



ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES
INTENDENCIA DE FLORIDA

INTENDENCIA MUNICIPAL DE FLORIDA

ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES:

Art. 1º Inc.1) Toda persona que haya de edificar, reedificar, reformar, regularizar edificios, abrir nuevas aberturas o modificar las existentes al frente de ellos, en las propiedades urbanas o suburbanas del Departamento de Florida, deberá solicitar de esta Intendencia Municipal o de la Junta respectiva, el permiso correspondiente, el que será autorizado o denegado previo informe de las oficinas Técnicas competentes. Para edificaciones fuera de las zonas urbanas y suburbanas, se solicitará el permiso correspondiente cuando se trate de edificios industriales, edificios destinados a la elaboración de productos alimenticios, mataderos, fábricas de cualquier tipo y edificios de uso público como hoteles, edificios colectivos y colonias de vacaciones.-

Inc. 2) La Intendencia Municipal por decreto fundado, aprobado por la Junta Departamental, podrá determinar zonas en la jurisdicción rural en la que será imprescindible el Permiso Municipal previo a la realización de las construcciones de la naturaleza igual a las indicadas en el apartado 1) del presente Artículo.

Inc.3) Las obras no podrán ser iniciadas sin haberse obtenido la aprobación municipal del proyecto así como los demás documentos exigidos; los que deberán ser mantenidos en obra mientras duren los trabajos. Dichos documentos deberán ser exhibidos a los funcionarios municipales debidamente autorizados, cada vez que éstos los soliciten.

Inc.4) No se exigirá la presentación de planos cuando se trate de construcciones de cercos y veredas, así como tampoco para las tramitaciones de aberturas nuevas sobre las vías y/o espacios públicos o modificaciones de aberturas existentes sobre los referidos espacios. Debiéndose tramitar estas gestiones de acuerdo a lo que prescribe el Artículo 2º del presente capítulo con detalle de las obras a realizar.

Inc.5) Establézcase un régimen de aprobación con carácter precario para las construcciones realizadas con anterioridad al año 2002, que no se ajusten a la presente Ordenanza (observaciones en cuanto a su implantación, áreas, alturas, ventilaciones, etc.), pero que a juicio de la Intendencia no atenten contra la higiene del edificio y sus habitantes y no sean un factor de evidente desorden urbano. Las construcciones aprobadas bajo este régimen no podrán ser reformadas y/o ampliadas si no se prevén las obras necesarias para su total adecuación a las Ordenanzas vigentes. (Expte 02433/12 Dec. JDF N° 7/13).- (Mod. Expte. 79945/1983, Decreto JVF de fecha 16/08/1983 Disposición transitoria Expte. 10540/2000 Dec. JDF N° 10/2001).-

Art. 2º.- La solicitud por escrito se presentará en papel valorado con las estampillas municipales y copias correspondientes, redactándose con sujeción al modelo que a continuación se incorpora en esta Ordenanza en adelante llamado Formulario N° 1:

“Señor Director del Departamento de Arquitectura.

El que suscribe solicita permiso para efectuar las obras de que dan cuenta los planos y memorias adjuntas, en la propiedad situada en la calle _____

_____ N° _____ localidad/ciudad

_____ empadronada con el N° _____ de la Manzana N°- _____

según planilla que se exhibe.

El valor declarado de la obra es de \$ _____ y el plazo otorgado para su construcción será de _____ a contar del día en que se otorgue el permiso.”

Propietario

Contratista

Arquitecto

Art.3º-La solicitud o permiso de edificación se hará en la siguiente forma u orden de colocación:

PRIMERA CARPETA

Copia de planos en tela, poliester, o calco heliográfico.

Memoria descriptiva.

Solicitud (Formulario N°1).

Valorados y estampillas Municipales en vigencia.

SEGUNDA CARPETA

Copia de planos en papel heliográfico.

Memoria descriptiva.

Solicitud.

Valorados y estampillas Municipales en vigencia.

