para locales de trabajo.
  - b) Ventilación: se exigirá la misma que para locales de trabajo.

### **5.1.6 LOCALES ADMINISTRATIVOS.**

#### **5.1.6.1. Generalidades:**

- 1º: Características físicas:
  - a: Altura: mínima 2,40 m; en locales con techo inclinado será 2,40 m de promedio y 2,20 m de altura mínima.
  - b: Superficie: Mínima 6,0 m.c., con un lado mínimo de 2,00 m
- 2º: Características constructivas: no se prevé ninguna en especial, fuera de las indicadas para locales de trabajo
- 3º: Condiciones Higiénicas: se aplicarán las mismas condiciones que se exigen para escritorios.
- 4º: Excepciones: se admitirán locales con una superficie máxima de 5,00 mt<sup>2</sup>, con destino control de personal y de maquinarias donde no se realice trabajo permanente, los cuales podrán tener iluminación artificial y ventilación a través de otro local con un área mínima de 1/20 de su superficie.

### **5.2. CONDICIONES PARTICULARES:**

En aquellos establecimientos que por las características especiales de los productos que elaboran o el tipo de materia prima empleada, los locales de trabajo, depósitos y locales complementarios, deberán cumplir, además de las condiciones generales, otras más restrictivas.

#### **5.2.1. En los establecimientos que producen artículos alimenticios a base de harinas:** Confiterías, Fábrica de Pastas, Fábricas de Galletitas y afines, Fideerías.

##### **5.2.1.1. Locales principales y de depósito:**

deberán cumplir las siguientes condiciones constructivas particulares:  
 Pisos: En edificios a construir, en la planta baja se colocarán sobre contrapiso de 0,10 m. de espesor mínimo de hormigón u hormigón de cascotes.  
 Zócalos: en edificios a construir serán obligatorios del tipo sanitario.  
 Cielorrasos: lisos y de materiales fácilmente higienizables.  
 Revestimiento de paredes: friso hasta 2,00 m. de altura mínima. Materiales que podrán usarse: azulejos, mármol y pintura epoxi, en todos los casos de colores claros.  
 Aberturas: en su totalidad llevarán tejido metálico ó plástico para evitar la entrada de insectos, pudiéndose sustituir si se desea por el sistema de cortina de aire ó acondicionamiento de temperatura dentro del local.  
 En las fábricas de pastas las cocinas cumplirán las condiciones establecidas para cocinas en locales complementarios.  
 Los depósitos de harina, azúcar, grasa, serán independientes entre sí y dispondrán obligatoriamente de tarimas de madera sin pintar ó de otro material durable que soporten el peso de los sacos. Éstas tarimas deben dejar un espacio libre entre éstas y el piso de 50 cms. como mínimo. Las patas estarán separadas de los bordes 0,50 m.  
 Los depósitos de leña se vincularán indirectamente con los locales principales.  
 Las estufas podrán tener una altura mínima de 1,80 m..  
 En todos los establecimientos, los sshh no tendrán comunicación directa con los locales donde se manipulen los alimentos, y el local de elaboración existirá un lavamanos para control higiénico del operario.

#### **5.2.2. En los establecimientos donde se procesan productos alimenticios en general:**

Las paredes deberán revestirse hasta 2,00 m. de altura con azulejos, mármol ó pintura epoxi. En todos los casos los colores serán claros.  
 Zócalos: en edificios a construir serán del tipo sanitario. Este tipo de zócalos también se exigirá en aquellas industrias donde se utilicen procesos húmedos.  
 Pisos: deberán construirse con pendientes de 1,50 % para el correcto escurrimiento de las aguas.  
 Aberturas: todas llevarán tejido metálico ó plástico para evitar la entrada de insectos, pudiéndose construir, si se desea, por el sistema de cortina de aire ó acondicionamiento de temperatura dentro del local.

#### **5.2.3. En talleres mecánicos, talleres mecánicos con trabajo de chapa, talleres metalúrgicos y de matricería e impresoras.**

Revestimiento de paredes: friso a 2,00 m. de arena y portland lustrado. En aquellos establecimientos que se realicen trabajos de pintura, deberá cumplirse con la Ordenanza del Poder Ejecutivo sobre pintura al soplete (Ordenanza del 14/11/45 v del 15/07/46). En aquellos donde el trabajo de chapa resulte primario se admitirá

transmisión de sonido.

En talleres de chapa ó similares donde se realicen trabajos de pintura se exigirá cabina de pintura cuando el establecimiento supere los 100 m.c., y en los restantes casos un sistema de extracción equivalente.

#### 5.2.4. **En laboratorios de productos farmacéuticos y/o veterinarios.**

Revestimiento de paredes: de piso a techa, materiales que pueden usarse: azulejos, mármol, pintura epoxi y acero inoxidable. En todos los casos los colores serán claros.

Zócalos: Será obligatorio y del tipo sanitario.

Cielorrasos: obligatorios cuando exista techo liviano; será de material liso y fácilmente lavable. Del mismo modo, cuando se desee bajar alturas de locales, se admitirá siempre que se realice con materiales lisos y lavables.

#### 5.2.5. **Bodegas:**

Locales de fermentación:

-altura: mín. 3,00 m. en cubiertas de H.A. ó similar, y 3,50 m. en cubiertas livianas con un mínimo de 2,60 m.

- revestimiento de paredes: hasta 1,80 m, estucado de arena y portland ú otro material impermeable.

- pisos: de hormigón con caída mínima de 1,5 % para el escurrimiento de líquidos.

- Los gabinetes higiénicos no podrán tener contacto directo con el local de fermentación.

- Aberturas. llevarán tejido metálico ó plástico para evitar entrada de insectos.

#### 5.2.6. **Barracas de sal:**

Se prohíbe expresamente el acopio de sal contra la medianera y el acopio al aire libre.

#### 5.2.7. **Observaciones:**

##### 5.2.7.1. **Comercios e Industrias existentes:**

1º: No se aplicará lo dispuesto en el presente capítulo para el caso de establecimientos con Habilitación vigente.

2º: Se aplicará lo dispuesto en el presente capítulo en establecimientos que inician trámite de Habilitación por primera vez; y en edificios ó construcciones por vencimiento de plazo de Habilitación y por otras causales, se exigirá solamente el cumplimiento de los requisitos higiénicos tales como pisos y revestimientos.

3º: Se prohíbe en establecimientos existentes, toda obra nueva que aumente las deficiencias que con respecto a éste capítulo puedan presentar. Se admitirá solamente las obras nuevas y/o reformas que mejoren las condiciones de trabajo.

5.2.7.2 **Nota general respecto a niveles:** Excepto las salas de Primeros auxilios que deberán ubicarse a nivel de calle y con salida lo más próxima a ella, el resto de los locales de trabajo, depósito, complementarios y de servicio podrán ubicarse a nivel de vereda ó por encima ó debajo del mismo, siempre que cumpla con las características establecidas para locales principales de trabajo en cuanto a ventilación.

## 5.2.8 **DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL**

### 5.2.8.1 **Galería de comercios:**

1º- Todas las galerías comerciales que se construyan, amplíen, reformen o reconstruyan, deberán adecuarse a las exigencias mínimas contenidas en este capítulo con el fin de asegurar las buenas condiciones de uso, higiene y seguridad de los comercios, lugares de reunión y demás locales que integren, tanto para el personal de los mismos como para el público en general.

A los efectos de la aplicación del presente capítulo, se considera galería comercial la totalidad o parte de un edificio compuesto por circulaciones peatonales directamente accesibles desde calles o avenidas y los locales con frente a dichas circulaciones interiores, cuyo uso y destino se detalla a continuación.

Las unidades privadas de una galería comercial se clasifican en tres tipos según sus características: locales, kioscos y vitrinas.

2º- El destino y uso de los locales, kioscos o vitrinas que integran una galería comercial será exclusivamente para exhibición y venta de artículos comerciales.

No obstante, cuando por las dimensiones, accesos, amplitud de las circulaciones y condiciones especiales de iluminación y aireación lo justifiquen, previo informe favorable, la Intendencia Municipal podrá autorizar como destinos admisibles, los de oficina comercial o bancaria, escritorio, confitería, restaurante, peluquería, heladería, farmacia, relojería, exposiciones culturales o similares, debiéndose en esos casos cumplir además con las disposiciones específicas que en cada caso correspondan.

Las circulaciones peatonales de las galerías comerciales podrán usarse como pasaje de acceso a viviendas y escritorios, debiendo cumplir en esos casos con las normas establecidas de seguridad contra incendios que se indican por Bomberos

Las salas de espectáculos no podrán tener acceso único por la galería debiendo cumplir en un todo con las normas específicas de evacuación de aqu

informe de las oficinas municipales y de la Dirección Nacional de Bomberos, la comunicación o vinculación con la galería cuando esto no signifique riesgo alguno para la seguridad.

3°- Las galerías comerciales deberán cumplir las condiciones de dimensiones de área cubierta y computable y las exigencias de evacuación o salida de público que se detalla en los incisos siguientes:

a) Se entiende por área cubierta computable la suma de las áreas de los distintos locales, kioscos, vitrinas, circulaciones, escaleras y servicios, que integran y se desarrollan en la totalidad de niveles ocupados por la galería comercial. Los locales comerciales indicados en el punto 13 podrán tener subsuelos y entresijos destinados exclusivamente a depósito, en cuyo caso sus áreas no se incluirán en el área cubierta computable. Estos depósitos en su conjunto no podrán exceder del doble del área cubierta computable de la galería comercial. Se establece que a cada salida de público exigida, corresponde una circulación peatonal interna independiente.

b) Si la galería comercial tiene una sola salida de público, su área cubierta computable no sobrepasará los 300 m.c. y se deberá desarrollar en una sola planta al nivel de la vía pública. La profundidad o recorrido lineal máximo de la galería será para el público de 10 mts. medidos desde la línea de edificación.

c) Si la galería comercial tiene un mínimo de dos salidas independientes de público a la misma calle, su área cubierta no sobrepasará los 1300 m.c., pudiéndose desarrollar en uno o más niveles.

d) Si la galería comercial tiene un mínimo de dos salidas independientes de público a distintas vías o calles, o tres a la misma calle, su área cubierta computable no sobrepasará los 2500 m.c., pudiéndose desarrollar en uno o más niveles.

e) Si el área cubierta por la galería comercial supera los 2500 m.c., las oficinas municipales determinarán en cada caso y de acuerdo con las características del proyecto, las condiciones mínimas exigibles, las que no podrán ser inferiores a las fijadas en el inciso anterior.

4°- Si la galería comercial se desarrolla además del piso principal al nivel de la vía pública o calle, en otros niveles o pisos, éstos deberán contar con dos escaleras o salidas independientes para público, convenientemente separadas entre sí. Una escalera será la principal y la otra será la complementaria o de auxilio, de acuerdo a los puntos 7 y 8.

Se admitirá una sola escalera si el desarrollo o distancia de la galería servida en ese nivel, no supera ni el área cubierta de 200 m.c., ni la distancia de 10 m.

lineales medidos a partir de la escalera.

5°- Las circulaciones generales para el público, como rampas y escaleras, deberán estar dispuestas y estudiadas de tal forma, que la corriente peatonal se dirija hacia las salidas sin congestionamientos y con continuidad perfecta.

Los pasajes colectivos tendrán como dimensión mínima en cualquier punto de su desarrollo una altura de 4 m, y un ancho mínimo que variará de acuerdo a la cantidad de locales servidos:

- de 1 a 5 locales: ancho mínimo 2,00 mts.

- de 5 a 10 locales: ancho mínimo 3,00 mts.

- más de 10 locales: ancho mínimo 4,00 mts.

Se admitirá la existencia de zonas, cuya superficie no deberá exceder el 25% de la superficie total, con una altura mínima de 3 mts. En el caso de techos inclinados se admitirá 4 mts. como promedio, con un mínimo de 3 mts.

Los anchos mínimos arriba descriptos no podrán ser disminuidos ni obstaculizados en ningún punto ni por ninguna circunstancia. Está prohibido instalar cualquier elemento saliente o de propaganda que se deposite, interponga o modifique las dimensiones mínimas establecidas para las circulaciones en general.

6°- Las puertas de acceso de público a la galería se abrirán siempre hacia el exterior, no pudiendo clausurarse durante las horas de funcionamiento de la misma. El ancho mínimo no será inferior al 80% del ancho mínimo del pasaje, y el ancho mínimo libre de un vano será de 1,40 mts (un metro con cuarenta cms.) para dos hojas.

Las puertas de acceso a los locales o kioscos deberán abrirse hacia su interior.

7°- Las escaleras principales colectivas de la galería tendrán las siguientes medidas: ancho igual al pasaje mínimo establecido en el punto 5; paso libre de 2,10 mts. de alto, medido en la vertical de la nariz del escalón; escalones que cumplan la fórmula  $2c+h = 64$  cms., siendo c el alto máximo de 18 cms. y h la huella. Cuando la escalera supere los dieciocho escalones continuos, se exigirá un descanso intermedio equivalente a tres veces la huella del escalón. En caso de dividirse en dos ramas paralelas, el ancho mínimo de cada uno será de 2 mts.

Las contrahuellas pueden ser caladas o huecas en un máximo de dos tercios de su alto de 18 cms.

Las dos escaleras de funcionamiento mecánico podrán ser complementarias de las fijas, siendo el ancho total de ambas, sumadas, el establecido precedentemente. En este caso particular no se exigirá el mínimo de 2 mts. para el ancho de la escalera mecánica. Las barandas protectoras de las circulaciones en general medirán un metro de alto mínimo y no tendrá huecos o vacíos que excedan los 14 cms. libres, entre sus elementos.

8°- Las escaleras complementarias o de auxilio para el público, señaladas en el punto 4, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m (un metro con veinte cms.) y en los demás aspectos se ajustarán a lo establecido en el punto 7.

9°- Las rampas de uso colectivo o circulaciones tendrán una p

por ciento siguiendo en los demás aspectos las normas para escaleras.

10°- Las circulaciones colectivas podrán servir como ventilación común de los locales comerciales y kioscos, cuando cumplan las siguientes condiciones mínimas.

Deberán tener salida amplia a una vía pública y por el otro extremo de la galería otra fuente de ventilación mínima de 2 m.c. móviles que podrá ser otra vía pública, patio abierto o ventanas altas al exterior, de modo de establecer una permanente circulación de aire cruzada.

Como norma básica se fija una distancia máxima de 45 mt lineales entre ambas fuentes de ventilación, que deberán ser ubicadas opuestas o en los extremos de la galería.

Cuando la galería se integre de diferentes niveles o pisos, igualmente se deberá cumplir esta existencia de ventilación en cada tramo o nivel de la misma.

11°- En todas las circulaciones, escaleras, rampas y servicios, los elementos constructivos y de terminación de los techos, cielorrasos, muros, pavimentos, paramentos, revestimientos, entrepiso, escaleras y demás, serán de materiales incombustibles.

Se ejecutará el servicio contra incendio aconsejado por la Dirección Nacional de Bomberos, el cual deberá estar siempre en perfectas condiciones de uso y libre de obstáculos.

Respecto a las salas de espectáculos o de reuniones públicas se aplicará el criterio del punto 2.

Si por la galería se accede a viviendas y escritorios se tomarán las siguientes precauciones mínimas: los ascensores tendrán puerta de chapa herméticas y las escaleras serán protegidas con puertas cortafuego en algún punto de su desarrollo o circulación entre la galería y la vivienda o escritorio de modo de evitar la eventual propagación del fuego y el tiraje del humo.

Asimismo, el desarrollo lineal entre el acceso a las viviendas o escritorios y la entrada desde la vía pública, no podrá ser mayor de ocho metros, debiéndose agregar al ancho mínimo del pasaje, 2 mts. cuando exceda de 10 mts. el número de apartamentos o escritorios.

12°- Los locales, kioscos y vitrinas deben poseer vidriera o circulación directa sobre la galería o pasaje colectivo general de circulación.

Su área y dimensiones en planta y alzado deben delimitarse en forma precisa y bien definida, pudiendo ser unidades enajenables por Ley 10.751, de 25 de Junio de 1946, y complementarias y modificativas (Propiedad Horizontal) cuando cumplan las condiciones constructivas de este punto, los locales y kioscos. Las vitrinas serán bienes comunes de uso exclusivo de cualquiera de los propietarios de unidades de la galería.

13°- Los locales tendrán como medidas mínimas un área de 8 m.c. principales a nivel de la galería que le sirve y un lado de 2,50 mts. El área máxima será de 300 m.c. en total, incluyendo todos los niveles posibles y áreas secundarias o de servicio, o depósitos que le pertenezcan en forma exclusiva.

Si el local superase los 300 m.c. máximos referidos, deberá cumplir como local comercial independiente con las Ordenanzas correspondientes.

Las alturas mínimas libres serán de 3,00 m para el local principal y de dos metros con veinte centímetros, para el subsuelo o entrepiso de depósito que le pertenezcan.

Se admitirá en los locales de doble altura un entrepiso cuya área no supere la mitad de la del local y que se ubicará a una altura mínima de 2,60 mts.

Dicho entrepiso deberá ser abierto hacia el vacío del local principal y de 2,20 cm para el subsuelo ó entrepiso de depósito que le pertenezca.

Para el acceso a subsuelos ó entrepisos de depósitos del local, podrán usarse escaleras, incluso helicoidales, de ancho mínimo libre de 60 cm y escalones de 20 x 20 cm.

14°- Los muros separativos o límites con otros locales o dependencias, tendrán un espesor mínimo de 15 cm de mampostería o de ocho cm de hormigón armado, y debiendo resultar las distintas unidades perfectamente compartimentadas del piso al techo.

Todos los elementos estructurales, como entrepisos, muros, techos, cielorrasos, pavimentos y escaleras serán de materiales incombustibles.

Se admitirá como tolerancia un sólo entrepiso de madera dentro del local, con un área máxima de 20 m.c., con acceso de escalera liviana.

15°- Como iluminación propia se exigirá iluminación artificial eléctrica suficiente.

Todos los locales, incluso depósitos o entrepisos, serán ventilados mecánicamente, a la galería ó al exterior, de modo de renovar el aire un mínimo de 3 metros cúbicos por metro cuadrado por hora.

Se organizarán los elementos mecánicos de modo de no dejar áreas sin ventilación ni generar molestia alguna a la circulación del público.

16°- Los kioscos tendrán como característica la de ser reducido, donde no entre el público, no pudiendo tener entrepisos o subsuelos que lo integren.