TERCERA CARPETA

Copia de planos en papel heliográfico

Memoria.

Solicitud.

CUARTA CARPETA

Idem. a la anterior

Los planos deben ser claramente dibujados, siendo el original en calco o similar y las copias en papel heliográfico o similar firmado por el propietario y el técnico.

Los planos llevarán el siguiente contenido:

Planta de cada uno de los cuerpos del edificio a una escala no menor de 1 cm por metro

(1:100) con indicación en la misma planta o en planta separada de detalles constructivos; vigas,

estructuras, planillas de cálculo, detalles de cimentación, etc.

Elevación con fachadas a una altura no menor de 2 cm por metro (1:50).

Dos cortes por lo menos, uno longitudinal y otro transversal que muestren las construcciones interiores a una escala de 1 cm por metro (1:100).

Si la importancia de la construcción exigiera algún dibujo de detalle a juicio de las oficinas técnicas Municipales, este se presentará a una escala no menor de 5 cm por metro (1:20).

Cuando se trate de una obra nueva, ésta se indicará en los planos originales con relleno negro entre ambas líneas limitativas del espesor del muro. Cuando se trate de reconstrucción, refacción o ampliación, se indicará la parte existente del edificio con las dos líneas limitativas del espesor del muro solamente y la obra nueva tal como se ha expresado al principio.

Las partes a demoler se indicará entre ambas líneas limitativas, con rellenos en rayado de trazo fino a 45°.-

PLANO DE UBICACION

El plano de ubicación se hará en hojas separadas y contendrán los siguientes datos:

Plano de ubicación del solar con relación a la Manzana indicando las distancias del punto medio a la esquina.

Se indicará además el nombre de las calles que limitan la Manzana y la orientación Norte.

Este plano se hará a escala 1:1000.

Plano de emplazamiento de las construcciones con relación al terreno (existentes y proyectadas) a escala 1:200, indicándose:

Medidas exactas de todos sus lados según título de propiedad.

Superficie del terreno, superficies de edificios existentes y superficies de edificios proyectados.

Sección Judicial, Número del Solar, Manzana y nombre de la zona o localidad.

Posición del edificio en el predio con indicación de los retiros .-

Marcar las puertas que se proyectan construir y declarar los números oficiales de las fincas linderas a los efectos de determinar los números que les corresponderán a las nuevas construcciones.-

Indicar nombre de la vía pública que enfrenta el predio, ancho de la calle y vereda, cunetas, cordón, columna de luz, cerco (materiales y altura) y ubicación de los árboles existentes en la vereda acotando su distancia.

f) Indicar emplazamiento del aljibe y/o depósitos sanitarios, las distancias entre si y a los límites del predio.

g) Fecha de aprobación del plano de mensura de subdivisión del predio en que se ha construido, deberá indicarse la orientación de los solares. Toda corrección o modificación será autorizada por el técnico.

h) La omisión no justificada de algunos de los datos solicitados será motivo suficiente para denegar la entrada del Expediente.

MEMORIA DESCRIPTIVA

La memoria descriptiva, que será firmada por el propietario, por el técnico cuando corresponda y por el constructor, expresará clara y sintéticamente la forma de realización de los trabajos, profundidad de la capa firme de terreno que debe soportar el edificio, sistema de fundación, dosificación de morteros y hormigones, naturaleza de los materiales y procedimientos constructivos, revestimientos, instalaciones y descripción de todos los trabajos que no puedan indicarse gráficamente en los planos.-

Art. 4º- Los permisos de edificación no tendrán validez más que por seis meses después de la fecha de expedición al interesado. Pasado ese plazo sin haber iniciado los trabajos deberá revalidarse el permiso, abonando el correspondiente derecho.-

La fórmula que empleará la Oficina Técnica será del siguiente tenor, en adelante llamado

FORMULARIO N° 2 (ACTUACIONES):

Florida,
.....

Las obras deen propiedad del
Sr.

ubicadas en la calleManzana N°.....Padrón
N°.....

de laSección Judicial del Departamento de Florida, con un área dese
encuentran dentro de las ordenanzas Municipales de Construcción habiendo sido aforadas en
\$......

y debiendo abonar por concepto de derechos Municipales la suma de \$......-

Los planos que hayan sido objeto de observaciones de parte de las Oficinas Técnicas deberán ajustarse a estas observaciones dentro de un plazo no mayor de noventa (90) días ; pasado el cual deberá solicitarse reválida del permiso para construir, de lo contrario será dispuesto su archivo.-

Cuando una construcción cuyas obras hubieran tenido principio de ejecución, se paraliza por un período mayor de 180 días, el Permiso de Construcción perderá su valor como tal.-

Para la prosecución de los trabajos será menester obtener previamente la reválida de dicho permiso ante el Departamento de Arquitectura.- (Mod. Expte 75301/1982 Dec. JVF del 31/08/1982).-

Art. 5º- En los pueblos donde hubieran Juntas Locales los propietarios presentarán ante éstas las

memorias y planos correspondientes para que sean pasados a la Oficina Técnica, la cual indicará la cantidad a cobrarse por derechos de edificación y hará las observaciones pertinentes, procediendo la Junta Local a dar el permiso en caso que se aceptaran esas observaciones o que no las hubieran.

El expediente de construcción quedará en la Junta Local para que los empleados de la misma ejerzan la vigilancia que en la ciudad de Florida se encomienda a la Oficina Técnica.-

Art. 6º- El permiso para edificar, cercar, etc. los planos y demás antecedentes deberán hallarse siempre en la obra durante su construcción y deberán ponerse a disposición de los empleados de la Inspección Técnica cuando éstos la soliciten. La infracción a esta disposición será penada con 5 a 10 U.R. Además el constructor está obligado a colocar al frente de la obra y a no menos de tres metros de altura un letrero fácilmente legible desde la vereda con la indicación de su nombre y domicilio y la leyenda:

“ Permiso Municipal N°.....” expresando aquí el número de permiso otorgado.-

Art. 7º- Para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ordenanza además de las Inspecciones parciales, se hará una Inspección Final de recepción de obras, por lo cual se determinará la habilitación del edificio construido, reconstruido o reparado. Para este fin el Técnico que se responsabilice de las obras, solicitará por escrito en formulario especial (**FORMULARIO N° 3**) la Inspección final, la que deberá ser hecha dentro de un plazo de tres días hábiles. Si del examen resultase que las obras se ajustan a los términos del permiso acordado y a las disposiciones de esta ordenanza o que si hubiera modificaciones, ellas hubieran sido autorizadas por la Oficina Técnica, ésta dará el Certificado de Habilitación para poder utilizar este edificio.-

Art. 8º- Los edificios que voluntariamente se construyan retirados de la línea de edificación, estarán cuando menos a cuatro metros de ésta, estableciéndose un retiro obligatorio para la edificación frentista a las siguientes vías de tránsito:

1º) Retiro frontal “ non edificando ”, de 4 mts. a) Avenidas Hector Gutiérrez Ruiz y Zelmar Michelini en toda su extensión.

Derógase el retiro frontal existente sobre Avda. Freire desde Independencia hasta Cardeillac.

b) Avenida José Pedro Várela en toda su extensión desde Ruta N°5 Gral. Rivera hasta Acaricio Saravia.

c) Calle Dr. Juan Zorrilla de San Martín desde Florencio Sánchez hasta calle N° 60.

d) Calle N° 60 desde Juan Zorrilla de San Martín hasta calle N° 87.

e)Calle Independencia continuación- desde vía férrea hasta calle N° 60.

2º)Retiro frontal “ non edificando “, de 12,50 mts. Calle Cnel. Lorenzo Latorre en toda su extensión a partir del eje medio de la calzada. (Vía férrea hasta calle N° 60).