Los kioscos tendrán como mínimo un área de 3 m.c. y un máximo de 4 m.c., con un lado mínimo de 1,50 m, entendiéndose éstas medidas como espacio libre interno.

En caso de ser techados su altura mínima será de 2,40 m, con techos inclinados éste será su promedio, y el mínimo de 2,10 m de alto.

Las condiciones constructivas de los kioscos son libres, debiéndose utilizar materiales ó elementos incombustibles.

Respecto a la iluminación propia, sólo se exigirá iluminación artificial suficiente. Se exigirá ventilación de acuerdo al criterio citado para locales si se trata de un kiosco cerrado. El número de kioscos de una galería comercial no podrá exceder

locales de la misma.

17°- Las vitrinas serán espacios para exhibición solamente, no pudiendo exceder su profundidad de 50 cms.

18°- Para uso exclusivo del personal de la galería comercial se deberá instalar servicios higiénicos con llave, pudiendo ubicarlos en otro nivel o sitio próximo a los usuarios.

Se calculará un servicio higiénico por cada seis locales o fracción menor; los kioscos se computarán como medio local a sus efectos. Los servicios higiénicos como mínimo, serán uno para hombres y otro para mujeres.

Cuando algún local disponga de baño propio, se rebajará de la cifra total de locales a considerar.

El servicio higiénico mínimo constará de un inodoro pedestal, en local de 80 cms. de ancho y 1,20 m.c. de área, y para taza turca de 1,00 m.c. debiendo tener antecámara de 1,80 m.c. de área y 1,00 m de ancho, con lavabo, agregando un mingitorio en el caso de hombres.

Cada servicio higiénico que deba agregarse se compondrá de un inodoro o taza turca y un lavatorio, y en el caso de hombres un mingitorio cada dos inodoros o taza turca o fracción, aumentándose proporcionalmente el área de antecámara.

El alto del local será de 2,20 m como mínimo, ventilado reglamentariamente y con revestimiento de azulejos de colores claros en su contorno hasta una altura de 1,80 mts. Tanto los servicios higiénicos referidos en el presente artículo como en el siguiente, estarán dotados de ductos especiales de ventilación permanente, con tiraje forzado, el cual se logrará mediante la colocación de sistemas mecánicos, a viento o eléctrico que aseguren, como mínimo, 8 renovaciones por hora del volumen de aire de cada una de esas dependencias. Las rejillas de ventilación de los ambientes serán regulables y desmontables para su limpieza. Estos equipos mecánicos, rotores a viento o electromecánicos deberán ser aceptados y habilitados por la I.M.C.

19°- Para el público de la galería no se exige baño, pero en el caso de existir locales expresamente reglamentados, se deberán instalar los servicios higiénicos reglamentarios que las Ordenanzas específicas le exijan en esos casos.

20°- Las infracciones al presente capítulo se sancionarán con multas de acuerdo con lo que establece el régimen punitivo Municipal.

#### **5.2.8.2. Cafés, bares y afines:**

1°- Se entiende por "cafés, bares y afines" los comercios de elaboración y venta (dentro del propio local y aceras del mismo) de café, bebidas sin alcohol, alcohólicas y fermentadas, sandwiches, masa, dulces, postres, minutas frías ó calientes, así como pizza, fainá y otros alimentos similares.

Las siguientes disposiciones son aplicables a confiterías y restaurantes, cuando cuenten con servicio de bar o salones de té. También lo serán para las cantinas y bares que funcionen en clubes e instituciones sociales, deportivas o de cualquier otra índole.

2°- Estos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales y municipales que les competen, así como las relacionadas con elaboración, depósito y expendio de sustancias alimenticias además de las específicas indicadas en el presente capítulo.

3°- deberán contar con piletas de lavado de vajilla provistas de surtidores de agua en abundancia y reunirán las siguientes condiciones:

a- Estarán construídas de aluminio, acero inoxidable, loza u otro material apropiado a juicio de la I.M.C.

b- Estarán provistas de desagües permanentes, que permitan la renovación constante del agua de lavado, prohibiéndose el uso de tapones ó cierres. Su profundidad máxima será de 15 cms., sin doble fondo.

c- Las llaves, grifos ó robinetes, serán de materiales aprobados por la I.M.C., y en perfectas condiciones de funcionamiento en todo momento.

d- El desagüe se hará a las vías sanitarias, ó en su defecto, sumidero ó cajas especiales, aprobadas por los servicios Municipales respectivos.

4°- En todos los locales a que se refiere el presente capítulo sólo podrá utilizarse para cualquier uso, agua potable. En las zonas servidas por instalaciones de agua corriente, se empleará ésta para todo uso, quedando prohibida la utilización de la proveniente de pozos, aljibes, manantiales, u otros orígenes, los que serán definitivamente clausurados.

5°- Donde exista red de colectores, estos establecimientos no podrán funcionar sin tomar las condiciones reglamentarias. En caso de no existir, será obligatorio el empleo de sistemas de depuración de aguas servidas, aprobados previamente por las Oficinas Técnicas Municipales.

6°- Estas disposiciones serán ineludiblemente obligatorias para los establecimientos individualizados en el punto 1. Únicamente con relación a los comercios ya instalados y en funcionamiento, la I.M.C. (a petición de parte interesada y previo dictamen de las Oficinas Técnicas competentes) podrá utilizar tolerancias en los siguientes casos:

a- Cuando incidan razones de fuerza mayor ó impedimento insuperables que tornen imposible ó de muy difícil y gravosa realización, el ajuste estricto a todas las especificaciones contenidas en este capítulo y demás normas nacionales y departamentales, relativas y concordantes.

b- Cuando el valor de ciertas mejoras, que fuera necesario introducir en el local resultaren notoriamente antieconómicas, en atención a la modes

c- Cuando las características del comercio, su ubicación e importancia, admitiesen la posibilidad de un apartamento a algunas de las disposiciones precedentes, sin que ello comprometa la salubridad e higiene, que debe necesariamente procurarse al máximo en este tipo de comercios.

d- En todos los casos la solicitud de tolerancia deberá estar debidamente fundamentada por un Técnico Profesional habilitado.

#### 5.2.8.3. **Parrilladas y restaurantes:**

En elaboración

#### 5.2.8.4. **Heladerías:**

1º- Se entiende por fábrica de helados, el establecimiento destinado exclusivamente a su elaboración.

Por extensión, podrá admitirse o considerarse como tal, el sector afectado exclusivamente a la elaboración de helados, adecuadamente separado de los demás, que constituya un sector independiente dentro de establecimientos destinados a elaborar productos lácteos, ó de confiterías, reposterías, restaurantes, ó casas de comidas.

Se considerarán heladerías a los comercios destinados a la venta de helados al detalle, los que podrán ser fijos o móviles. Por extensión, se considerará heladería la sección de una fábrica elaboradora con expendio directo al público, destinada a la venta de helados al detalle.

2º- Clasificación de las fábricas de helados: Se reconocen los siguientes tipos de fábricas de helados:

a- Elaboradores al por mayor. Se entiende por "establecimiento elaborador y envasador de helados al por mayor" aquel que elabore helados para su expendio fuera del mismo, por medio de distribuidores ambulantes (el clásico heladero) ó expendedores minoristas, los que deberán inscribirse y obtener la habilitación correspondiente ante el servicio de Bromatología.

b- Elaboradores con expendio directo al público. Son los establecimientos que elaboran, fraccionan y expenden dentro de los mismos) helados envasados en continentes unitarios no herméticos (vasos, barquillos, cucuruchos) para consumo en el lugar ó en continentes de tamaño familiar para consumo a domicilio. En todos los casos, el local de elaboración estará perfectamente separado del lugar de venta al público. Integrarán este grupo únicamente aquellos que elaboren helados a base de leche.

c- Elaboradores de helados a base de agua con esencia. Integran este grupo los establecimientos elaboradores y envasadores de helados fabricados según lo dispuesto en la Ordenanza Bromatológica.

Su venta al detalle sólo podrá realizarse por vendedores minorista ambulantes o por comercios o en locales separados del establecimiento de elaboración, inscriptos en el registro respectivo y habilitados por el servicio de Bromatología.

3º- Los locales destinados a la elaboración o conservación de helados deberán cumplir (además de las exigencias de carácter general prescriptas para fábricas de alimentos) los siguientes requisitos:

a- Estarán dotados de elementos constructivos o instalaciones necesarias para asegurar una perfecta higiene en la elaboración

b- Los pisos, paredes y techos, serán fácilmente higienizables, se mantendrán limpios y en buen estado de conservación.

c- El lugar destinado a cocimiento contará con campana y extractor adecuado.

Queda especialmente prohibido utilizar los lugares destinado a la elaboración como pasajes habituales hacia otras zonas del establecimiento.

4º- Se permitirá la elaboración de helados a la vista del público, siempre que el sector respectivo esté totalmente aislado por medio de mamparas transparentes y fijas desde el suelo al techo.

5º- Las heladerías o expendios de helados al público, estarán convenientemente separados de los locales de elaboración.

#### 5.2.8.5. **Panaderías:**

En elaboración: productos panificados congelados(Ver reglamentación vigente)

#### 5.2.8.6. **Carnicerías:**

Circular 27/979 vigente.

#### 5.2.8.7. **Pescaderías:**

1º- Los comercios estables destinados al almacenamiento, conservación o venta de pescado y mariscos, deberán cumplir las exigencias de carácter general establecidas en este capítulo.

Los locales con destino a dichos comercios contarán con:

a- Paredes lisas, con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 2,00 mts.

b- Mostradores con azulejos, mármol o acero inoxidable en todas sus superficies exteriores o en contacto con alimentos así como en la base de sustentación.

c- Los pisos serán lisos, perfectamente revestidos de material impermeable, sin roturas o defectos y con caída adecuada hacia las bocas de sumideros para asegurar una rápida eliminación de los líquidos y aguas servidas.

d- Las aberturas deberán estar protegidas contra la entrada de insectos.

2- La ventilación de estos locales o establecimientos se efectuará por medios que eviten ocasionar molestias al público y vecinos en general y no provoquen la contaminación de los alimentos en existencia.

#### 5.2.8.8. Supermercados:

1°.- Los establecimientos que vendan por el sistema de autoservicio (supermercados, supermarket, provicentros y similares) a los efectos de garantizar las necesarias condiciones de seguridad, salubridad, higiene y comodidad para el público, se ajustarán a las disposiciones siguientes:

A) que su ubicación no ocasione riesgos, molestias o inconvenientes al vecindario y al tránsito general de la zona;

B) que el local permita el libre y fácil acceso y salida de público;

C) que los concurrentes tengan cómoda posibilidad de seleccionar y retirar personalmente, de las instalaciones en que están expuestos, los artículos ofrecidos en venta.

2°.- El salón general de ventas será construido con paredes y tabiques de mampostería revocados, pintados o blanqueados, y sus pisos pavimentados con baldosas lisas, de colores claros. En caso de utilizarse techos livianos (hierro galvanizado, fibrocemento, aluminio o materiales similares) la estructura se cubrirá interiormente con cielorrasos de materiales y formas que eviten la acumulación de polvo y que permitan una fácil limpieza. El local tendrá una altura general, o media para cielorrasos inclinados, de 3,00 m como mínimo, no pudiendo en ningún punto ser inferior a 2,60 m. Dispondrá de una superficie de iluminación al exterior (calles, patios principales, jardines o azoteas) equivalente a 1/10 del área planimétrica del local y una superficie de ventilación equivalente a 1/20 de la misma.

La ventilación indicada podrá ser sustituida por sistemas mecánicos aprobados por la Intendencia de Colonia.

El ancho de los pasillos, entre las diversas instalaciones destinadas a la circulación del público, no podrá ser inferior a 1,40 mts.

3°.- La venta de carne y pescado fresco se efectuará en zonas perfectamente delimitadas e independientes, cada una de estas zonas constará de dos secciones:

A) sección ventas: Podrá formar parte o no del salón general, debiendo tener todas las paredes revestidas de azulejos, mármol de color claro o acero inoxidable hasta 2,00 m de altura. Cuando la sección se instale independiente del salón general de ventas, podrá formar una sola unidad con la sección B, debiendo en este caso, ajustarse a las normas establecidas para Carnicerías.

B) sección trozados y manipulación de carne o local de limpieza de pescado: estos locales serán de mampostería en todas sus partes, con las paredes revestidas hasta 2,00 m de altura como mínimo, de baldosas vitrificadas, las que podrán ser sustituidas por materiales fácilmente lavables.

El resto de las paredes y el techo deberán estar pintados de blanco y mantenerse en perfecto estado de conservación.

Las aberturas y gancheras serán de metal, debiendo estar estas últimas perfectamente pulidas y exentas de toda pintura.

Las mesas tendrán la parte superior de mármol pulido o acero inoxidable sobre soportes de mampostería, cubiertos por el mismo material de recubrimiento de las paredes. El espacio inferior quedará libre en toda su extensión.

La superficie mínima de los locales de esta sección será de 15,00 m.c. y su altura no inferior a 3,00 mts.

Tendrán superficies adecuadas de iluminación y ventilación no menores de 1/10 y 1/20 respectivamente, de la superficie planimétrica de los locales.

Contarán también con aberturas opuestas a las anteriores de dimensiones y posiciones apropiadas para asegurar una renovación eficaz del aire.

Todas las aberturas de ventilación estarán protegidas con tejido mosquitero, de alambre o plástico, o equipos electromecánicos.

Las puertas serán del tipo vaivén.

Tanto la parte constructiva como las instalaciones interiores de los locales presentarán en su forma y disposición la mayor sencillez, prescindiendo de molduras, adornos salientes, y resaltos que provoquen el depósito de polvo y dificulten la limpieza. Los ángulos diedros formados por las paredes entre sí, y por éstas con el piso y techo, serán sustituidos por superficies curvas.

Las paredes se mantendrán completamente libres, no pudiendo instalarse ningún elemento u objeto a una distancia menor de 40 cms. de las mismas.

Igual distancia mínima guardarán con respecto al piso todos los elementos, objetos o instalaciones, que deberán estar colocados sobre soportes.

En los locales de esta sección se instalarán sumideros sifoides, a fin de permitir una rápida limpieza del recinto, y dispositivos para impedir la entrada de roedores, etc.

En el local y guardando con las paredes e instalaciones la distancia antes expresada, deberá existir una pileta para lavar, de loza, gres, o acero inoxidable, de una longitud no menor de 60 cms. y provista de grifo con rosca y válvula.

Dicha pileta se colocará sobre un soporte central, revestido de mármol baldosas vitrificadas o acero inoxidable, en cuyo interior se instalarán

alimentación de agua.

Cuando sea necesario podrá aumentarse el número de estos soportes, debiendo destinarse uno de ellos a contenerse las cañerías antedichas.

La piletta podrá instalarse adosada a la pared por uno de sus lados, siempre que sobre la misma no existan gancheras.

4°. Anexo a cada uno de los locales especificados en la sección B del Art. 3°, y comunicando directamente con ellos, deberán existir una cámara frigorífica, autoprodutora de frío, con una capacidad mínima de 12 m. cúbicos.

5°. Los locales destinados a limpieza, manipulación, fraccionamiento o empaquetamiento de productos en general, serán de mampostería revocada en todas sus partes, debiendo tener sus paredes revestimiento impermeable de color claro, en perfectas condiciones hasta 2,00 mts. de altura, y ventilación de acuerdo a lo establecido para el salón general de ventas, y con piletas revestidas de material vitrificado, o acero inoxidable, o materia fácilmente lavable.

Las mesas serán de mármol, granito, acero inoxidable, o revestidas de mármol, azulejos, cerámica, o similar.

6°. La manipulación y venta de kerosene, se hará en un local independiente del salón general, cuyas características constructivas serán similares a las de éste, pudiendo tener entrada directa desde la calle. Sus pisos tendrán pendientes del 1% hacia una rejilla de piso sifonada.

7°. Los establecimientos comprendidos en este capítulo dispondrán, para su personal, de servicios higiénicos, instalados según las disposiciones vigentes para los locales de trabajo en común.

8°. Los depósitos serán construidos con paredes y tabiques de mampostería revocada, pintada o blanqueada, y los pisos serán de hormigón o baldosa.

Tendrán aberturas que aseguren una correcta iluminación y ventilación, según los materiales, productos, o sustancias que se depositen.

9°. Las operaciones de carga y descarga de mercaderías, así como el estacionamiento de vehículos, se efectuará de forma de no causar molestias al vecindario, ni entorpecer el tránsito.

10°. Los autoservicios cuyos salones de venta posean una superficie mayor de 400 m.c. deberán estar dotados de lugares libres para estacionamiento de por lo menos 20 vehículos. En dicha superficie, se computarán las áreas destinadas a la atención al público, administración, y vigilancia del salón. El lugar de estacionamiento deberá estar ubicado en la misma manzana del local de ventas, o en otra inmediatamente vecina y no podrá distar más de 80 m de sus paredes linderas. Sus dimensiones y características serán fijadas, en cada caso, por la I.M.C.

### 5.2.9. ESTACIONAMIENTOS

1°. Todos los edificios que se construyan o remodelen con destino exclusivo a estacionamiento vehicular, los espacios libres con igual destino y los edificios que se construyan destinados total o parcialmente a viviendas, comercios ó escritorios, deberán cumplir con las normas que a continuación se detallan. Quedan excluidos de estas prescripciones los estacionamientos individuales.

2° Definiciones. Se definen los siguientes términos:

- Estacionamiento: espacio con o sin cubierta para detención de vehículos fuera de las vías de tránsito.

- Vehículos: Todos los automóviles cuyas dimensiones no superen las medidas de: 5,25 x 2,00 mts.

- Estacionamiento individual: todo aquel cuya capacidad no excede de tres vehículos.

- Estacionamiento colectivo: todo aquel cuya capacidad excede de tres vehículos.

- Estacionamiento señalizado. todo aquel en el que los lugares de detención y circulación están clara y permanentemente delimitados.

- Estacionamiento no señalizado: todo aquel en el que los lugares de detención y circulación no están delimitados. en estos el movimiento de los vehículos se realizará únicamente por personal especializado perteneciente a quien administre el estacionamiento.

- Estacionamiento de uso público: Todo aquel que está librado al uso de todos, ya sea de modo gratuito u oneroso.

- Estacionamiento de uso privado: todo aquel que no sea de uso público.