3) Retiro frontal “ non edificando “ de 10 mts. A partir de la línea de edificación sobre los predios frentistas a la Ruta N° 5 Gral. Fructuoso Rivera en toda las plantas urbanas y suburbanas del Departamento. (Mod. Expte 119815 /1988 Dec. JDF N° 13/1990).-

Art. 9º- El zócalo de todo edificio demarcará siempre la línea de la calle y ningún saliente necesario a la comodidad u ornamento podrá ultrapasarlo a menor altura de tres metros del pavimento de la vereda.-

Art. 10º- Para la colocación de escaparates, vidrieras, portadas, contramarcos y otros ornamentos necesarios a la comodidad en las casas de negocios, habrá una tolerancia de 5cm. de saliente en los tres metros indicados.-

Art. 11º-A partir de la altura de tres metros sobre el nivel de la acera, el límite máximo de todas las salientes integrantes de la fachada y/o de la estructura propia del edificio, como ser: cornisas, balcones abiertos o cerrados, bow-windows, logias o elementos análogos, estarán determinados por un plano vertical paralelo al plano de alineación a la distancia de 1 metro más 10 cm. por cada metro que exceda a 10 metros el ancho de la calle, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,50 metros.-

Art. 12º- A partir de la promulgación del presente decreto, las marquesinas a instalarse serán siempre transitables y deberán instalarse a una altura mínima de dos metros con setenta centímetros (2,70 mts.) del nivel de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta centímetros (50 cm.) menor que el ancho de ésta.-

Cuando las marquesinas sean macizas o llanas, sus aguas pluviales deberán ser recogidas para que no viertan directamente a la acera.-

Los letreros y elementos accesorios de propaganda que se coloquen “volados” (perpendiculares y empotrados) sobre las fachadas de los edificios, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Los soportes deberán colocarse en puntos de la propia fachada del edificio, no permitiéndose ningún elemento de apoyo en la vereda ni elementos integrantes del dominio público, como ser ornato público, columnas de alumbrado, etc.-

El volado máximo de estos elementos será de cincuenta centímetros menos que el ancho de la vereda.-

La altura del plano límite inferior será de por lo menos dos metros con setenta centímetros medidos desde el nivel de la vereda.

La distancia mínima a las divisorias será de cincuenta centímetros.-

Serán contruidos totalmente en materiales livianos no permitiéndose el uso de hormigón o mampostería.-

El propietario del edificio será responsable por los daños a terceros que puedan ocasionarse por la instalación de tales elementos.-

Los propietarios y responsables de los elementos previstos anteriormente, existentes a la fecha de promulgación de la presente norma, deberán ajustarse a las exigencias dispuestas en la misma en caso que se disponga cualquier tipo de modificación en la marquesina existente.-

La Intendencia Municipal procederá a la intimación a aquellos propietarios y responsables de comercios cerrados, al retiro de las marquesinas existentes.-

La violación de las disposiciones precedentes, serán sancionados con multas de dos Unidades Reajustables mensuales.- (Expte. 0990/99 Decreto J.D.F. N° 02/00 Dec. JDF N° 37/2004).-

Art. 13°- Todas las esquinas de manzana que se edifiquen, reedifiquen o refaccionen deberán ochavarse. Las dimensiones mínimas para el trazado del ochavamiento será las siguientes :

Desde la esquina de las calles según la línea de las mismas, un metro noventa y dos centímetro (1,92m) y uniendo las dos extremidades de estas distancias, se trazará un octógono que determine el ochavamiento otorgado. Se entiende por refacción que hace obligatorio el ochavamiento, toda obra constructiva que tienda a conservar o hacer la fachada, o que altere en su conjunto o en sus detalles las disposiciones y la ornamentación de la misma

Art. 14°- En los edificios que se encuentren fuera de la línea sólo se tolerarán refacciones si su valor no alcanza al diez por ciento del aforo para la Contribución Inmobiliaria, cuando éstas obras sean a juicio de la Oficina Técnica necesarias para hacer posible su utilización como vivienda y siempre que se compruebe que ese es el único bien que se posee y que no se esta en condiciones de soportar los gastos que demandaría el retiro del edificio a la alineación que le correspondería. No se concederá permiso para hacer nuevas refacciones hasta pasado un nuevo plazo de 10 años, a menos que el aforo de éstas sumado al de las anteriores pase del porcentaje establecido.

Art.15° - Cuando en un edificio se construyan habitaciones inferiores al nivel de la vereda (sótanos) no podrá ultrapasarse la línea de la calle para el edificio. No podrá haber tragaluces ni abertura alguna en el plano de la vereda.

Art.16° - Todo caño de desagüe de azotea será impermeable (sistema tubular) no pudiendo colocarse en ningún caso en el interior de los muros medianeros.

Art. 17°- Todo caño subterránea de desagüe, de comunicación de letrinas, o al caño principal, será de material impermeable (sistema tubular) y su colocación distará, cuando menos veinte centímetros (20 cm.) del muro medianero.

Art.18°- En las casas particulares todo caño de chimenea o cocina que se construya en el interior del muro medianero, será vertical desde su base y sus dimensiones, no excederá a la mitad del espesor del muro debiendo su altura exceder como mínimo un metro cincuenta centímetros (1,50m) de la terminación de ésta.

En el caso de que una chimenea perjudicara a un tercero podrá obligarse al empleo de deshollinadores de cualquier sistema eficaz a juicio de la Oficina Técnica.

Art.19°- En los edificios destinados a industrias que requieren el empleo de motores se colocarán éstos siempre aislados del muro medianero y distantes cuando menos un metro (1 mts) no pudiendo apoyarse las transmisiones del movimiento sobre el mismo.

Art.20°- En los establecimientos industriales como usinas, fundiciones, etc., las chimeneas se colocarán siempre convenientemente alejadas del muro medianero y de las calderas debiendo construirse de diez metros de elevación(10 mts) o más según los casos y estarán munidas de los aparatos necesarios para quemar humo.

Art.21°- En todos los muros de los edificios que se construyan nuevos, se colocará a una altura de 20 centímetros (20 cm.) Sobre el nivel del suelo, una capa aisladora de la humedad. También se dispondrá de esa capa aisladora en los paramentos de los muros que por cualquier circunstancia estén en contacto con el terreno.-

Art. 22º- Los materiales hidrófugos que se empleen para esa capa aisladora deberán ser aprobados previamente por la Oficina Técnica, debiendo figurar en la Memoria Descriptiva la calidad de los mismos.-

Art. 23º- Cuando se vaya a proceder a la colocación de la capa aisladora se le dará aviso a la Oficina Técnica la que vigilará su colocación dejando constancia de su aprobación en el formulario N°4.-

Art. 24º- Las infracciones a los artículos 21, 22 y 23 , serán penados con multas de 6 a 20 U. R. paralizándose los trabajos hasta que se hagan de acuerdo a la Ordenanza.-

Art. 25º-1) Previamente a todo trabajo de construcción, reconstrucción o demolición de edificios que por su índole pueda ser causa de obstáculos o peligro en la vía pública, se deberá construir previa solicitud cursada ante el Depto. de Arquitectura, una barrera o cerco provisorio en toda la extensión de la vereda y utilizando parte de la misma dejando un espacio mínimo de 0.70m. medidos desde el cordón para el tránsito de peatones. En caso de que la magnitud de la obra requiera el uso total de la correspondiente vereda, se autorizará, debiendo el gestionante confeccionar un pasaje peatonal de 1,20 mts de ancho sobre la calzada, debiéndolo señalar adecuadamente, inclusive con balizamiento por la noche.-

En las esquinas, la línea de barrera, se tomará paralela a la ochava y a una distancia máxima de ésta igual al ancho de la vereda, debiéndose impedir en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y evitar todo daño o incomodidad a los transeúntes. Las puertas que se coloquen deberán abrir hacia el interior.-