3° Capacidad mínima. se calculará la capacidad mínima del estacionamiento obligatorio para cada edificio de acuerdo a la siguiente forma:

a- Viviendas: un sitio cada tres unidades locativas en zona: (plan director)

un sitio cada dos unidades locativas cada dos en zona:

un sitio cada cuatro unidades locativas en zona:

b- Escritorios:

c- Comercios:

d- Supermercados:

e- Destinos complejos:

f- Hoteles:

4°. Ubicación de accesos: las entradas o salidas de los garajes, en todos los casos, deberá cumplir: Cuando el edificio sea frentista a más de una vía pública deberán ubicarse sobre la de menor tránsito relativo

5°. Excepciones: Quedan excluidos de la obligación de estacionamiento los siguientes casos:

a- Los edificios calificados por la I.M.C. como "viviendas de interés social", entendiéndose por tales las que ase ajustan a las disposiciones de la Ley N°. 13.728, modificativas y concordantes.

b- Aquellos edificios para los cuales, la suma total de los cálculos de capacidad mínima por cada destino resulte un cifra de hasta siete lugares de estacionamiento y siempre que se trate de edificios compuestos únicamente de unidades ocupacionales de no más de 45,00 mt<sup>2</sup>. En caso de supermercados esa cifra será de ocho lugares para estacionamiento.

#### 5.2.9.1. Condiciones generales:

6° Cuando se trate de locales, su altura mínima será de 2,20 mts. En el caso de techos inclinados esta será la altura promedio, con un mínimo de 2,00 m. Los elementos resistentes estarán a 2,00 m de altura como mínimo.

7° Los pavimentos en las zonas de circulación vehicular deberán ser resistentes a la abrasión y las rampas deberán ser antideslizantes. Los paramentos interiores del estacionamiento deberán terminarse con portland, lustrado o similar, hasta la altura de 1,60 m como mínimo. En caso de estacionamiento al aire libre al servicio de viviendas el pavimento deberá realizarse con balasto compactado de e= 10 cm sobre suelo cilindrado o similar. En el caso de estacionamiento público al aire libre, se deberá hacer con carpeta asfáltica o similar de e = 10 cm como mínimo, sobre suelo compactado o similar.

8° Los anchos mínimos de las circulaciones de entrada y salida serán las siguientes. Entrada y salida por una única senda: 2,70 mts. Entrada y salida diferenciadas: 2,50 m cada una. Entrada y salida en sendas contiguas: 4,80 m. En el caso de estacionamiento para más de 50 vehículos será obligatorio proveer sendas de entrada y salida diferenciadas.

9° Las rampas para circulación interna deberán tener un ancho mínimo de 2,70 m cuando sea una mano y 4,80 m cuando sean dos manos; cuando se trate de sistemas de medios niveles con rampas de una sola senda para ambas manos, éstas serán rectas y de 3,00 m de ancho. Su pendiente máxima será de 15 %, excepto en los destinados exclusivamente a viviendas en los cuales podrá ser hasta 20 %, Cuando sean curvas, en todos los casos, la pendiente máxima será de 15 % tomada en su eje. La pendiente máxima en el borde interno no excederá el 20 % y el radio mínimo será de 5,50 m. Entre la rampa de conexión con la vía pública y esta, deberá interponerse un tramo con pendiente máxima de 5 % cuya longitud mínima será de 4,00 m y a 0,20 m de su intersección con la acera tendrá un "lomo de burro" de 0,30 m de base y 0,12 m de altura. Cuando se trate de un estacionamiento en dos niveles cuyo acceso se realiza por un nivel intermedio a ambos, las dos rampas podrán ubicarse superpuestas, siempre que la superior sea levadiza con mecanismo autorizado por la oficina competente.

10° Se permitirá el acceso a través del estacionamiento a sectores del edificio con otros destinos, siempre que estos cuenten, además, con acceso o accesos independientes. Las rampas o calles de acceso al estacionamiento no podrán usarse para circulación peatonal.

11° En edificios destinados a vivienda con o sin obligación de proveer sitios para estacionamiento, estos serán señalizados de acuerdo con estas normas.

#### 5.2.9.2. Condiciones particulares:

A- Estacionamientos colectivos en que el titular ubica el vehículo.

12° Este tipo de estacionamiento deberá tener sus lugares claramente señalizados.

13° Las circulaciones entre los diferentes niveles internos de los estacionamientos señalizados deberán realizarse mediante rampas de doble mano o en dos rampas de una mano cada una. En los casos de sistemas de medios niveles se permitirá el estacionamiento de vehículos superponiendo el espolón en los medios niveles consecutivos, siempre que en el acceso a dichos coches, estacionados dentro de su sitio correspondiente, se cumpla con la altura mínima de 2,00 mts. Dichos medios niveles podrán vincularse con rampas de una sola senda para ambas manos.

14° Los vehículos podrán ubicarse en los siguientes ángulos respecto de las calles de circulación: 90, 60, 45, 30, y 0 grados. Los anchos de las calles deberán ser, respectivamente: 6 m, 4,5 m, 3,75 m, 3,40 m, y 3 m. Únicamente en las calles de 6 m de ancho se podrá circular en ambos sentidos.

Los sitios para vehículos tendrán las siguientes dimensiones: 4,80 m de largo y 2,40 m de ancho, medidos entre ejes de pilares hasta una dimensión máxima de éstos de 0,40 m. Se exceptúa de lo anterior el caso de estacionamiento de 0 grados, en que el largo será de 6 m y el ancho será incrementado con una vereda de 0,50 m. como mínimo, excluida las dimensiones de los pilares. Cuando el estacionamiento esté exclusivamente al servicio de viviendas y/o escritorios, formando parte del mismo edificio, el 80 % de los sitios podrá reducirse a 4,30 m de largo y 2,15 m de ancho. Cuando los sitios se delimiten en forma de boxes; deberán tener 5,50 m de largo y 3,0 m de ancho como mínimo. Las divisiones podrán realizarse con tabiques de 0,10 m de espesor como mínimo.

15° Señalamiento y protecciones. Los sitios para cada vehículo deberán individualizarse con indicadores permanentes de 0,10 m de ancho, realizados con pintura blanca reflectiva o medios similares. Su ancho se incluirá por partes iguales en la dimensión de cada sitio aislados ó adyacentes a las calles. Cuando se estacionen

deberán proveer topes constituidos por un elemento horizontal rígido de 0,35 m de altura que asegure una separación mínima de 0,10 m entre vehículos enfrentados, la que se considerará excluida de las dimensiones de cada sitio.

B- Estacionamientos colectivos en que el personal del estacionamiento ubica el vehículo.

16° Este tipo de estacionamiento no deberá tener sus sitios señalizados.

17° Cuando se utilicen parcial o totalmente medios mecánicos para desplazamiento de vehículos, aquellos deberán cumplir con las disposiciones vigentes al respecto, según se establece en el Art. 24°. Cuando el movimiento de vehículos se realice por medios mecánicos automáticos, en los que el personal no accede habitualmente al lugar de depósito, la altura y demás elementos serán los que establezca el sistema.

18° Será obligatoria la existencia de un área de espera para vehículos de capacidad mínima equivalente al 6 % de la capacidad total del establecimiento. Si el número resultante fuese fraccionario, se redondeará al entero inmediato superior. Su ubicación deberá estar a nivel de planta baja, primer subsuelo o primer piso. En ningún caso se podrá utilizar la vía pública con esta finalidad. Los monta automóviles u otros medios mecánicos deberán poder desplazar como mínimo 1/150 de la capacidad total del establecimiento por minuto y estar en condiciones de efectuar el movimiento de un vehículo por cada automóvil en un tiempo promedio de tres minutos.

19° Los edificios destinados a estacionamientos públicos deberán disponer, además, de los siguientes ambientes o locales:

a) acceso, recepción y circulación de personas.

b) servicios higiénicos y vestuarios de acuerdo con las características que se establecen en el Art. 33°.

c) administración.

d) depósitos. Cuando la capacidad del estacionamiento sea menor a 20 unidades, no serán obligatorias las exigencias indicadas en los literales a), c) y d).

20° El acceso, recepción y circulación de personas deberá ser independiente del de los vehículos. El local o ambiente para recepción, espera y atención de público, tendrá un área que se calculará a razón de 1,00 m.c. por cada 250 m.c. de área total del estacionamiento, con un mínimo de 8,00 m.c. Las circulaciones verticales para personas deberán cumplir con las disposiciones vigentes en materia de escaleras y ascensores para edificios de altura. La obligación de ascensor no queda cumplida con la instalación del monta automóviles.

21° El local o ambiente de administración tendrá un área que se calculará 1,00 m.c. cada 400 m.c. de área total de estacionamiento con un mínimo de 8,00 m.c.

22° El local para depósito de material de limpieza y útiles en general tendrá un área mínima de 4,00 m.c. Podrán proveerse de locales para guardar pertenencias del usuario, dependientes de la administración con un área mínima de 2,00 m.c. o una por lugar de estacionamiento como máximo, al servicio de cada usuario y su área no podrá exceder de 2,00 m.c.

23° Cuando se complementen estas funciones con otros servicios, éstos no podrán tener comunicación directa con la circulación o estacionamiento de vehículos y deberán cumplir con las Ordenanzas que le correspondan.

### 5.2.9.3. Disposiciones relativas a la seguridad y la higiene:

#### A- Generalidades.

24° Las instalaciones electromecánicas anexas a locales de estacionamiento, tales como monta automóviles, ascensores de pasajeros, rampas móviles y ventilación mecánica, deberán ser aprobadas por la I.M.C., la que controlará el cumplimiento de las disposiciones que en cada caso sean aplicables. Las condiciones de seguridad de la estructura y de resistencia a los impactos en partes tales como antepechos, barandas de protección y otros, y las de ventilación natural, deberán ser aprobadas por el Depto. de Arquitectura de la I.M.C., el que controlará el cumplimiento de las normas respectivas.

#### B- Seguridad.

25° En las calles o rampas de conexión con la vía pública, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 8°, será obligatorio instalar sistemas de señalización óptica y acústica. Los sistemas serán activados en forma automática por el paso de los vehículos y sus características serán fijadas por el Dpto. de Tránsito de la I.M.C..

26° El Depto. de Arquitectura podrá autorizar la supresión total o parcial de la obligación establecida en el Art. anterior en los estacionamientos colectivos afectados al servicio de las viviendas, cuando el tramo final de vía de circulación esté ubicado en zona de retiro frontal, y quede asegurada la total visibilidad de las maniobras, tanto desde el punto de vista de los conductores como de los peatones.

27° En las calles y rampas de circulación internas, no se exigirán señales automáticas u otros dispositivos de seguridad, a menos que así lo exijan las condiciones de mala visibilidad o dificultad de maniobra, a criterio del Depto. de Arquitectura. En las rampas de una sola mano, provista o no de señales de utilización, tendrá preferencia absoluta el vehículo que circula en sentido descendente frente al que intenta la maniobra en sentido ascendente. Esta norma deberá figurar en carteles bien visibles desde ambos sentidos de circulación, con letras de no menos de 60 mm de altura, de

amarillo reflectivo.

28° En las calles y rampas de circulación vehicular y en los sitios de estacionamiento, no se permitirá accesos a ascensores de pasajeros salvo que se interponga entre el plano de las puertas de los ascensores y los lugares precipitados, una vereda de 1,20 m de ancho mínimo, con un cordón de no menos de 0,20 m. de alto.

29° Todos los estacionamientos colectivos deberán estar dotados de las medidas contra incendios que exija en cada caso la Dirección Nacional de Bomberos.

30° Los locales o playas de estacionamientos deberán estar provistos de instalaciones de alumbrado cuya capacidad lumínica asegure un nivel promedio de iluminación de 25 lux a nivel, con 10 % de variación máxima de punto a punto, la que deberá funcionar cuando la iluminación natural sea inferior a dicha cifra.

31° En los estacionamientos de uso público, la iluminación de 25 lux, natural o artificial, deberá mantenerse en forma permanente durante los períodos de uso. En los estacionamientos colectivos al servicio de viviendas, el alumbrado artificial podrá no ser continuo y en tal caso, deberá estar controlado por un sistema similar al de los interruptores de escalera, operado por los usuarios.

32° Con la única excepción de los garajes destinados directamente al servicio de la vivienda y que, formando parte del mismo edificio, ocupen como mínimo dos niveles, los locales de estacionamiento, deberán estar dotados de una instalación de alumbrado de seguridad que actúe en forma automática al fallar el suministro de energía eléctrica. Dichas instalaciones deberán asegurar, durante 30 minutos como mínimo, la señalización de las salidas en cada nivel y un alumbrado de no menos de 5 lux en las escaleras y rellanos.

### **C - Higiene**

33° a) En los estacionamientos de uso público, señalizados o no, es obligatoria la instalación de servicios higiénicos y vestuario en las condiciones establecidas en las disposiciones para locales de trabajo. Además, deberán cumplir con los siguientes requisitos: estarán dotados de lavatorio, inodoro y ducha. El área del vestuario se calculará a razón de 1,00 m.c. cada 500 m.c. de área de estacionamiento, con un mínimo de 3,00 m.c.

b) En todos los casos se colocará una rejilla de desagüe cada 100 m.c. del área total de estacionamiento, conectado al cordón o alcantarilla. La pendiente del pavimento relacionado con los desagües estará comprendida entre 0,50 y 2,00 %.

34° Los locales para estacionamiento deberán tener ventilación adecuada, entendiéndose por tal a los efectos que trata la Ordenanza, aquella que asegura en todo momento que la concentración medida de monóxido de carbono (CO), no excede 150 partes por millón, y que la presencia de otros contaminantes (humos y olores), se mantenga dentro de los límites que establezca la I.M.C. La ubicación de los vanos y ductos para renovación del aire deberá realizarse de manera que esta sea sensiblemente uniforme en todo el local, a juicio del Depto. de Arquitectura.

35° En los locales de estacionamiento colectivo destinados exclusivamente al servicio de viviendas, cuyo nivel sea igual o superior a 1,20 m. respecto a nivel de vereda frente al acceso, se considerará aceptable la ventilación natural a condición de que ésta sea cruzada con aberturas permanentes cuya área total no sea inferior a 6,00 d.c por lugar de vehículo. La ventilación natural deberá realizarse hacia la vía pública y/o a través de patios de ventilación de las siguientes dimensiones mínimas: superficie,  $\frac{3}{4} A$ ; lado mínimo  $a/25 + 1,20$  m, siendo A la altura del edificio en metros. Además deberán ajustarse a las disposiciones generales que al respecto establece el Art. ....La contra ventilación debe cubrir el 50 % de los vanos resultantes y podrá efectuarse a través de vanos o ductos verticales o una combinación de ambos. Cada ducto no podrá ventilar más de dos niveles, debiendo éstos ser contiguos. Cuando la parte del ducto sin aberturas de entrada o salida supere los 4,60 m. de altura, se podrá reducir el área transversal libre del ducto en un 3 % por cada metro en exceso de dicha medida, hasta un máximo de 30 %.

Los ductos de ventilación deberán tener sus bocas de salida a no menos de 2,00 m. sobre el nivel de azotea.

En caso de existir elementos salientes en la azotea a menos de 2,50 m. de distancia de la boca del ducto, ésta deberá sobrepasar en 0,50 m. de altura de dicho elemento. Cuando el ducto emerja del techos inclinados, su boca deberá sobresalir 0,50 m. por sobre la cumbrera. El área libre de la boca no podrá ser inferior a la del ducto por ella evacuado.

36° Si se comprobara que la ventilación natural resultase insuficiente de acuerdo con lo dispuesto en el punto 35, la I.M.C. establecerá qué medida debe adoptarse para lograr la renovación adecuada.

37° En los estacionamientos de uso público ubicados sobre el nivel del terreno, se considerará aceptable la ventilación natural cruzada, con aberturas permanentes, cuya área total no sea menor de  $1/40$  del área de piso, en cada nivel.

38° En los estacionamientos subterráneos será obligatorio el empleo de medios mecánicos de ventilación, cuya capacidad deberá ser suficiente para efectuar no menos de seis renovaciones por hora del aire ambiente.

No se considerarán subterráneos a esos efectos los edificios de estacionamientos que en por lo menos el 50 % de su perímetro estén separados de los límites del predio, en toda su altura, por patios de ventilación que cumplan con los mínimos establecidos en el punto 35, cualquiera sea su nivel con respecto a las calles adyacentes.

39° Los equipos de ventilación mecánica estarán provistos de ventiladores impulsados por motores eléctricos de tipo blindados y los ductos de canalización del aire deberán ser de material incombustibles y resistentes a la acción de los gases desprendidos por los motores. La ubicación de las bocas de aspiración y/o inyección de aire deberá disponerse adecuadamente para que la renovación se produzca de manera sensiblemente uniforme en todo el ambiente, a juicio de la I.M.C.

40° Sin perjuicio de las medidas contra incendio que establezca la Dirección Nacional de Bomberos, los equipos de ventilación mecánica deberán estar dotados de registros cortafuegos accionados por fusibles, que interrumpan la ventilación mecánica y supriman los posibles efectos de chimenea en caso de elevación inadmisibles de la temperatura.

41° El hecho de existir ventilación mecánica no presupone la supresión de la ventilación natural, que debe mantenerse con la mayor eficacia posible en previsión de cortes de energía. Para ello, los ductos y demás elementos del sistema deberán diseñarse de manera de aprovechar al máximo el tiro natural y la acción de viento.

42° Las paredes exteriores así como todas las que separan unidades autónomas e una edificación, aunque no forman parte de su estructura, deberán cumplir como mínimo con las normas Técnicas oficiales relativas a resistencia al fuego, aislación térmica, aislación y acondicionamiento acústico, resistencia mecánica e impermeabilidad equivalente a una pared de ladrillo de barro cocido macizo terminada con el mortero que corresponda con un espesor total de 0,20 m. Cuando se trate de paredes medianeras o divisorias entre diferentes padrones, su espesor, a los efectos de los dispuesto precedentemente, será de 0,25 m. y 0,20 m. respectivamente, excepto los muros de contención.

Las paredes que estuvieran lateralmente en contacto con el suelo, así como sus partes enterradas, deberán ser impermeabilizadas. Si el terreno presentara un alto grado de humedad se deberá proveer de un sistema de drenaje.

Las paredes expuestas a los agentes atmosféricos deberán impermeabilizarse eficazmente.

43° Los entresijos entre unidades autónomas deberá obligatoriamente cumplir, como mínimo con las normas técnicas oficiales de resistencia al fuego, aislación térmica, aislación y acondicionamiento acústico e impermeabilidad equivalente a una losa de hormigón armado, contrapiso de hormigón de cascotes y piso de 0,20 m. de espesor. Las vigas y pilares deberán cumplir como mínimo con las normas oficiales de resistencia al fuego.