Las obras detenidas por más de treinta días deberán retirar las barreras que ocupen el espacio público y acondicionar el mismo.-

No se permite tener escombros en la vereda por más de 24 hrs., en caso de que sean retirados por la Intendencia Mpal. Se cobrará al propietario y/o responsable del bien de donde provienen los mismos 2 U.R. por concepto de movilización de equipos, más 0,40 U.R. por cada m3 que exceda a los 5 m3 de escombros retirados.-

No se otorgará final de obra se adeudara el pago del retiro de escombros, ni tampoco cuando las veredas no se encuentren en estado reglamentario.- (Modificación realizada por Expte. 79945/83 Dec. JVF del 16/08/83 y Expte. 3034/93 Dec. JDF N° 13/93 .-

4) Las infracciones a lo dispuesto en el presente artículo, se sancionarán con multa de 5 a 20 U.R.

Art. 26º- La exigencia prevista en el artículo anterior regirá para todas las calles cualquiera sea su categoría. En caso de obras de arquitectura de magnitud que necesiten circunstancialmente el uso de la calzada, se autorizará como máximo hasta la mitad, por un período no mayor de un día mediante solicitud expresa.- (Modificación realizada por Expte. 79945/83 Dec. JVF del 16/08/83).-

CAPÍTULO II

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Art. 27º-En el frente de todo edificio público o de propiedad privada que se construya, amplíe o refaccione en la calle Independencia entre las calles 18 de Julio y Atanasio Sierra de la ciudad de

Florida, ya en la línea oficial de edificación sobre el límite del dominio público o retirada reglamentariamente de ella, tendrá como mínimo dos plantas o pisos habitables sobre el nivel de la vereda con las alturas mínimas reglamentarias cada una de ellas, o en su defecto una sola planta cuyo espacio útil interior deberá alcanzar una altura mínima uniforme de cinco metros, de tal modo que el volumen edificado en una u otra alternativa citada con frente a la calle Independencia tenga como mínimo una altura de seis metros.-

Art. 28º-La altura mínima deberá medirse desde el punto medio de su pendiente hasta el coronamiento de la fachada, cuando no exceda de 20 metros (20 mts.) lineales, volviendo a medirse de la misma forma la extensión restante.-

Art. 29º- Ser tolerará en todas las fachadas ciertas partes con algunas alturas menores que las establecidas siempre que ellas en conjunto representen menos del tercio de la longitud total.-

Art. 30º-A los efectos de lo establecido en el art. 27º, se entenderá por refacción toda obra que obligue a cambiar una parte o la totalidad de los techos existentes en las piezas, habitaciones o dependencias que den frente a las calles mencionadas. Quedan exceptuados- de la disposición precedente los edificios públicos y aquellos privados que requieren por su naturaleza construcciones especiales.-

Art. 31º- La altura máxima de los edificios en plantas urbanas de las ciudades o demás localidades del Departamento de Florida será igual a dos veces el ancho de la calle o calles frentistas, admitiéndose por encima de este límite un exceso como máximo de 1:20 de dicha altura. Hasta tanto no se disponga de planes reguladores de urbanismo de las ciudades y localidades del Departamento, la Intendencia Municipal se reserva el derecho de no aplicar la prescripción del presente artículo o modificarlo para aquellas solicitudes de permiso de construcción que puedan configurar caso extremo que atenten contra un correcto orden urbano.-

CAPÍTULO III

SECCIÓN I

HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 32º- Establécese para todos los edificios de vivienda individual o colectiva que se construyan, se amplíen, se reformen o se reconstruyan, las siguientes disposiciones mínimas con el propósito de garantizar las correctas condiciones de habitabilidad e higiene tanto en sus dimensiones como en sus exigencias constructivas, higiénicas y de equipamiento.-

Art. 33º-A los efectos de su aplicación se establecen las siguientes definiciones:

VIVIENDA: es la unidad habitacional constituida por diversos locales, ventilados e iluminados, directa o indirectamente a espacios abiertos, necesarios para albergar un grupo familiar. Los locales principales mínimos e independientes, que constituyen una vivienda serán:

dormitorio, estar, baño, cocina. Los espacios abiertos serán principales, secundarios y complementarios, según el Art. 35°.-

VIVIENDA MÍNIMA

Art. 34°-Defínese como mínimo habitacional el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 32 m² (treinta y dos metros cuadrados). Este mínimo será aplicable a la vivienda que tenga un dormitorio. Dicha área será integrada por los cuatros locales prealudidos. Incluso espacios internos de circulación y el espesor de los muros que dividen o envuelven, hasta su cara exterior,(o su eje medianero) si corresponde medido al conjunto perimetralmente de manera continua, sin desmembramiento.

Las viviendas que constituyen dentro del edificio unidades independientes para ser enajenadas de acuerdo a la Ley N°10.751 del 25 de Junio de 1946,deberán tener una superficie mínima de 32 metros cuadrados cada una. La superficie será comprendida según las condiciones fijadas en el inciso anterior del presente apartado. Las dimensiones de los locales de la vivienda, deberán ajustarse a lo que establecen las Ordenanzas respectivas.

Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la asignación térmica mínima que fijará la reglamentación.

Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedades, asegurar la asimilación térmica mínima que fije la reglamentación y presentar superficies interiores sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.

Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin desgastarse y admitir el lavado o el lustre.

Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán vanos de iluminación realizados con materiales transparentes o traslúcidos adecuados para mantener una iluminación natural suficiente.

Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistema de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.

CLASIFICACION DE LOS LOCALES.

Art. 35°- Los locales por su destino e importancia se clasifican en :

PRINCIPALES: Dormitorios, lugares de estar y otros locales habitables en general, baños y cocinas.

SECUNDARIOS: Despensas, lavabos (sin inodoros ni orinales),antecámaras, vestíbulos, armarios, pequeños depósitos, cabinas telefónicas.

COMPLEMENTARIOS: Escaleras, corredores, pasajes, galerías, vestíbulo y circulaciones en general.

DE SERVICIO: Garaje, sala de máquinas, depósitos.

ILUMINACION Y VENTILACION EN GENERAL

Art.36°- Todos los locales de una vivienda o edificio destinado a habitación, deberán recibir luz y aire provenientes, directa o indirectamente, de espacios abiertos, patios, jardines o la vía pública. Se exceptúan los locales secundarios, complementarios o de servicio, salvo indicación expresa.-

Para los baños en general es suficiente la ventilación. El edificio o los locales del mismo cuya ventilación se solucione por equipo mecánico del aire, deberá merecer la aprobación de la Dirección de Arquitectura. No obstante, corresponderá mantener la posibilidad de una ventilación natural de emergencia, suficiente a juicio de la Dirección de Arquitectura.

PRESUNCION DE DESTINO

Art.37°- Todos los locales que puedan considerarse o presumirse habitables por las ubicaciones y/o dimensiones, deberán estar ventilados e iluminados en las condiciones mínimas que se exigen para los locales habitables.

Art.38°- Las medidas mínimas de locales y espacios se deberán cumplir en cualquier dirección de la superficie o volumen computable a considerar.

HABITACIONES.

SECCION II

DIMENSIONES MINIMAS Y CLASIFICACIONES

Art.39°- En una vivienda las habitaciones o locales habitables cumplirán las siguientes condiciones:

Una habitación tendrá una superficie mínima de 10 metros cuadrados con un lado mínimo de dos metros cincuenta centímetros.

Las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de seis metros cuadrados con cincuenta centímetro con un lado de dos metros o un área de siete metros cuadrados, con un lado de un metro con ochenta centímetro.

ALTURAS

Art.40°- 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 centímetro, con un mínimo de dos metros. Estas medidas mínimas serán exigibles como luz neta entre el pavimento y el cielorraso, no tolerándose reducciones de ningún tipo.

ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA

Art.41°- Cada local habitable tendrá su iluminación directa y propia independientemente de otro ambiente.