44° En los espacios de acceso, circulación, maniobra y espera para vehículos no se permitirá en ningún caso el estacionamiento de éstos.

45° En todos los estacionamientos será obligatorio para quienes corresponda su mantenimiento en las condiciones que establece este capítulo.

## **CAPITULO VI**

### **INSTALACIONES SANITARIAS**

#### **6.1 DISPOSICIONES GENERALES**

##### **6.1.1. Generalidades.**

La presente Ordenanza comprende las disposiciones de carácter general que regirán en la ejecución y el funcionamiento de las OBRAS SANITARIAS de las viviendas, comercios e industrias en el Departamento de Colonia.

El principio fundamental que rige la presente Ordenanza es el de la preservación de la Salud de todos los habitantes del Departamento de Colonia, tratando de evitar la contaminación y propendiendo a la conservación del Medio Ambiente.

##### **6.1.2. Obligatoriedad de conexiones de abastecimiento y desagües.**

Es obligatorio en todo inmueble habitable, la existencia de agua potable en cantidad y calidad suficiente para asegurar su salubridad y satisfacer las necesidades de los habitantes.

Es obligatoria también la existencia de un servicio de desagüe que asegure el alejamiento rápido e higiénico de las aguas servidas de la propiedad, en toda localidad donde exista red cloacal.

Donde no exista red cloacal, el saneamiento se hará por sistemas estáticos

##### **6.1.3 Obligación de evacuar las aguas servidas y pluviales.**

Todos los edificios con frente a las vías públicas en donde exista alcantarillado deberán evacuar en el mismo, sus aguas servidas. En caso que el sistema lo permita, también deberán obligatoriamente evacuar las aguas pluviales en el mismo.

##### **6.1.4. Obligación de conexión al alcantarillado librado al servicio público.**

La solicitud de conexión al servicio de alcantarillado que pase por el frente de la propiedad deberá ser inmediata, una vez que el mismo sea librado al servicio público.

##### **6.1.5 Plazo máximo para la toma del servicio de red cloacal.**

Luego de librada al uso público la red de alcantarillado de una nueva zona o radio, se **prohibirá absolutamente**, en los edificios con frente a la misma

fijos impermeables (pozos negros) o cámaras sépticas.

En caso de resistencia a cegarlos, la Oficina Municipal correspondiente aplicará una multa al propietario omiso y le intimará al cegamiento de la instalación estática y a la toma del servicio de saneamiento, dentro de un plazo perentorio de un año.

#### 6.1.6 Servicios mínimos.

Los inmuebles deberán tener como mínimo las siguientes instalaciones:

a) Abastecimiento: Una canilla surtidora en cada vivienda independiente.

b) Servicios sanitarios: Un inodoro, una ducha, un lavatorio, un desagüe de piso, una pileta de cocina y los desagües de pluviales y albañales necesarios en cada vivienda independiente.

La independencia de una vivienda se define por su acceso directo a una calle, pasaje público o privado, a una caja de escalera o a cualquier ámbito circulatorio habilitado que permita la comunicación directa con la vía pública.

La Intendencia podrá eximir de la obligación de colocación de los artefactos exigidos por los servicios mínimos a pequeños locales independientes, cuando así se solicite y siempre que a su juicio, las características y destino de esos locales los hagan inadecuados para su uso como vivienda.

#### 6.1.7 Independencia de los servicios.

Cada edificio deberá tener sus instalaciones independientes.

A los efectos de esta limitación, se considerará edificio a todo inmueble o parte del mismo, que por su construcción independiente, pueda llegar a dividirse o pertenecer a diferentes propietarios. En cañerías comunes de abastecimiento y desagüe, rige lo establecido en el inciso 7.3 del capítulo de Propiedad Horizontal.

#### 6.1.8 Registro de Matrículas Habilitantes para proyectistas de obras sanitarias.

La Intendencia de Colonia llevará un Registro de Matrículas en el cual quedarán inscriptos los Ingenieros, Arquitectos, Instaladores Sanitarios con título de UTU, Técnicos e Idóneos que así lo soliciten y que por reunir las condiciones exigidas para cada caso, sean autorizados por la Intendencia de Colonia para actuar en el proyecto de construcción, reparación, modificación o mantenimiento de las instalaciones domiciliarias internas de provisión de agua potable y de desagüe, (artículo 2.5.3).

#### **La Intendencia de Colonia determinará la categoría técnica necesaria para cada tipo de obra.**

##### 6.1.8.1 Registro de Empresas Habilitadas para construir obras sanitarias.

La IMC llevará un Registro de la Empresas Habilitadas para realizar obras sanitarias, en el cual se podrán inscribir todas aquellas empresas que cumplan con todos los requisitos requeridos por las leyes y decretos correspondientes y que cuenten con el respaldo de un técnico habilitado según lo establecido en el Art. 2.5.

##### 6.1.9 Viviendas Económicas Municipales (V.E.M.) y/o de Interés Social (V.I.S.).

En los casos de V.E.M., la Intendencia otorgará además de planos de albañilería y estructura los planos de sanitaria necesarios para la correcta ejecución de la instalación domiciliaria.

Las obras sanitarias de V.E.M. y V.I.S. podrán ser supervisadas por técnicos municipales y/o ejecutadas bajo su responsabilidad, siempre y cuando no exista un técnico habilitado responsable de las mismas.

#### **6.2 PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y/O HABILITACION DE INSTALACIONES SANITARIAS.**

6.2.1 **Tramitación.** Ver capítulo 2.1.7

##### 6.2.2 Firmas necesarias.

**Obra nueva:** Los documentos de cada carpeta deberán ser firmados por el propietario, el Técnico Profesional responsable de la obra y/o un Instalador Sanitario habilitado, si el Profesional no actúa como Instalador.

**Obras existentes:** Cuando se trate de construcción, ampliación o modificación de instalaciones sanitarias domiciliarias de un edificio existente se ajustará a la categorización según lo establecido en el Art. 2.5.

##### 6.2.3 Presentación de planos de obras existentes con antecedentes.

Cuando se presenten solicitudes de ampliación y/o modificación de las obras sanitarias existentes en un inmueble habitable, será suficiente marcar las cámaras de inspección que sirvan para la conexión y se deberá adjuntar el PERMISO ANTECEDENTE y la INSPECCION FINAL CORRESPONDIENTE.

##### 6.2.4. Presentación de planos con obras existentes sin antecedentes.

Cuando se presenten solicitudes de ampliación y/o modificación en las que figuren obras existentes que **no posean antecedentes**, se deberán regul

instalaciones y además deberá aclararse su antigüedad.

Para la habilitación de la instalación se podrán realizar las pruebas y arreglos que la Intendencia determine.

#### 6.2.5 **Propiedad Horizontal según Ley 10.751.**

Todo permiso que se tramite de instalaciones sanitarias comprendidas dentro de la Ley 10.751, y concordantes, deberá ajustarse a las mismas.

#### 6.2.6 **FORMA DE PRESENTACION DE PERMISO**

La IMC confeccionará una carátula tipo a la que deberán ajustarse todos los recaudos a presentar.

Los planos sanitarios deberán ser presentados en forma prolija, clara y ordenada; dibujándose y doblándose de acuerdo con las NORMAS UNIT.

Los planos se referirán al edificio y al terreno en que se realizarán las obras.

Se regirán por lo especificado en el **art. 2.2 De los requerimientos técnicos.**

En los planos se dibujarán todas las plantas (proyecciones horizontales) de acuerdo al número de niveles, sótanos, entresijos, azoteas, etc. que posea el edificio, indicándose en las mismas la ubicación de los cortes.

En los casos en que varias plantas superpuestas sean iguales se presentará 1 (una) de dichas plantas, aclarándose la correspondencia y número total de plantas.

También se dibujarán los cortes transversales y longitudinales (proyecciones verticales) que sean necesarios para la comprensión del proyecto con un mínimo de 2 (dos), uno transversal y otro longitudinal.

Deberán expresarse los niveles de la cota más baja, debajo de la cual se instalará la cañería principal de desagüe.

Se expresarán los niveles de los terrenos a desaguar de acuerdo con las obras a realizar y la profundidad de la conexión bajo la acera en la línea de edificación.

**En las distintas proyecciones se indicarán de acuerdo con las NORMAS UNIT y el Art. 2.2.1.2. Planos (lámina de sanitaria).**

**Toda la expresión graficada del proyecto deberá ser complementada con la presentación de una Memoria Descriptiva y Constructiva de las obras en la cual se especifiquen todos los detalles de las mismas y aquellos que por sus características no puedan ser graficados, tales como materiales, sistemas constructivos, terminaciones, etc.**

#### 6.2.7 **Tolerancias en la Regularización de Obras Sanitarias**

Cuando se plantean solicitudes de tolerancias respecto de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza **solamente se estudiarán** las solicitudes referentes a regularizar obras de desagües de aguas pluviales de fondos de terrenos, agua corriente en servidumbres, cámaras de inspección ubicadas en lugares cerrados, omisión de ventilaciones, etc.

#### 6.2.8 **Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de permiso.-**

Se procederá según lo especificado en el numeral 2.1.2.1.3.

#### 6.2.9 **Deficiencias u omisiones en los datos de proyectos aprobados**

En los casos en que, en un proyecto aprobado, hayan pasado desapercibidas algunas deficiencias u omisiones, esto no exime al interesado de subsanar las faltas en que haya incurrido por incumplimiento de esta Ordenanza.

#### 6.2.10 **Penalidades**

Todo propietario que hubiera ejecutado obras sanitarias sin el correspondiente permiso (obras clandestinas) será penado con una multa cuyo monto lo determinará la IMC. Artículo 2.4.

#### 6.2.11 **Responsabilidad Técnica**

El Técnico que firme los documentos de la solicitud de permiso será responsable ante la Intendencia, del estricto cumplimiento de lo que establece esta Ordenanza, desde la solicitud referida hasta la terminación y aprobación de las obras.

#### 6.2.12 **Cambio de firma de los instaladores**

En caso de fallecimiento o renuncia del Técnico firmante, deberá efectuarse el cambio de firma técnica. Artículo 2.1.10.

En estos casos se suspenderá la ejecución de las obras hasta tanto se designe nuevo Técnico o Instalador Sanitario. que se hará cargo de todas las obligaciones que tenía pendientes su antecesor en lo que se refiere a las prescripciones y obligaciones de esta Ordenanza.

#### 6.2.13 **Plazo para la iniciación de las Obras Sanitarias.**

De acuerdo con los plazos establecidos en las normas generales.

#### 6.2.14 **Plazo para la terminación de las Obras sanitarias**

De acuerdo con los plazos establecidos en las normas generales.

**6.2.15 Paralización de las Obras sanitarias.**

Se cumplirán los trámites indicados en las normas generales para paralización de obras.

**6.2.16 Modificaciones**

Ver Art. 2.1.12.

**6.2.17 Certificado de Terminación y Aprobación de las Obras Sanitarias.**

Ver normas generales capítulo 2.

**6.3 MATERIALES Y ARTEFACTOS SANITARIOS**

La totalidad de los materiales y artefactos sanitarios a emplear en las instalaciones sanitarias, cualquiera sea su destino o características, deberá ser de reconocida calidad, debiendo contar con el aval de los organismos de control de calidad técnica reconocidos a nivel nacional (LATU, Instituto Uruguayo de Normas Técnicas, Facultad de Ingeniería o similares). Será obligatoria la especificación del tipo de material a emplearse en la totalidad de los recaudos.

En caso de duda en alguno de los materiales a emplearse, la Intendencia se reserva el derecho a pedir aclaraciones sobre el mismo, las que serán evacuadas previamente a la aprobación del proyecto de sanitaria..

El técnico proyectista será el responsable de la elección del material adecuado a cada situación.

**6.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE****6.4.1 Acreditación de potabilidad si no proviene de la red pública**

Deberá acreditarse la condición de potabilidad del agua de cualquier origen que no sea de la red de, abastecimiento público. Esta acreditación requiere la presentación de la respectiva boleta de análisis químico expedida por laboratorio habilitado u oficina oficial correspondiente.

**6.4.2 Materiales de las cañerías de abastecimiento y distribución.**

Deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Art. 6.3

**6.4.3 Ubicación de las cañerías.**

Las cañerías de agua potable podrán ser a la vista o embutidas. En este último caso deberán estar protegidas por materiales que no ataquen química o físicamente.

No podrán en su recorrido, atravesar un albañal o alcantarilla, para evitar el riesgo de contaminación de las aguas que conduce en caso de rotura.

No podrá omitirse la colocación de una llave de paso o corte en el punto inicial de la cañería, para permitir interrumpir el servicio en todo momento.

**6.4.4 Tanques de reserva**

Ver cap. 3.11.2.3

**6.4.5. Tanques de bombeo**

Ver cap. 3.11.2.2

**6.4.6 Ubicación de los tanques**

Ver cap. 3.11.2

**6.4.7. Características y requerimientos generales de los tanques.**

Ver cap. 3.11.2.1

**6.4.8 Obligatoriedad de realización de análisis periódicos.**

Serán estudiadas muestras periódicas que permitan controlar que se mantienen las condiciones de potabilidad. La frecuencia de las tomas será determinada en cada caso por la Intendencia.

Ver cap. 3.11.1

**6.5 AGUA CALIENTE****6.5.1 Materiales**

Los materiales permitidos para estas instalaciones deberán cumplir con las especificaciones indicadas en cap. 6.3.

**6.6 ALJIBES****6.6.1 Tipos y características**

Cualquiera sea su sistema de construcción, deberán ser absolutamente impermeables y sólidos. Deberá estar cubierto por una tapa calada que permita la ventilación e impida la entrada de animales, mediante una malla cerrada o similar.

### 6.6.2 Ubicación

No se podrán ubicar a menos de un metro de los muros medianeros, ni a menos de cinco metros de un depósito fijo impermeable (pozo negro) o fosa séptica.

### 6.6.3 Necesidad de limpieza de azoteas o techos que los abastecen.

Es obligatorio mantener cerradas las tapas de acceso a los aljibes, así como mantener limpias las superficies que los abastecen, para evitar el arrastre de las materias orgánicas que pudieran contaminar el agua. De manera similar a la de los depósitos elevados se exigirá un análisis químico anual como mínimo, que certifique la potabilidad del agua, el que deberá presentarse en la Junta Local correspondiente.

## 6.7 POZOS MANANTIALES.

### 6.7.1 Ubicación

No podrán abrirse a menos de tres metros de distancia a muro medianero, ni a menos de diez metros de distancia de depósitos fijos impermeables (pozos negros) o fosas sépticas. **Queda terminantemente prohibida su perforación en las cercanías de establos, caballerizas, albañales o cualquier otro tipo de foco infeccioso contaminante.**

### 6.7.2 Solicitud de permiso

Deberá solicitarse el permiso correspondiente para la perforación, en escrito en el que conste la ubicación de la propiedad, el nombre del solicitante y su domicilio, diámetro del pozo, los materiales a utilizar para la construcción de las paredes, el destino del agua que se extraiga y la ubicación en un plano del pozo, aljibes, pozos negros, cámaras sépticas y otros pozos manantiales que ya existiesen en el predio.

## 6.8 CAÑERÍAS DE DESAGÜE

### 6.8.1 Ubicación

Las cañerías de desagüe en general deberán ubicarse en patios, zaguanes, corredores o lugares abiertos de los edificios o en el exterior de los mismos. Sólo cuando no sea posible adoptar estas soluciones, se permitirá su ubicación bajo los pisos de locales cerrados habitables.

### 6.8.2 Condicionantes del trazado de la instalación.

Esta cañería, como sistema total, deberá tener el menor recorrido posible, por lo que éste deberá ser rectilíneo en líneas generales, Si el trazado en línea recta fuera imposible por la disposición del edificio, se podrá adoptar el trazado en líneas quebradas, con puntos de inspección en cada quiebre.

### 6.8.3 Ubicación de cañerías horizontales y verticales de desagüe.

Las cañerías no podrán bajo ningún concepto, canalizarse dentro los muros medianeros.

### 6.8.4 Pendientes de acuerdo al fluido a canalizar.

**En la cañería principal**, la pendiente deberá estar entre los 1,5 cm. y 4 cm. por metro lineal de desarrollo. Se entiende por cañería principal o primaria la que desagua líquidos amoniacales.

**Las cañerías secundarias** podrán tener una pendiente mínima de 1 cm. por metro lineal de desarrollo. Se entiende por cañería secundaria la que desagua líquidos provenientes de lavatorios, bidé, bañeras, duchas, lavaderos, cocinas, desagües de pisos.

**Las cañerías para pluviales** podrán tener una pendiente mínima de 1 cm. por metro lineal de desarrollo.

### 6.8.5 Diámetro de las cañerías principales y secundarias.

El diámetro interior de la cañería principal de una instalación tendrá como mínimo 100 mm.

Los ramales de primaria que concurran a la cañería principal tendrán también 100 mm. como mínimo. **La excepción** es la cañería de desagüe de mingitorios que podrá tener 50 mm. como mínimo.

La cañería secundaria de desagüe de las aguas servidas de tres o más artefactos, tendrán un diámetro mínimo de 60 mm. La que desagüe uno o dos artefactos tendrá como diámetro mínimo el de la mayor de las que lleguen hasta ella, condición que se deberá cumplir en todos los casos en general.

Las cañerías secundarias que desagüen aparatos deberán tener diámetro mínimo de 50 mm. ya sean subterráneas o embutidas. Cuando la instalación secundaria reciba los desagües de más de seis interceptores de grasa, deberá tener como mínimo 100 mm. de diámetro.

### 6.8.6. Evacuación de pluviales

Los caños verticales de bajada de aguas pluviales podrán tener 60, 100 o 150 mm. de diámetro según desagües respectivamente hasta 50 m<sup>2</sup>, hasta 100 m<sup>2</sup> o hasta 150 m<sup>2</sup>. de superficie.

Podrán desaguar a la vía pública las marquesinas y/o balcones

admitidos y siempre que no concentren las aguas en algún punto.

Queda prohibida la conexión de las pluviales al sistema sanitario general en los casos en que se cuente con sistema separativo de colector, debiendo evacuarse directamente a la calzada mediante un sistema independiente destinado sólo a las pluviales.

En estos casos deberán crearse puntos inspeccionables en los tramos mayores a 12 mts. mediante bocas de desagüe o cámaras de inspección.

En los casos en que el sistema de saneamiento sea unitario podrán desaguar en el mismo sistema tanto pluviales como las primarias.

#### 6.8.7 Cámaras de Inspección: características y ubicación.

En todos los puntos en que se requiera cambio de dirección en una cañería subterránea principal, o que se empalme con otra u otras cañerías deberán ubicarse cámaras de inspección y limpieza. Tendrán una profundidad mínima de 0.30 mts. y las dimensiones de los lados variarán de acuerdo con la profundidad y con la cantidad de ramales que lleguen a ellas. Si sólo llegase un ramal, pueden ser de 0.40 x 0.40 mts, mientras que en caso de recibir más de un ramal y tener entre 0.30 y 0.60 mts. de profundidad deberán ser como mínimo de 0.60 x 0.60 mts. de lado.

En profundidades entre 0.60 y 1.00 mts. tendrán necesariamente como mínimo 0.60 x 0.60 mts. de lado en toda su profundidad, mientras que para profundidades mayores a 1.00 mts. tendrán una sección de 0.60 x 1.20 mts. con tapa de 0.60 x 0.60 mts.

Las cámaras de más de 1.00 mts. de profundidad tendrán escalones de material imputrecible o inoxidable.

Como condicionantes constructivas se remarca la importancia de las canaletas y banquetas en el fondo, destinadas a facilitar el escurrimiento de los líquidos.

La altura de las **canaletas** no será menor al diámetro de la cañería de mayor diámetro de las que lleguen a la cámara. **La pendiente** no podrá ser menor al 10% (diez por ciento) en el caso de las canaletas y 20% (veinte por ciento) en el caso de las banquetas.

El cierre de las cámaras deberá ser hermético, previéndose la colocación de la contratapa, debiendo permitirse la libre accesibilidad en cualquier momento sin necesidad de herramientas de apoyo.

La terminación será de portland lustrado en su totalidad.

#### 6.8.8 Piletas de patio sifonadas: características y ubicación

Podrán ser tapadas o abiertas. Como dimensiones mínimas presentarán una sección horizontal de 0.20 x 0.20 mts. para profundidades de hasta 0.50 mts., de 0.40 x 0.40 mts. para profundidades de hasta 1.00 mts. y para profundidades mayores deberán tener las dimensiones indicadas para las cámaras de inspección, sustituyéndose en este caso la piletta sifonada prefabricada por un sifón. También condicionarán su dimensionado la cantidad y diámetro de los caños que confluyan en la misma.

#### 6.8.9 Uso y situaciones de necesidad de colocación de piletta de patio

Las piletas sifonadas se usarán en los siguientes casos:

- \* Para interponerlas entre las cañerías de aguas servidas y/o pluviales y las amoniacales.
- \* Para concentrar los desagües de los aparatos secundarios.
- \* Para evacuación de pluviales en casos en que se envíen a colectores unitarios o a pozos negros.
- \* Para recibir las aguas amoniacales de los mingitorios de canaleta.

#### 6.8.10 Bocas de desagüe

Podrán usarse para concentrar desagües de aparatos secundarios, para inspeccionar pies de bajada de pluviales y como resumidero de patio (con tapa abierta)

#### 6.8.11 Distancias de piletta de patio a cámara de inspección y a bocas de desagüe.

La máxima distancia a cámara de inspección será de 3.00 mts, pudiendo aumentarse hasta 5.00 mts. en casos de piletas de poca profundidad (hasta 0.60 mts.)

La máxima distancia a bocas de desagüe será de 10 mts.

#### 6.8.12 Sifón desconector.

Obligatoriamente en el punto de enlace entre la cañería domiciliaria y el colector deberá instalarse un interceptor hidráulico de gases o sifón desconector, de igual diámetro que la cañería principal. Deberá tener una tapa para dotarlo de inspeccionabilidad en todo momento.

#### 6.8.13 Desagües de piso

Deberán estar compuestos por una caja impermeable, con tapa calada a nivel de piso terminado.

Deberán ser colocados en locales de uso público que puedan sufrir desbordes de líquidos o requerirán limpieza periódica, como servicios higiénicos de hoteles, restaurantes, cafés, teatros, cines, fábricas o sanatorios.

En patios abiertos pavimentados se emplearán para recoger las pluviales

#### 6.8.14 **Desagües de inodoros en Plantas Altas**

Las uniones de los desagües horizontales con las bajadas verticales de los inodoros de las plantas altas deberán ser inspeccionables, mediante caño con tapa en el ramal de unión. No podrán los inodoros distar más de 5.00 mts. de la cañería de bajada que recoja sus fluidos ya se trate de uno o más aparatos.

#### 6.8.14.1 **Desagües de inodoros en Plantas Bajas**

La distancia máxima entre Inodoro Pedestal y Cámara de Inspección será de 5 mts. si carece de ventilación ese ramal. Si está ventilado por un caño de 100 mm. la distancia podrá extenderse hasta 10.00 mts.

#### 6.8.15 **Mingitorios**

Podrán ser de cubeta o canaleta, pudiéndose colocar tanto en planta baja como en planta alta.

Para los de canaleta deberá preverse una superficie impermeable hasta 1.20 mts. en el paramento vertical a su frente. Deberá asegurarse la impermeabilidad de la canaleta en sí misma. Si ésta estuviera constituida por tramos discontinuos con juntas, la impermeabilización deberá realizarse inmediatamente por debajo de la canaleta. Deberá instalarse además un sistema de riego para la higiene permanente en lugares de uso público.

#### 6.8.16 **Interceptores de grasas**

Las dimensiones de los interceptores de grasa dependerán de la importancia y características de los locales que los abastezcan, pudiendo ir desde un mínimo de 10 lts. para las cocinas individuales hasta un dimensionado que depende de su uso.

\* 5 lts. por cada dormitorio en el caso de las casas de pensión o comedores colectivos de edificios de apartamentos sin cocinas individuales.

\* 1 lts. por cada m<sup>2</sup>. de recinto para servicio público en el caso de restaurantes, salones de té, confiterías o bares.

\* 2 lts. por m<sup>2</sup>. de locales para elaboración de helados, pastas frescas o fideos, pizzerías y pastelerías o similares.

Se admitirá en edificios de apartamentos la colocación de interceptores de grasa colectivos, cumpliendo con lo establecido anteriormente en lo que refiere al dimensionado.

La ubicación de todos los interceptores deberá preverse lo más cercano posible a las piletas que descarguen en él, no pudiendo superarse la distancia de 2.00 mts. para evitar que las grasas se solidifiquen en las cañerías previo a la llegada al interceptor. En el caso de los interceptores colectivos, la distancia mencionada deberá darse entre la pileta y el caño colector vertical de bajada. Los interceptores de grasa podrán ser conectados a bajadas de aguas amoniacales de 100 mm. de diámetro como mínimo .

#### 6.8.17 **De las cañerías y su colocación: uniones, modo de afirmado, etc.**

Las zanjas excavadas para la colocación o tendido de las cañerías deberán llenarse con arena a los efectos de que el caño quede apoyado en toda su longitud y no sólo en las uniones. En los casos en que el terreno sea de mala calidad o de relleno deberá realizarse un lecho de hormigón armado de 0.10 mts. de espesor por debajo del tendido del caño.

Las uniones de caños, cualquiera sea el material empleado dentro de los autorizados, no podrán presentar rebabas interiores que pudieran obstaculizar el normal fluir, debiendo observarse especiales precauciones en los casos de uniones de piezas de distinto material, operando de tal modo que la solución adoptada asegure la total estanqueidad de la cañería.

#### 6.8.18 **Unión entre cañerías y artefactos**

Deberá realizarse de forma tal que permitan el fácil retiro de los aparatos en caso de requerirse.

Para ello se recomienda el uso de arandelas ajustables con tornillos inoxidables y masticos fáciles de extraer.

#### 6.8.19 **Instalaciones especiales (tambos, caballerizas, necesidad de bombeos)**

Para estas situaciones especiales, deberán preverse filtros o canastillos que retengan los materiales sólidos previo a su llegada a las rejillas de piso o a las piletas de patio abiertas, según sea el caso.

### **6.9 CAÑERÍAS DE VENTILACIÓN**

#### 6.9.1 **Ventilación de cañería principal**

La cañería subterránea principal en el punto de nivel más bajo deberá ventilarse mediante un caño de aspiración de 100 mts.. de diámetro colocado en la cámara en la que se encuentre el sifón desconector. Dicho caño deberá contar con una rejilla ubicada en la pared más cercana, a una altura no menor a 0.10 mts. del nivel exterior de piso ni mayor a 0.30 mts. del mismo.

Si en una cañería principal desagua un sólo inodoro u otro artefacto primario y el ramal tiene más de 5.00 mts. de longitud, será obligatoria la ventilación del sifón del inodoro o el de la caja sifonada correspondiente. Si se instalasen inodoros €

horizontal, será necesaria la ventilación del último inodoro con una cañería de igual diámetro que el de la cañería de desagüe. Si se ventilan los sifones de cada uno de los inodoros, la cañería será de 60 mm. de diámetro como mínimo.

#### 6.9.2 Ventilación de cañería secundaria

Toda red de cañería secundaria o de aguas no amoniacales deberá tener evacuación de aire.

Cuando alguna de las cañerías tenga más de 10.00 mts. de longitud o cuando reciba desagües de interceptores de grasa, deberá establecerse circulación de aire.

La toma de aire podrá realizarse, por las piletas de patio, bocas de desagüe abiertas o rejillas de aspiración o por caños destinados únicamente a esos efectos. En el caso de emplearse estos últimos, las bocas de entrada y salida de aire podrán disponerse en los paramentos verticales exteriores ya sea en fachadas o en patios interiores. La altura de las bocas de salida del aire será la del artefacto más alto.

Los caños de ventilación secundarios deberán tener como mínimo el diámetro de los caños de desagüe de los artefactos que ventila.

Todo sifón de pileta de cocina que desagüe en un interceptor de grasa tapado (I.G.T.) deberá ventilar con caños de 60 mm. de diámetro mínimo.

En los casos de interceptores de grasa colectivos (edificios de apartamentos destinados a vivienda) deberán obligatoriamente ventilarse c/u de los sifones de pileta de cocina.

Los lavatorios, bidé y rejilla de piso no necesitan ser sifonados.

#### 6.9.3 Altura y empalme de los caños de ventilación

Los caños de ventilación que deban prolongarse al exterior hasta pasar los techos de los edificios, tendrán la altura suficiente para que los gases evacuados no puedan viciar el aire de ninguno de los ambientes del edificio ni de los linderos, debiendo alcanzar como mínimo 2.00 mts. de altura sobre el piso de terrazas o azoteas transitables, o 0.50 mts. sobre el nivel de pretilas en caso de azoteas no transitables. Deberán además rematar con un sombrerete adherido al tubo de ventilación, que por su diseño no dificulte la normal evacuación de los gases.

Toda cañería de ventilación podrá unirse a otra que también lo sea, siempre que ésta sea del mismo o mayor diámetro y conduzca gases del mismo tipo de aguas.

#### 6.9.4 Aprovechamiento de caños verticales de desagüe como ventilación.

Los caños verticales de evacuación podrán ser usados como ventilación, debiendo en estos casos prolongarse por sobre los techos según lo especificado en 6.9.3

### 6.10 SISTEMAS TERMINALES ESTATICOS

#### 6.10.1- DEPOSITOS TRANSPORTABLES.

Deberán ser impermeables y disponer de los dispositivos necesarios para su fácil movilización, sustitución y limpieza.

Su instalación será autorizada sólo para casos de locales improvisados y de funcionamiento transitorio como circos, obras en construcción, exposiciones itinerantes, etc.

#### 6.10.2- DEPOSITOS FIJOS IMPERMEABLES

##### 6.10.2.1- Características generales.

También llamados pozos negros, deberán cumplir condiciones de solidez e impermeabilidad. Podrán ser cilíndricos o prismáticos, y su fondo deberá tener una fuerte pendiente hacia un punto determinado, el que será usado para el succionado del contenido mediante barométricas. La tapa irá perfectamente unida a las paredes, y tendrá una boca de acceso con tapa y contratapa que aseguren un cierre hermético. A efectos de facilitar su desagote, la profundidad de estos depósitos no deberá superar los 3 m. Las aristas interiores deberán ser redondeadas, y las paredes interiores perfectamente alisadas.

##### 6.10.2.2- Ventilación.

Deberán estar ventilados con caño de 100 mm como mínimo, y de 3 m de altura. Cuando la distancia de la boca de evacuación del caño a los edificios sea menor de 5 mts, deberá prolongarse hasta sobre pasar los techos de los mismos.

##### 6.10.2.3- Ubicación.

Se ubicarán preferentemente en lugares libres próximos a la vía pública, no pudiendo estar a menos de un metro de los muros medianeros, ni a menos de 5 mts de los pozos manantiales.

No podrán bajo ningún concepto ubicarse debajo de las habitaciones.

Los depósitos fijos impermeables, podrán sólo podrán construirse en las fincas que no cuenten con saneamiento.

### 6.10.3- POZOS FIJOS ABSORBENTES.

#### 6.10.3.1- Características generales.

Podrán ser prismáticos o cilíndricos, y su altura útil no será menor a 1,50 mts. Sus paredes irán sin revocar en su parte más profunda desde un metro a partir de la superficie del terreno, y estarán cubiertos por una tapa que cuente con una abertura de acceso al pozo con doble tapa que asegure un cierre hermético.

#### 6.10.3.2- Ventilación.

Idénticas características a las solicitadas para los depósitos impermeables estáticos (punto 6.10.2.2)

#### 6.10.3.3- Ubicación.

No podrán abrirse a menos de 100 m de cualquier pozo manantial u otra fuente destinada al consumo del agua potable, ni a menos de 50 mts. de todo aljibe , casa de habitación o línea medianera.

#### 6.10.3.4- Casos concretos de utilización.

Estos pozos sólo podrán abrirse con autorización previa de la oficina competente y a pedido del propietario solamente en las zonas rurales. La autorización será revocable, y caducará automáticamente cuando en el predio o en uno lindero se establezcan pozos manantiales u otra fuente de agua potable a menor distancia de 100 mts.

### 6.10.4 - CAMARAS SEPTICAS

#### 6.10.4.1- Condiciones que deben reunir.

Su construcción deberá ser simple, procurando una completa automaticidad en su funcionamiento.

Los proyectos deberán remitirse en general a las condiciones prescritas para los sistemas terminales en general, es decir que deberán indicarse las medidas y características generales, como la explicación general de la naturaleza y cantidad de las aguas a tratar.

#### 6.10.4.2- Dimensiones y capacidad.

Deberán tener una capacidad mínima útil de 150 lts. por persona prevista, debiendo además tener el volumen necesario para poder acumular el sedimento durante dos años. Entre la cara interior de la tapa y el nivel superior de líquidos deberá haber una distancia mayor o igual a 25 cm destinado a contener los gases producidos en el proceso de degradación.

La llegada de las aguas servidas a la cámara se efectuará por medio de un tubo de descarga vertical a no menos de 30 cm de profundidad bajo el nivel máximo de líquidos, que evite perturbaciones en el funcionamiento de la cámara. La evacuación se realizará por otro tubo también vertical que tome fluido a no menos de 60 cm del mismo nivel. Toda cámara séptica tendrá una tapa, con contratapa como mínimo para poder retirar periódicamente los sólidos que se acumulen.

#### 6.10.4.3- Evacuación de líquidos afluentes.

Los líquidos afluentes se verterán en cámaras filtrantes. Siempre que la depuración de los líquidos sea suficiente de acuerdo a los análisis de la autoridad competentes, podrán verterse mediante autorización con carácter provisorio en pozos absorbentes o red de drenajes.

#### 6.10.4.4- Casos concretos de utilización.

Se podrán construir en los predios suburbanos donde no exista colector público, siempre que se cumplan las exigencias de los sistemas terminales a los que se viertan sus afluentes (pozos filtrantes, drenes, etc.). En caso contrario se deberá usar pozos negros.

### 6.10.5- CAMARAS FILTRANTES

#### 6.10.5.1- Características y materiales.

Podrán ser con o sin fondo. Deberán estar dotadas de una abertura de cierre hermético que permita el acceso, la renovación del material filtrante y la limpieza.

Los materiales a emplear para la capa o estrato filtrante serán arena, ladrillo partido en cascotes o cualquier otro material fragmentado, que sea duro, consistente, insoluble y de superficie áspera y rugosa. No deberá bajo ningún concepto contener arcillas u otro material que perjudique la permeabilidad de la capa filtrante. De optarse por varias capas, deberá aumentar la granulometría a medida que se profundice, no pudiendo en ningún caso la suma de las capas ser inferior a 1 metro.

Se considerará , a efectos de su dimensionado, que evacuan entre 500 y 800 lts/m<sup>2</sup> de superficie de filtro por día. La superficie mínima del filtro será de 1 m<sup>2</sup>.

Se deberá disponer algún dispositivo para lograr la distribución uniforme de los líquidos en la superficie de la capa filtrante.

#### 6.10.5.2- Ventilación de las cámaras filtrantes.

Estarán provistas de tubos de aspiración y ventilación (evacuación) de 100 mm de diámetro. El caño de entrada estará lo más bajo posible, debiendo llegar hasta la parte inferior de la cámara debajo del filtro. El de salida por el contrario saldrá de la parte superior, contra la tapa, y deberá elevarse 3 m. sobre el nivel del piso como mínimo.

#### 6.10.5.3- **Ubicación de las cámaras filtrantes.**

Las que no tengan fondo se ubicarán a una distancia no inferior a 50 m de cualquier pozo manantial u otra fuente destinada al suministro de agua para beber, ni a una distancia menor a 25 m de casa habitación , aljibes o línea medianera.

#### 6.10.6- **DRENES**

Estarán constituidos por una red de conductos agujereados ubicados en seco a una profundidad no menor a 50 cm. Dependiendo del tipo de terreno, de su permeabilidad, se calcularán entre 5 y 25 m de longitud por persona servida. Podrán disponerse en forma rectilínea, de abanico o de espina de pescado.

#### 6.11- **INSPECCIÓN DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS**

Será instrumentada por la Intendencia de Colonia.

#### 6.12- **SANEAMIENTO INDUSTRIAL**

Los locales que así lo ameriten a criterio de la Intendencia, deberán solicitar la autorización correspondiente a la D.I.N.A.M.A. dependiente del M.V.O.T.M.A.

## **CAPITULO VII**

### **- PROPIEDAD HORIZONTAL -**

#### **7.1. - DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

##### **7.1.1. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICIOS POR REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

7.1.1.1 - **Generalidades.** Todos los edificios que se construyen dentro del régimen de la Ley N° 10.751 deberán ajustarse en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción de edificios, de uso y ocupación del suelo, y en particular a las disposiciones que establece esta reglamentación.

Podrán construirse edificios en las condiciones fijadas en este Capítulo en las zonas urbanas, suburbanas y de Interés turística de las diversas localidades del Departamento.

7.1.1.2 - **Area edificable:** Regirán las disposiciones urbanísticas establecidas para cada zona respecto al Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y al Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

7.1.1.3 - **Garages.** Los edificios que se construyan en zona urbana con un área total edificada superior a 2.000 m.c. deberán disponer de local para garaje con una superficie equivalente al 60% del área del predio, incluidas las áreas destinadas a circulación y servicios.

7.1.1.4 - **Excepciones.** Quedan exceptuadas de la exigencia de lo señalado en el inciso 7.1.1.3, los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) En predios de área menor a 300 mc. o de ancho no mayor de 10 m. o de conformación irregular que a juicio de la Intendencia de Colonia no resulta adecuada para ese destino.
- b) En predios con único frente a calles de 17 mts. sin retiros.
- c) Cuando se proyecte viviendas con las características propias de las Categoría I y II del Banco Hipotecario del Uruguay.

7.1.1.5 - **Superficie mínima.** Las viviendas que constituyan dentro de los edificios unidades independientes para ser enajenados de acuerdo a la Ley, deberán tener una superficie edificada mínima de veinticinco (25) metros cuadrados cada uno.

Esta superficie será la comprendida entre los ejes de los muros perimetrales de la unidad. Las dimensiones de los locales de la vivienda deberán ajustarse a lo que establece el CAP. IV de esta Ordenanza.

7.1.1.6 - **Ventilación e iluminación.** Las superficies, dimensiones, condiciones de ventilación e iluminación de los patios, habitaciones y locales de los edificios, deberán ajustarse a lo establecido en el CAP. III y IV de esta ordenanza.

7.1.1.7 - **Entrepisos y techos.** Los entrepisos y cubiertas de los edificios colectivos, deberán construirse con material incombustible. Si el edificio es de más de tres pisos, deberán tener, obligatoriamente, estructura de material incombustible.

Todas las instalaciones mecánicas del edificio, que puedan prod

ocupantes del mismo, deberán ser distribuidos de manera que queden aisladas de las habitaciones y protegidas de la propagación de los ruidos.

Los diversos apartamentos o unidades habitacionales deberán aislarse entre sí de la siguiente manera:

A) Por muros divisorios macizos o huecos de veinte centímetros de espesor mínimo, que aseguren aislamiento acústico de cuarenta y cinco decibeles con el empleo de materiales aislantes autorizados por la Intendencia de Colonia.

B) Por entrepisos macizos de veinte centímetros de espesor mínimo o que aseguren aislamiento acústico de cuarenta y cinco decibeles con el empleo de materiales aislantes autorizados por la Intendencia de Colonia. Podrán utilizarse otros materiales si alcanzan similares condiciones a las exigidas en "A" y "B".

## **7.2 - DE LAS SANCIONES**

7.2.1 - **Declaración jurada.** El cumplimiento de lo exigido anteriormente se acreditará mediante declaración jurada suscrita por el arquitecto o ingeniero director de la obra la que deberá adjuntarse a los planos y la memoria descriptiva, de la carpeta de los originales. En caso de verificarse que tal declaración no se ajusta a la realidad, el profesional que la suscribe será penado, según lo establece el inciso 2.4.3.5 de esta Ordenanza. La Empresa Constructora interviniente en las obras será penada con una suspensión que la inhabilitará para contratar obras con la Intendencia por un plazo de un año, y se le aplicarán multas que podrán alcanzar el máximo previsto en el Presupuesto Municipal. De dichas sanciones se dará difusión por la prensa y se comunicará además a la Sociedad de Arquitectos del Uruguay y a la Cámara de la Construcción.

## **7.3. - DE LAS INSTALACIONES.**

7.3.1 - **Generalidades.** Las instalaciones sanitarias de los edificios de propiedad horizontal se ajustarán a las normas vigentes en lo que les son aplicables y a las disposiciones siguientes:

a) En el interior de un departamento o piso independiente, no podrán emplazarse otras cañerías, accesorios o artefactos sanitarios que los propios del departamento o piso con exclusión de todo otro elemento ajeno a él.

b) La cañería horizontal o vertical, o accesorio de uso común podrán ir solamente por ductos accesibles, patios, corredores o locales de propiedad común. El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dichas cañerías.

c) Tanto las cañerías de desagües como las de distribución de agua deberán ir fuera de los muros divisorios de los departamentos o unidades.

d) Las bocas de acceso a las cañerías, tapas de sifones, etc., no podrán estar ubicadas en los entrepisos.

e) Todos los cuartos de baños o locales con instalación de agua caliente no centralizada, que cuenten con calderetas, calefones ó termotanques cuya fuente de energía no sea la eléctrica ó solar estarán provistos de un tubo de suficiente capacidad para evacuar los gases de combustión de los aparatos calentadores que pudieran colocarse. Dichos tubos que serán independientes de los ductos de ventilación, deberán sobrepasar en 1m20 la azotea más alta del edificio en una zona circular de 2m50 de radio. Podrá utilizarse un solo conducto para evacuar los gases de combustión de varios locales, pero en este caso será dotado de un extractor mecánico.

7.3.2. **Depósitos de agua potable.** Los tanques y equipos de bombeo, depósitos de reserva, cañerías de bombeo y cañería principal de distribución, irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrán por cuenta y bajo la responsabilidad del administrador del edificio.

Deberán cumplir con las exigencias establecidas por la Dirección Nacional de Bomberos respecto a la reserva para incendios y cañería para hidrantes.

Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulten superiores a cuatro mil litros, deberán estar divididos en dos partes, de cubaje equivalente, por medio de un tabique interior, en forma tal, que pueda practicarse la limpieza de uno de los compartimentos, mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro. A esto efecto, las cañerías de bajada tendrán un dispositivo adecuado. Los depósitos tendrán tapa de cierre estanco, situado debajo del nivel del agua. En su parte superior llevarán una tapa de veinticinco centímetros por veinticinco centímetros destinada a inspeccionar cada flotador; dicha tapa será sellada con mortero pobre, cada vez que se removiera;

La ventilación se asegurará por medio de un caño de veinticinco milímetros de diámetro, ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo y protegida su boca con tela metálica. Queda prohibido establecer en los depósitos caños de desborde, salvo aquellos casos especiales que se autoricen.

Tapas de inspección: deberán tener tapas herméticas de una dimensión mínima de 60 cm.

## **7.4 - DE LOS ASCENSORES Y MONTACARGAS**

7.4.1 **Generalidades.** Regirán todas las disposiciones reglamentarias sobre Ascensores y Montacargas, (capítulo III).

## **7.5 – DE LA TRAMITACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS**

7.5.1 **Generalidades.** Los planos de los edificios destinados a ser fraccionados por pisos o departamentos, se presentará según lo establecido en el inciso 2.1.6, Tramitación de Permisos en Régimen de Propiedad Horizontal.

### **CAPITULO VIII DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES PARA PROYECTO Y ACONDICIONAMIENTO URBANO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS**

**Ordenanza aprobada el 19 de marzo de 1999.**

#### **8.1 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS**

**8.1.1. Generalidades.** La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, deberán reunir condiciones que posibiliten el acceso y utilización de tales lugares y edificios por personas discapacitadas.

Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes cuya vida útil sea aún considerable, deberán adaptarse gradualmente a los mismos fines indicados.

Los lugares en que trabajan personas con impedimento físicos deberán ser objeto de adaptación para que las mismas dispongan del máximo de sus posibilidades operativas.

La Intendencia de Colonia, por la vía de la reglamentación, establecerá las prescripciones que deberán cumplirse al efecto en cada caso.

Igualmente, le corresponderá adoptar las disposiciones tendientes a velar por el cumplimiento de tales normas.

Los organismos públicos que tengan a su cargo estructurar y realizar Planes de Desarrollo urbano, deberán también dar cumplimiento a esas prescripciones en todo lo que sean aplicables.

Los proyectos de conjuntos habitacionales que se lleven a cabo por organismos públicos o privados incluirán, obligatoriamente, un mínimo de un 2% de viviendas destinadas específicamente a personas discapacitadas y con las características imprescindibles para permitir el acceso a ellas y su uso con fines habitacionales por tales impedidos, así como con las condiciones que aseguren la integración de los mismos a la vida comunitaria.

#### **8.1.2. OBJETIVOS Y AMBITOS DE APLICACION**

**8.1.2.1. Arquitectura edilicia:** Serán objeto de reglamentación la construcción y ampliación de edificios públicos y privados con afluencia de personas (lugares de acceso ocasional, de trabajo o viviendas) de acuerdo a la siguiente nómina:

##### **A Habitación**

Edificios de viviendas colectivas:

Hoteles y Pensiones

Alojamiento para ancianos.

##### **B Cultura**

Edificios educacionales:

Jardines de Infantes

Escuelas

Liceos

Escuela Técnica

Facultades y Escuelas de nivel Universitario.

Edificios de extensión cultural:

Bibliotecas

Museos

Salones de exposición

Galerías de Arte.

Edificios e Instalaciones:

Deportivas:

Clubes Sociales y Deportivos

Canchas y estadios

Gimnasios cerrados.

Salas de espectáculos:

Cines

Teatros

Salas de concierto

Auditorios (abiertos y cerrados)

Edificios para el culto:

Templos

Edificios Funerarios.

##### **C Salud**

Policlínicas

Centros Asistenciales

Especializados

Sanatorios

Hospitales

Casas de Salud

- D Comercios** Clínicas.  
Mercados  
Supermercados  
Galerías comerciales  
Restaurantes.
- E Administración** Edificios de Oficinas:  
Bancos  
Centros administrativos  
Edificios de Previsión Social  
Sedes Comunes  
Ministerios  
Juzgados  
Secciones Policiales.  
Edificios de Comunicaciones:  
Teléfonos  
Telégrafo  
Correo.
- F Circulaciones** Terminales de Transporte:  
Aéreos – Aeropuertos  
Marítimo o Fluvial – Puertos  
Ferroviarios - Estaciones de Ferrocarril  
Carreteros - Estaciones de ómnibus.  
Servicios complementarios:  
Estacionamientos (abiertos y/o cerrados).
- G Los edificios de alta complejidad funcional (múltiples destinos).**  
*La enumeración realizada en este artículo no es taxativa.*

**8.1.2.2. Equipamiento urbano y espacios libres de uso público.** Asimismo queda comprendida en esta reglamentación la adaptación gradual, dentro de un plan de remodelación que se aprobará en su oportunidad, de la infraestructura y equipamiento urbano, y de los espacios libres de uso público, incluyendo.

- ◆ Vías de circulación (vehicular y peatonal)
- ◆ Rampas y escaleras
- ◆ Accesos a playas
- ◆ Todo otro elemento componente del equipamiento urbano.

### 8.1.3. SIMBOLO

**8.1.3.1 Concepto.** La Intendencia Municipal de Colonia adopta el símbolo internacional de Accesibilidad como indicador de la NO existencia de barreras arquitectónicas.

**8.1.3.2. Características.** Este símbolo corresponde al pictograma utilizado internacionalmente consistente en la figura estilizada en una persona discapacitada en silla de ruedas, en blanco sobre fondo azul y comprendido en un cuadro de 12 cm x 12 cm. como mínimo para señalizaciones interiores de 20 cm. x 20 cm. como mínimo para señalizaciones exteriores (Ver figura N° 1).

**8.1.3.3. Ubicación.** El símbolo se colocará en los siguientes lugares:

- a) Vías de circulación, parques y jardines de la ciudad en los que se haya solucionado la circulación de personas discapacitadas y/o ancianos.
- b) En las entradas de aquellos edificios tanto públicos como privados, que se ajusten a las condiciones establecidas por esta reglamentación y que permitan que se cumplan las tres condiciones básicas de: Accesibilidad, Franqueabilidad, utilidad.

A los efectos de esta reglamentación se entenderá por:

- A) Accesibles aquellos edificios que permitan a las personas discapacitadas pueden llegar sin la interposición de barreras físicas;
- B) Franqueables: aquellos edificios que permitan a las personas discapacitadas entrar desde el exterior o vía pública sin ayuda.
- C) Utilizables: aquellos espacios y edificios que siendo franqueables y accesibles permitan a los discapacitados desarrollar en su interior, todas las actividades proyectadas, sin que resulten impedidas o dificultadas por la solución arquitectónica, los materiales o el equipamiento.

### 8.1.4. DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACION

**8.1.4.1 Definición.** Se entenderá por elemento de urbanización, a los efectos de la presente reglamentación, cualquier componente de las obras de urbanización y/o renovación urbana tales como las referentes a la calificación, trazado y diseño de las vías circulatorias, obras de pavimento y de servicios públicos (saneamiento, alcantarillado, alumbrado público, etc.) obras en plazas, parques, jardines, estacionamientos y todos aquellos que materialicen lo establecido en el Plan Director vigente, dentro del área urbana del Departamento de Colonia.

Cuando se realicen trabajos de mantenimiento de dichos elementos, se les será aplicables las disposiciones de la presente sección.

## **8.1.5 TRAZADO Y DISEÑO DE LAS VIAS DE CIRCULACION**

**8.1.5.1. Definición:** Se entenderá por vías a los efectos del presente reglamento las calles con sus aceras, los senderos, los andenes, los itinerarios peatonales y cualquier otro tipo de superficie de dominio público, destinado al tránsito de peatones o tránsito mixto de vehículos y peatones.

**8.1.5.2. Pendientes longitudinales.** El trazado de las vías deberá cumplir con una pendiente longitudinal máxima de un 10% y respetar lo establecido para rampas en el Artículo 19 de la presente Ordenanza. De existir itinerarios con pendiente superior a la anteriormente citada deberá disponerse de recorridos alternativos que cumplan con lo establecido precedentemente.

**8.1.5.3. Pendientes transversales.** El diseño de las vías, deberá cumplir con una pendiente transversal máxima de 2%.

**8.1.5.4. Anchos.** El trazado de las vías de circulación peatonal deberá cumplir con un ancho mínimo de un metro y deberá respetar lo establecido en la Ordenanza General de veredas, para las distintas zonas. En general (en los casos que sea posible), se recomienda un ancho mínimo de 1,60 metros que faciliten el giro o el paso simultáneo de dos sillas de ruedas.

**8.1.5.5. Pavimentos.** Las vías de circulación deberán ser en todos los casos pavimentadas en los anchos previstos. Los pavimentos serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas, sin resaltos y otros accidentes que dificulten el desplazamiento. Debiendo localizarse en el piso, rejillas, tapas de registro, etc., se evitará la disposición de barras paralelas al sentido prioritario de la circulación peatonal. Los huecos entre las barras o mallas de las rejillas no superarán los 2 centímetros. En ningún caso el material de terminación de la faja pavimentada de la acera podrá ser césped, balasto, grava suelta o similar.

## **8.1.6 CRUCES PEATONALES**

**8.1.6.1. Rebajes de cordón.** En las esquinas y los cruces peatonales en todas las direcciones hábiles, se salvará el desnivel entre acera y calzada, mediante rebaje de cordón y dando a la acera la pendiente adecuada para su correcto acordamiento con el nivel de la calzada. Dicha pendiente no será mayor a un 10%, con un ancho nunca menor a un metro.

Los rebajes deberán acordarse lateralmente con los niveles de la acera, con pendiente no mayor al 30% en el punto más comprometido.

**8.1.6.2. Separadores o refugios de seguridad.** Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un separador o refugio de seguridad, entre calzadas vehiculares, el mismo deberá disponer de los rebajes de cordón establecidos en el artículo 14.

**8.1.6.3. Pavimentos especiales.** Para advertir a los disminuidos visuales en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos, acceso a rampas y escaleras, paradas de autobuses, cualquier obstáculo, desnivel o peligros en la vía pública, se colocarán fajas de pavimentos de un metro de ancho, formadas por losetas especiales con distinto grano o textura que indiquen su presencia.

## **8.1.7. RAMPAS**

**8.1.7.1. Definición.** Se entenderá por rampa todo plano inclinado que sirva para salvar diferencias de nivel en las vías de circulación en los espacios públicos y/o privados. Las rampas deberán ajustarse a las especificaciones contenidas en los artículos siguientes.

**8.1.7.2. Pendientes longitudinales.** La pendiente longitudinal recomendada como de uso normal no debería superar el 6%, pero se establece para rampas de recorridos en proyección horizontal, mayores de 2 metros una pendiente máxima de un 8%, admitiéndose para recorridos menores al indicado una pendiente máxima de 10%.

**8.1.7.3. Pendientes transversales.** La pendiente transversal máxima admitida será de 1%.

**8.1.7.4. Desarrollo.** Cada 10 metros como máximo de desarrollo longitudinal, de la rampa o 0,80 metros de desnivel vertical, se deberá prever un descanso o superficie plana con pendiente menor al 1%, y de longitud no inferior a 1,50 metros.

Tanto en la cabecera como en el pie de las rampas se ha de prever un área a nivel, con pendiente inferior al 1% y una longitud mínima de 1.50 metros.

**8.1.7.5. Ancho.** Las rampas deberán tener un ancho libre no inferior a 1.20 metros.

**8.1.7.6. Pavimento.** Las rampas tendrán pavimento rugoso y antideslizante cuando la superficie sea de hormigón deberá ser ranurada, o grabada (se

pez).

**8.1.7.7. Protecciones laterales.** Las rampas que en corte transversal superen un desnivel de 20 centímetros estarán dotadas, en sus lados libres, de cordoneta o banda lateral de protección de una altura de 5 centímetros como mínimo sobre el nivel del plano de la rampa y a todo lo largo de su desarrollo.

Todas las rampas estarán dotadas de un pasamano fuertemente empotrado y colocado a 2 alturas: el superior a 0,95 metros sobre el plano de la rampa y el inferior a 0,75 metros, medidos verticalmente entre cualquier punto de ellos y su proyección sobre el plano inclinado de la rampa con una tolerancia de más o menos 5 centímetros en ambos casos, debiéndose prolongar horizontalmente 30 centímetros al final y al comienzo de la rampa.

El dimensionado y diseño de la sección de los pasamanos se regirá por lo indicado en la figura 2. Son especialmente adecuadas las secciones circulares de 45 a 50 mm de diámetro.

**8.1.8. ESCALERAS.** Sólo regirán las siguientes disposiciones cuando no existan otros medios de accesibilidad.

**8.1.8.1. Dimensionado de huella y contra huella.** La escalera debe cumplir la siguiente relación: dos contra - huellas más una huella deben equivaler a 64 cm.

$2a+b=64$  cm.

a---contra-huella

b---huella (sin sumar el vuelo, saliente o nariz)

La contra -huella no deberá ser mayor a 16 cm.

**8.1.8.2. Ancho.** Las escaleras en todo su recorrido deberán tener un ancho mínimo libre de 1,20 metros.

**8.1.8.3. Desarrollo.** E. Número máximo de escalones seguidos sin descanso intermedio será de diez (10) debiéndose colocar descansos intermedios con una longitud no inferior a 1,20 metros y una pendiente máxima de 1%.

**8.1.8.4. Pavimento.** Las huellas se construirán de material antideslizante, sin resaltos y con el borde o arista redondeada con un radio de curvatura máximo de 1 cm. y de forma que no sobresalga del plano vertical de la contra-huella.

**8.1.8.5. Protecciones laterales.** Todas las escaleras se dotarán de pasamanos de ambos lados, fuertemente empotrados y colocados a dos alturas según lo especificado en el Artículo 23 y las restantes disposiciones (barrotes c/14cm.) existentes en la materia.

## 8.1.9. PLAZAS, PARQUES Y JARDINES

**8.1.9.1. Situaciones incluidas en esta Ordenanza.** El trazado y diseño de las vías de circulación en obras de creación, remodelación y/o reacondicionamiento de plazas, parques y jardines incluidas zonas deportivas, de recreo y expansión se regirá por las disposiciones de la presente Ordenanza.

**8.1.9.2. Requisitos para el trazado de vías.** El trazado de las vías, deberá respetar la forestación existente, evitando podas y talados, pero al mismo tiempo, tendiendo a que las ramas y/o los troncos inclinados no invadan los recorridos peatonales dejando un espacio libre equivalente al ancho mínimo de la vía (establecida en el artículo 12 con una altura mínima de dos metros)

**8.1.9.3. Mojonés en vía pública.** Los mojonés que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines, plazas, zonas peatonales, etc. tendrán entre ellos una luz libre de 0,95 metros para permitir el pasaje de una silla de ruedas. Para advertir a los disminuidos visuales de la proximidad del obstáculo se dispondrán losetas de pavimento especial texturado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16.

## 8.1.10. ESTACIONAMIENTOS

**8.1.10.1. Reservas de lugares en estacionamientos.** Los estacionamientos de uso público cubiertos o no, dispondrán de una reserva de lugares permanentes para vehículos que transporte o que pertenezcan a personas discapacitadas los que deberán estar perfectamente identificados con el símbolo que establece la Intendencia, a razón de una plaza por cada 25 o fracción.

**8.1.10.2. Caracterización y señalización de las playas especiales.** Estas plazas especiales deberán señalizarse adecuadamente con el símbolo internacional de accesibilidad descrito en el artículo 6. Se ubicarán en los lugares más próximos a los accesos de los edificios a los que sirven. Estos lugares tendrán un ancho mínimo de 3.50 metros.

**8.1.10.3. Accesos.** Los estacionamientos dispondrán de accesos adecuados que permitan un cómodo ingreso a personas discapacitadas debiéndose cu:

disposiciones detalladas en la presente Ordenanza.

## **8.2. DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO EN LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **8.2.1. CONCEPTO**

**8.2.1.1 Definición.** Se entiende por “accesibilidad” de los edificios, al conjunto de características que hacen posible la utilización integral, de la totalidad de sus dependencias y elementos, por personas discapacitadas. las presentes disposiciones regirán para los edificios enumerados en el Art. 8.1.2.1.

### **8.2.2. DISEÑO DE LOS ACCESOS**

**8.2.2.1. Desniveles exteriores -interior.** Como mínimo, uno de los accesos principales de los edificios se ejecutará sin escalones hasta el nivel de planta baja y/o nivel de la plataforma de ingresos a las circulaciones verticales (ascensores, rampas, etc.). En los edificios de uso público, el o los accesos con esta característica, deberán permanecer franqueables durante la totalidad del horario de funcionamiento de los mismos.

En todos los casos, se preverá en ellos, llamadores, timbres o intercomunicadores.

Si existen escalones o fuera necesario construirlos para salvar el desnivel entre el exterior y el interior del edificio, se dispondrá de una rampa adicional, cuya construcción se ajustará a las disposiciones especificadas en el Artículo 8.1.7.2.

El desnivel de la puerta de entrada con respecto al espacio exterior inmediato (acera o plataforma de remate de escaleras y rampas) se resolverá redondeando el canto del escalón o biselándolo según un plano inclinado adaptado a las características (pendiente) definidas para rampas.

**8.2.2.2. Puertas de entrada.** Los cerramientos móviles de los accesos a los edificios, estarán compuestos por uno o más hojas batientes, con una luz o ancho útil mínimo de 0,90 m. En el caso de edificios de afluencia masiva de personas, donde existe o es recomendable la disposición de puertas giratorias, igualmente deberá colocarse una puerta auxiliar de hoja batiente y dimensiones especificadas.

Desde el punto de vista constructivo, las hojas deberán disponer en los 40 cm. interiores, defensa metálica u otro material resistente como protección contra el choque de la parte anterior del apoya pie de las sillas de ruedas.

Los tiradores deberán ser de tipo agarradera, descartándose el tipo pomo.

**8.2.2.3. Puertas interiores.** En los edificios con afluencia de público y en las unidades de viviendas destinadas específicamente a personas discapacitadas, las puertas interiores deberán dejar una luz libre de 0,80 mts. para permitir el pasaje de una silla de ruedas.

### **8.2.3. DISEÑOS DE LAS CIRCULACIONES INTERIORES**

**8.2.3.1. Ascensores.** El ascensor elemento más recomendable para salvar desniveles, en relación con el principio de accesibilidad, deberá permitir el alojamiento de una persona en silla de ruedas.

Para ello las dimensiones interiores deberán cumplir con una superficie mínima del piso de 1,50 m<sup>2</sup>. Y un lado mínimo de 1,10 mts.

El vano de las puertas (tanto exterior como la propia de la cabina) tendrá una luz libre mínima de 0,80 mts. (siendo recomendable 0,90 mts.)

El interior de la cabina, dispondrá de pasamanos laterales, colocados a 0,80 mts. del nivel del piso, que cumplirán con lo dispuesto en el Artículo 8.1.7.7.

La botonera se dispondrá de tal forma que el más alto de sus pulsadores quede a una altura máxima de 1,30 mts. respecto al piso de la cabina.

Los botones llevarán la indicación del piso u otra función en relieve a los efectos de su lectura al tacto.

Estas disposiciones relativas a los comandos del ascensor rigen también para las botoneras exteriores, en cada nivel de acceso al ascensor.

Se deberá cuidar la regulación de la parada de modo que el desnivel y separación entre el piso interior de la cabina y el piso exterior no sobrepase los 2 cms.

**8.2.3.2. Rampas.** En los edificios con afluencia de público y en los casos previstos en el Artículo 8.1.4.2. los desniveles de donde no sea posible o no corresponda colocar ascensor, serán salvados mediante rampas.

Las rampas en los edificios (sean interiores o exteriores), se ajustarán a las especificaciones establecidas en los Artículos 8.1.7. y siguientes.

**8.2.3.3. Escaleras.** Toda diferencia de niveles en edificios con afluencia de público, deberán ajustarse (si correspondiera) a las disposiciones establecidas en los Arts. 8.1.8. y siguientes.

**8.2.3.4. Palliers.** Los espacios libres de salida del ascensor o rampa, en cada nivel o piso, tendrán como mínimo una superficie que permita maniobrar o girar una silla de ruedas, estableciéndose un lado mínimo de 1,20 mts. con protecciones laterales para el choque de sillas de ruedas, recomendándose un lado menor de 1,40 mts.

**8.2.3.5. Pasillos.** Las circulaciones a nivel deberán estar dir

cuenta el ancho mínimo necesario para el uso simultáneo de una persona en silla de ruedas y una persona a pie, estableciéndose en 1, 20 mts. Mínimo.

### **8.3. DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO DE ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO Y EDIFICIO**

#### **8.3.1. CONCEPTO**

**8.3.1.1. Definición.** Se entiende por equipamiento urbano y de los edificios, a efectos de la presente reglamentación, todo aquel elemento que complementando o formando parte del entorno urbano y edilicio da cumplimiento a una función específica.

Estos elementos se localizarán y serán diseñados de modo de permitir la accesibilidad y uso por personas discapacitadas.

#### **8.3.2. CONDICIONES PARTICULARES**

**8.3.2.1. Lugares para espectadores discapacitados.** En espacios y salas de espectáculos deberá preverse la disponibilidad de lugares o plazas reservados para espectadores en silla de ruedas, a razón de un lugar cada 1000, con un mínimo de 2 en todos los casos. Estas plazas, deberán ser perfectamente accesibles a la persona discapacitada, y tener adecuadas condiciones para participar del espectáculo (visuales y auditivas).

**8.3.2.2. Cabinas telefónicas.** Las cabinas de teléfono público se proyectarán de forma que su utilización sea posible para personas en silla de ruedas. En caso de conformar grupos de cabinas telefónicas, estas condiciones regirán para un 10% del total, con un mínimo de 1 cabina en todos los casos.

El aparato telefónico y eventualmente la guía estarán situados a una altura no mayor de un metro.

En el caso de cabinas con puerta, éstas tendrán una luz libre mínima de 0,80 mts. Las hojas abrirán hacia fuera y dispondrán de un zócalo protector de metal o de goma hasta una altura mínima de 0,40 mts. Desde el nivel del piso por todo el ancho de la misma.

Los tiradores estarán constituidos por una barra de sección circular con un diámetro comprendido entre 45 y 50 mm. Debiendo ubicarse de modo de permitir ser tomada a 0,90 mts. (más menos 5 cms.) desde el nivel del piso.

**8.3.2.3. Gabinetes Higiénicos.** El acceso a servicios higiénicos de uso público deberá efectuarse evitando desniveles y utilizando rebajes o rampas tal como establece la presente Ordenanza para diseño de accesos. Los espacios de distribución interna de estos locales permitirán el giro de una silla de ruedas, es decir la inscripción de un círculo de 1, 20 mts. de diámetro, con protecciones, recomendándose 1, 40 mts.

En caso de tener un único acceso, deberá disponer de puerta vaivén con la luz libre mínima de 0,80 mts.

Si por el contrario tiene doble puerta (de entrada y salida), éstas podrán disponer de hojas batientes pero debiendo abrir hacia dentro la de entrada, y abrir hacia fuera la de salida, con luz libre mínima indicada.

En los servicios higiénicos públicos se dispondrá de una cabina de inodoro diseñada para ser utilizada en forma privada por una persona discapacitada en silla de ruedas, y situada lo más próxima posible de la entrada. Para ello tendrán las siguientes dimensiones interiores mínimas: ancho 1, 40 mts. y profundidad: 1, 20 mts., recomendándose: 1, 40 mts.

Las puertas de las cabinas destinadas a inodoros tendrán similares requerimientos establecidos en el Artículo 8.3.2.2.

La taza del inodoro estará situada a un nivel entre 46-50 cm. disponiéndose de barras metálicas horizontales de sección circular de entre 2, 5 y 4 cm. de diámetro y a una altura de 0,80 mts. (más-menos 2 cm.) del piso, a fin de servir de apoyo al usuario de silla de ruedas. Los lavabos no tendrán pie a fin de permitir una máxima aproximación con la silla de ruedas. Su borde superior no rebasará los 0, 80 mts. de altura. Los espejos deberán ubicarse de modo que su borde no esté por encima de los 0,95 mts. y con un ligero desplome a fin de facilitar la visión de los planos inferiores.

Los pavimentos de estos locales serán duros y antideslizantes formando superficies perfectamente enrasadas sin resaltos del embaldosado y otros accidentes.-

Las rejillas de desagües que se dispongan tendrán sus ranuras con una luz inferior a 1 cm.

**8.3.2.4. Bebederos.** Los bebederos se colocarán de manera que posibiliten el acercamiento de las personas en sillas de ruedas. La altura de la fuente de agua (grifo) no sobrepasará los 0, 80 mts. disponiéndose de manera que pueda ser utilizado desde una silla de ruedas.

### **8.4. DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO DE VIVIENDAS Y HABITACIONES DESTINADAS A PERSONAS DISCAPACITADAS**

#### **8.4.1. CONCEPTO**

**8.4.1.1. Alcance de la norma.** En la construcción de edificios de vivienda colectiva o de conjuntos habitacionales (formados por edificios de viviendas colectivas y/o viviendas individuales con más de 33 unidades de vivienda) el 3% de las unidades, como mínimo es decir, 1 unidad cada 33 y fracción, serán diseñadas de forma de

de accesibilidad, franqueabilidad y utilidad, para personas discapacitadas, para lo cual deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la presente reglamentación.

En el caso específico de hoteles y pensiones que dispongan de más de 33 habitaciones, será obligatorio que la recepción, un servicio higiénico y una habitación cada 33 y fracción, (3% del total de habitaciones), como mínimo, cumplan también con la triple condición de accesibilidad, franqueabilidad y utilidad para personas discapacitadas.

Quedan exonerados de esta disposición aquellos hoteles y pensiones existentes, en los cuales la totalidad de sus habitaciones y servicios estén dispuestos en plantas con un desnivel superior a 1 mt. respecto al nivel de la circulación de acceso y en los que no sea posible construir un acceso alternativo por rampa.

**8.4.1.2. Ubicación.** La o las viviendas destinadas a este fin, serán ubicadas preferentemente en planta Baja, lo más cerca posible a los accesos al conjunto habitacional o edificio, próximo a las áreas de estacionamiento.

**8.4.1.3. DE LOS ESPACIOS ANEXOS A LA VIVIENDA, EN ESTA MATERIA REGIRÁN EN SU TOTALIDAD LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 8.1.4. Y SIGUIENTES**

#### **8.4.2. DISEÑO DE LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA**

**8.4.2.1. Generalidades.** En este sentido regirán las disposiciones previstas en la presente ordenanza Artículos 8.2.3. y siguientes.

#### **8.5. DISEÑOS DE LA VIVIENDA - CIRCULACION INTERIOR, DORMITORIOS BAÑO Y COCINA**

**8.5.1. Circulación interior.** Los espacios de la vivienda destinados a la circulación interior, como pasillos, espacios (o halls) de distribución, deberán proyectarse teniendo en cuenta las dimensiones básicas de una silla de ruedas normal así como las dimensiones mínimas para su desplazamiento o movilidad (luz mínima de pasaje, radio de giro, etc.).

**8.5.2. Puertas de acceso y puertas interiores.** Las puertas de acceso o interiores, deberán permitir, en todos los casos, una luz libre útil de pasaje de 0,80 mts. como mínimo. Se tendrá en cuenta que dicha luz libre se medirá, no como luz de marco, sino descontando el espesor de la hoja.

**8.5.3. Circulaciones lineales.** Los pasajes, pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo (libre de obstáculos salientes, etc.). de 0,90 mts.

**8.5.4. Cambios de dirección.** Los espacios a los que dan locales de vivienda, como hall de distribución, tendrán un lado mínimo de 1, 20 mts., recomendándose 1, 40 mts. específicos para permitir el giro de una persona en silla de ruedas

**8.5.5. Dormitorios.** Uno de los dormitorios de la vivienda (que será el dormitorio principal), deberá dimensionarse de manera de que lateralmente a la cama resulte un espacio libre inscripto en un círculo de 1, 20 mts., como mínimo recomendándose 1, 40 mts. Se tendrá en cuenta que la referida cama podrá ser, diametrada de dos plazas.

**8.5.6. Baños.** Uno de los baños de la vivienda, reunirá las condiciones de organización espacial y dotación completa de aparatos, de manera que pueda ingresar, movilizares dentro de él y hacer uso de la totalidad de los aparatos, una persona en silla de ruedas.

Para cumplir esta condición, es obligatorio disponer de un espacio libre, en el cual la silla pueda girar sobre sí misma (diámetro 1, 20 mts. mínimo, recomendándose 1, 40 mts.).

El lavatorio no tendrá pedestal a los efectos que la parte anterior de la silla de ruedas (posapies) avance bajo el mismo permitiendo el acercamiento del torso de la persona discapacitada contra el borde de la pileta, y alcanzar con su mano, los comandos de la grifería. En la medición del espacio libre de 1,20 mts. de diámetro, se tendrá en cuenta esta penetración bajo el lavatorio.

Igualmente, en forma lateral al inodoro, se dejará un espacio libre, de 0,95 mts. de ancho mínimo, medido entre el eje del artefacto de referencia y el paramento o elemento más próximo.

**8.5.7. Cocina.** Cualquiera sea la organización funcional de la cocina se dejará un espacio libre frente a la mesada, inscripto en un círculo de diámetro de 1,20 mts. como mínimo, recomendándose 1,40 mts. de manera de permitir la utilización de cualquiera de los elementos integrantes que equipan la cocina, por un usuario en silla de ruedas.

Rige también para este local, la recomendación de mantener libre el espacio bajo la mesada, a los efectos de la entrada del posapie de la silla hasta una altura de 60 cms. como mínimo, y permitir el acercamiento con comodidad de la persona, a los planos de trabajo.

#### **8.6. CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES**

**8.6.1. Obras de ampliación.** Prohíbese, en los edificios existentes, toda obra nueva que aumente las deficiencias que, con respecto a este decreto, p

permitirá la ejecución de obras de ampliación que mejoren las condiciones de accesibilidad, franqueabilidad y uso de lo existente.

**8.6.2. Regularizaciones de obras sin permiso.** Cuando se soliciten regularizaciones de construcciones realizadas sin el permiso municipal, se exigirá el ajuste a la presente reglamentación, siempre que las obras sean posteriores a la fecha de vigencia de la misma. No obstante podrá admitirse el mantenimiento de aquellas obras cuyo ajuste a ordenanza correspondiente obligue a la ejecución de trabajo cuyo volumen y costo resulte desproporcionado a las ventajas reales a obtener, siempre que su mantenimiento no esté en abierta oposición con las mínimas condiciones estipuladas por la presente reglamentación.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **REGULARIZACION DE OBRA**

#### **GENERALIDADES**

Art. 1- Otórgase un plazo de 18 meses a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, para regularizar exclusivamente las obras realizadas sin permiso de la Intendencia de Colonia, asimilándose la liquidación de derechos al de Permiso de Construcción de Obra Nueva.

Art. 2- Los interesados, cualquiera sea el tipo de construcción que hayan realizado, que acogiéndose al régimen que se establece se presentan ante el Municipio de Colonia, se verán favorecidos por el tratamiento excepcional que se determina.

Art. 3- A efectos de la presentación del plano a regularizar, los administrados podrán prescindir de la firma del constructor que realizó la obra.

Art. 4- El Ejecutivo Comunal instrumentará un trámite único de albañilería y sanitaria a través del Departamento de Arquitectura.

Art. 5- En ningún caso podrá prescindirse de la intervención de un Técnico (Arquitecto y/o Ingeniero Civil) que esté registrado en la Intendencia de Colonia.

#### **CRITERIOS A APLICAR EN EL ESTUDIO DE LAS OBRAS A REGULARIZAR**

Art. 6- Para acogerse al presente régimen de excepción, los interesados deberán presentar los planos de obra indicando expresamente las violaciones a la Ordenanza de Construcción, señalando las infracciones en que se ha incurrido.

Art. 7- Los criterios básicos que se deben manejar para admitir la regularización de la obra Clandestina serán los siguientes:

- a) La construcción a regularizar no debe perturbar la edificación circundante en función de las características de la zona.
- b) No debe afectar la uniformidad existente respecto a la ocupación del suelo y la altura en la edificación vecina.
- c) Adecuarse al paisaje urbano existente y deseable.

Art. 8- Se exigirá que las obras a regularizar cumplan con los requisitos mínimos de higiene de las construcciones establecidas en la presente Ordenanza.

Art. 9- En aquellos casos en que las construcciones a regularizar no cumplan con algunas de las exigencias establecidas, la Intendencia de Colonia, a criterio del Departamento de Arquitectura, podrá autorizar "CON OBSERVACIONES" los permisos de Regularización considerando:

- No se dará trámite posterior a ningún permiso de Construcción, ampliación, reforma y/o instalación sanitaria que no traiga aparejado el levantamiento de las observaciones planteadas.
- Si las observaciones aparejaran trastornos a terceros y estos reclamaran a la Intendencia de Colonia, el propietario del bien en infracción deberá adecuar las edificaciones en forma inmediata para que cumplan con las condiciones reglamentarias en vigencia.
- Si por necesidad de orden urbanístico, se reviera la aprobación concedida, el propietario no tendrá derecho de indemnización alguna por parte de la Intendencia de Colonia.

Art. 10- Como criterio general para la regularización de la instalación sanitaria, se considerará el buen funcionamiento de la misma. Si el destino final de los efluentes fuera inadecuado, por ejemplo vía pública, terreno lindero, etc., se deberá exigir la realización de las obras necesarias para salvaguardar la salubridad pública.

#### **EXONERACIONES Y FACILIDADES DE PAGO**

Art. 11- Las edificaciones con antigüedad superior a los 30 años así también como las construcciones nuevas ó a regularizar, propiedad de instituciones sociales, deportivas, religiosas y culturales sin fines de lucro, estarán exoneradas del pago del tributo por metro cuadrado de construcción, no así de la tasa por examen de planos y de la presentación de recaudos.

**CONVENIO:** La Intendencia Municipal de Colonia, representada por el Sr. Intendente Municipal Dr. Carlos Moreira, en adelante llamada Intendencia,

presente Convenio a la Sociedad de Arquitectos del Uruguay Delegada del Dpto. de Colonia, representada por los Arquitectos Cliver Armand Ugón y Raúl A. Pérez Benech, en calidad de Presidente y Secretario respectivamente, en adelante llamada Sociedad de Arquitectos, el que se regirá por las siguientes cláusulas.

**PRIMERA:** La Sociedad de Arquitectos acepta y se compromete a estudiar y redactar un proyecto de ORDENANZA, referido a la construcción de edificios en el Dpto. de Colonia.

**SEGUNDA:** Contenido del Proyecto: La Ordenanza considerará integralmente los siguientes temas:

Higiene y salubridad de los edificios especificando condicionantes para la división en Propiedad Horizontal, locales industriales y comerciales considerando las normas vigentes, instalación sanitaria domiciliaria e industrial y su evacuación ante la inexistencia de saneamiento público.

**TERCERA:** El proyecto deberá entregarse acompañado de un prólogo de fundamentación, un índice y la graficación necesaria que permita una ágil lectura y comprensión.

**CUARTA:** El trabajo a presentar se tomará como posición oficial de la Sociedad de Arquitectos.

**QUINTA:** La Intendencia se compromete a entregar al momento de la firma del presente convenio, los Decretos, Ordenanzas, Reglamentaciones vigente y todo el material relacionado que disponga la misma.

**SEXTA:** El plazo para la entrega del trabajo será de ciento ochenta días.

**SÉPTIMA:** La Intendencia se reserva el derecho de realizar las observaciones que estime conveniente, para lo que dispondrá de un plazo de sesenta días a partir de la fecha de entrega, devolviéndolo a la Sociedad de Arquitectos a los efectos de su revisión. A su vez, esta última parte queda comprometida al levantamiento de las observaciones, para lo que dispondrá de un plazo máximo de sesenta días. Este procedimiento con los plazos descriptos, se reiterará cuantas veces sea necesario, hasta la entrega definitiva del trabajo.

Si una vez transcurrido el plazo de sesenta días, la Intendencia no se hubiere pronunciado o devuelto el trabajo con observaciones a la Sociedad de Arquitectos, el mismo se dará tácitamente por aceptado en todo su contenido, constituyéndose a todos sus efectos esta última entrega, como entrega definitiva.

**OCTAVA:** La Intendencia retribuirá por concepto de honorarios y gastos para la ejecución del presente trabajo la cantidad de seis mil dólares americanos, los que serán pagados de la siguiente forma: cuarenta por ciento a la firma del presente Convenio, cuarenta por ciento contra la entrega provisoria del trabajo a la Intendencia, y veinte por ciento contra la entrega definitiva del trabajo a la Intendencia.

Se firma el presente Convenio, en la ciudad de Colonia, a los..... días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y seis.

**31 ENE. 1997**

**Dr. CARLOS MOREIRA REISCH**, Intendente Municipal de Colonia. **Arq. CLIVER ARMAND UGON, Arq. RAÚL A. PÉREZ BENECH.**

<p style="text-align: center;"><i>IMC</i> Mesa de Entrada – Salida 4 DIC. 1996 Exp. N° 96/01/3237 Blanca C. de García</p>
---

Colonia, 4 de diciembre de 1996.

Exp. N° 96/01/3237

Siga al Departamento de Arquitectura y Secretaría de Planteamiento y Ordenamiento Territorial para su conocimiento.

Fecho, manténgase en carpeta. **ALFREDO ALVAREZ BOGLIOLO**, Secretario General.

Colonia, 18 de febrero de 1997.

Siga a S.P.O.T. como está dispuesto, cumplido vuelva para mantenerlo en carpeta. **Arq. SANTIAGO PARODI GRILLI**, Director Gral. Del Dpto. de Arquitectura.

<p style="text-align: center;"><i>IMC</i> Mesa de Entrada – Salida 21 FEB. 1997 Exp. N° 96/01/3237 Elsa M. Olmedo</p>
---

Colonia, febrero 26 de 1997.

INF. N° 097/997

S.P.O.T.

Se toma nota y se eleva como está dispuesto. **ALMA ODRIOZOLA DE ROSSEL**, Arquitecta.

Colonia, marzo 4 de 1997.

Manténgase en carpeta como está dispuesto. **BLANCA C. DE GARCÍA**, Jefe de Sección.

Colonia, 12 de marzo de 1997.

Exp. N° 96/01/3237

En la fecha se retira de carpeta, se agregan nuevas actuaciones y se pasa a Despacho. **BLANCA C. DE GARCÍA**, Jefe de Sección.

⇒ **Sigue:** Fotocopia de carátula, y de convenio firmado entre la IMC y la Sociedad de Arquitectos, filial Colonia.

Colonia, 31 de enero de 1997.

Sr. Director del Dpto. de Hacienda

Cdor. Gualberto Ercoli

PRESENTE

En el día de la fecha se procedió a la firma del convenio entre la Intendencia Municipal de Colonia y la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, filial Colonia. (se agrega fotocopia). Según se estipula en dicho convenio solicitamos a Ud. la liberación del 40% de Honorarios estipulados en el convenio (dólares americanos 2.400.-)

Sin otro particular saluda atte. **Arq. CLIVER A. UGÓN. Arq. RAÚL A PÉREZ VENCE.**

Colonia, 31 de enero de 1997.

Pase al Dpto. de Hacienda solicitando la liquidación de acuerdo a lo estipulado en el convenio. **Arq. SANTIAGO PARODI GRILLI**, Director Gral. del Dpto. de Arquitectura.

Colonia, febrero 6 de 1997.

Visto lo solicitado a fs. 3 y a lo estipulado en el Convenio firmado entre la Intendente Municipal de Colonia y la Sociedad de Arquitectos del Uruguay (filial Colonia), por la Dirección de Cómputos liquídese el 40% correspondiente a Honorarios (Cláusula octava); pase a Tesorería para su pago y cumplido siga al Departamento de Arquitectura a efectos de la prosecución del trámite que corresponda oportunamente. **Cr. GUALBERTO G. ÉRCOLI**, Director Depto. de Hacienda y Adm.

Colonia, 12 de febrero de 1997.

En la fecha se procedió a la liquidación de \$ 21.456.- a favor de Arq. Cliver A. Ugón y Raúl Pérez Benech, en bol. N° 28408 como está dispuesto. **CELSO D. FLORÍN**, Director Dirección de Cómputos.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE COLONIA

SECCIÓN TESORERÍA

Colonia, marzo 5 de 1997.

En la fecha se abonó la suma de \$ 21.456.-

a favor de Arq. C. Armand Ugón y

Raul Pérez Benech

Firma ilegible

Colonia, 11 de marzo de 1997.

Se remite a Mesa Reguladora para que se agrega al original. **Arq. SANTIAGO PARODI GRILLI**, Director Gral. Del Dpto. de Arquitectura.

Colonia, 14 de marzo de 1997.

Exp. N° 96/01/3237.

Manténgase en carpeta hasta la entrega provisoria del trabajo cometido. **ALFREDO ALVAREZ BOGLIOLO**, Secretario General.

Colonia, 2 de marzo de 1998.

Habiéndose hecho entrega provisoria del trabajo cometido, de acuerdo a lo informado por la Arq. María Teresa Rodríguez, se retira de carpeta y se pasa a Despacho. **BLANCA C. DE GARCÍA**, Jefe de Sección.

Colonia, 10 de marzo de 1998.

Exp. N° 96/01/3237.

Siga a consideración de la Arquitecto Rodríguez, cometiéndole expresarse sobre el trabajo formulado, atento a lo previsto en el contrato obrante a fs. 1 y vto. **Dr. ALEJANDRO FIORONI BASSO**, Director Jurídico de Secretaría General.

Colonia, 31 de marzo de 1998.

INF. 146/998.

S.P.O.T.

Habiéndose recibido el trabajo solicitado en el mes de febrero del presente año y estando el mismo en estudio por parte de técnicos de esta Intendencia, se entiende que se ha hecho efectiva la entrega provisoria del mismo por lo que correspondería el pago del cuarenta por ciento del monto acordado por concepto de honorarios y gastos según se expresa en el contrato obrante a fs. 1 y vto.

Con lo informado se eleva. **M<sup>a</sup> TERESA RODRÍGUEZ AVELINO**, Arquitecta.

*IMC*  
*Mesa de Entrada – Salida*  
*2 ABR. 1998*  
*Exp. N° 96/01/3237*  
*Blanca C. de García*

Colonia, 6 de mayo de 1998.

Exp. N° 96/01/3237

Autorízase el pago a que hace mención la Arquitecta María Teresa Rodríguez en su informe a fjs. 9.

Siga a sus efectos al Departamento de Hacienda y Administración. **Dr. CARLOS MOREIRA REISCH**, Intendente Municipal de Colonia. **ALFREDO ALVAREZ BOGLIOLO**, Secretario General.

Colonia, 22 de mayo de 1998.

De acuerdo con lo dispuesto precedentemente, pase a la Dirección de Cómputos para que procedan a realizar la liquidación correspondiente de acuerdo a lo que surge del contrato que luce a fs. 1 vta.

Cumplido, siga a Tesorería para su pago y Departamento de Arquitectura para que se sirvan informar una vez efectuada la entrega definitiva del trabajo. **Cr. GUALBERTO G. ERCOLI**, Director Depto. de Hacienda y Adm.

Colonia, 28 de mayo de 1998.

En la fecha se procedió a la liquidación de \$ 21.456.- a favor de Arq. Cliver A. Ugón y Raúl Pérez Benech, en bol. N° 32101, correspondiendo al 40%. Cumplido vuelva para la liquidación del 40 y 20% restante, una vez entregado el trabajo final. **LIBERTAD M. GONZÁLEZ**, Sub Jefe Dirección de Cómputos.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE COLONIA  
 SECCIÓN TESORERÍA  
 Colonia, 11/6 de 1998.  
 En la fecha se abonó la suma de \$ 21.456.-  
 a favor de Arq. C. Armand Ugón y  
 Raul Pérez Benech  
 Firma ilegible

*Mesa de Entrada – Salida*  
*16 JUN. 1998*  
*Elsa M. Olmedo*

Colonia, junio 24 de 1998.

Se mantiene en Carpeta hasta la entrega definitiva del Proyecto. **Arq. M<sup>a</sup> TERESA RODRÍGUEZ**, Encargada Dpto. de Arquitectura.

Colonia, 14 de febrero de 2002.

Habiéndose recibido la “Exposición de motivos” que complementa el Proyecto de Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia confeccionado por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay Filial Colonia, se eleva al Ejecutivo Comunal sugiriendo su remisión a la Junta Departamental.

El presente proyecto fue estudiado y ajustado por parte de esta Dependencia Municipal en coordinación con la Sociedad de Arquitectos por lo que se entiende que el mismo cumple satisfactoriamente con el objetivo planteado pudiendo ser un instrumento válido para la regulación de las construcciones en nuestro Departamento.

Dado que se trata de la entrega definitiva del trabajo convenido, correspondería el pago del 20% restante de los honorarios establecidos en el artículo octavo del Convenio que luce a fs. 1. **Arq. M<sup>a</sup> TERESA RODRÍGUEZ**, Encargada Dpto. de Arquitectura.

*IMC*  
*Mesa de Entrada – Salida*  
*15 FEB. 2002*  
*Exp. N° 96/01/3237*  
*Blanca Carbajal*

Colonia, 16 de enero de 2003.

Exp. N° 96/01/3237

Remítase el Proyecto adjunto y mensaje a la Junta Departamental. **Dr. CARLOS MOREIRA REISCH**, Intendente Municipal de Colonia. **ALFREDO ALVAREZ BOGLIOLO**, Secretario General.

Colonia, 16 de enero de 2003.

Se remite a la Junta Departamental S.G. Oficio N° 13/03 con Proyecto de Decreto y Mensaje. **ALFREDO ALVAREZ BOGLIOLO**, Secretario General.

**S.G. Oficio N°13/003.**

Colonia

Señor Presidente de la Junta Departamental de Colonia

**Sr. Richard Cáceres**

Presente

De mi mayor consideración:

Este Ejecutivo Comunal, cumple en remitir a esa Corporación, el Proyecto de Decreto que se adjunta, "Proyecto de Ordenanza de Edificación" para el Departamento de Colonia.

Sin otro particular saluda a Usted y demás Miembros de ese Cuerpo. **Dr. CARLOS MOREIRA REISCH**, Intendente Municipal de Colonia. **ALFREDO ALVAREZ BOGLIOLO**, Secretario General.

Colonia, 23 de enero de 2003.  
Recibido en la fecha. n.o.

Colonia, 23 de enero de 2003.  
Repártase, dése cuenta y pase a la Comisión de Obras Públicas. **RICHARD CÁCERES**, Presidente. **GLADYS MARTÍNEZ**, Secretaria General.

Colonia, 23 de enero de 2003.  
Repartido N° 27/2003. s.c.

Colonia, 30 de enero de 2003.  
En la fecha pasa a la Comisión de Obras Públicas como está dispuesto. (Vence: 18/02/2003) s.t.

Colonia, 25 de abril del 2003.  
En sesión de la fecha se resuelve conceder treinta días de prórroga a la Comisión de Obras Públicas, a efectos de que se expida sobre estos obrados. (Vence: 25/05/2003) e.b.de m.

Colonia, 19 de setiembre del 2003.  
En sesión de la fecha se resuelve conceder treinta días de prórroga a la Comisión de Obras Públicas, a efectos de que se expida sobre estos obrados. (Vence: 19/10/2003) e.b.de m.

Colonia, 23 de julio de 2004.  
En sesión de la fecha se resuelve conceder treinta días de prórroga a la Comisión de Obras Públicas, a efectos de que se expida sobre estos obrados. (Vence: 23/08/2004) e.b.de m.

Colonia, 3 de setiembre de 2004.  
En sesión de la fecha se resuelve conceder treinta días de prórroga a la Comisión de Obras Públicas, a efectos de que se expida sobre estos obrados. (Vence: 03/10/2004) e.b.de m.

Colonia, 8 de octubre de 2004.  
En sesión de la fecha se resuelve conceder treinta días de prórroga a la Comisión de Obras Públicas, a efectos de que se expida sobre estos obrados. (Vence: 08/11/2004) e.b.de m.

Colonia, 5 de noviembre de 2004.  
En sesión de la fecha se resuelve conceder noventa días de prórroga a la Comisión de Obras Públicas, a efectos de que se expida sobre estos obrados. (Vence: 05/02/2005) e.b.de m.

Colonia, 4 de marzo de 2005.  
En sesión de la fecha se resuelve conceder noventa días de prórroga a la Comisión de Obras Públicas, a efectos de que se expida sobre estos obrados. (Vence: 03/06/2005) s.t.

Colonia, 8 de julio de 2005.  
En la fecha se reparte para conocimiento de los ediles integrantes de la nueva Junta.

s.c.