Todos los locales principales de habitación deberán recibir aire y luz de espacios libres por medios vanos (ventanas o puertas). Cuando la ventilación sea directa, el vano deberá tener una superficie libre no inferior a 1/10 del área de los pisos respectivos. El nivel del piso de toda

habitación no estará más bajo que la mitad de su altura con respecto al nivel del patio, jardín o vía pública que sea su fuente natural de iluminación.

En el caso particular del vano directo a la vía pública, este deberá tener un antepecho de mínimo 0,40 m. De alto sobre la ventana, salvo que esté separado por retiros frontales (reglamentarios o voluntarios) de cuatro metros mínimos.-

ILUMINACION Y VENTILACION INDIRECTA

Art. 42°-Se considera iluminación y ventilación indirecta, cuando un local o locales reciben aire y luz a través de espacios cubiertos.-

Se clasificarán en general como espacios cubiertos, las logias pórticos, porches y similares, abiertos ampliamente espacios libres por lo menos por un lado, y los balcones techados y salientes en general cuando su profundidad sea igual o superior a la medida de un metro con veinte centímetros.-

La 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 quiebra soles móviles o fijos, rejas, cerámicas o similares que no conspiran contra la iluminación y ventilación.

Las situaciones se regularán según las siguientes normas:

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.

Cuando el vano iluminante del local, no enfrente al espacio libre 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 1,50 mts. Del patio. En este caso la logia o espacio cubierto tendrá como dimensiones mínimas: altura 2,40mts, largo 3 mts. Y un vano abierto hacia el espacio libre de alto 2mts. Por 2,70 mts. De largo. En estos casos llamados “iluminación por puntas de logias” no se podrán ampliar sobre apéndices de patios.

CERRAMIENTOS DE VANOS

Art. 43°- Todos los cerramientos de vanos de ambientes habitables deberán ser móviles en un 75% de su área mínima.-

LOCALES DE FORMAS VARIAS

Art. 44°- a) Apéndice de local o logia

Se podrá admitir que los vanos iluminantes y ventilantes de los locales habitables se ubiquen en zonas de éstos que no alcancen la dimensión mínima siempre que esa zona, que no se tendrán en cuenta a los efectos del cálculo del área del local, tengan paralelamente al vano iluminante

un ancho no inferior al 70% del lado mínimo reglamentario y normalmente el vano una longitud no mayor de la mitad del ancho mencionado. Estos apéndices de locales deberán tener iluminación directa según el Art. 41°.

Locales de dos ambientes

Un local habitable podrá diferenciarse en dos ambientes pero debe mantenerse una amplia comunicación entre ambos. Esta comunicación o abertura, deberá tener libre como mínimo 2mts. lineales medidos en planta y 70 % del área de contacto o vinculación entre los dos ambientes.-

BAÑOS

SECCION III

BAÑO PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR

Art.45°- El cuarto de baño será obligatorio en toda vivienda y deberá tener lavabo, ducha e inodoro pedestal, siendo optativo el bidé, y sus dimensiones mínimas serán de dos metros cuadrados con cuarenta centímetros de superficie, un metro con veinte centímetro de lado y dos metros con veinte centímetros de altura. Cuando se separe la ducha o un artefacto en un apéndice del local, de ochenta centímetros como mínimo, se admitirá una superficie mínima de un metro con noventa centímetro con exclusión de la superficie correspondiente a dicho apéndice.

Si en lugar de ducha se organiza con bañera, el área mínima se elevará a tres metros cuadrados y el lado mínimo a un metro con cuarenta centímetro

BAÑO AUXILIAR

Art. 46°-Además del baño principal podrá admitirse otro u otros baños auxiliares, cuyas dimensiones mínimas serán: un metro cuadrado con cincuenta centímetros de superficie, ochenta centímetro de lado y dos metros con veinte centímetro de altura.

INDICACION DE APARATOS

Art. 47°- En todos los casos se indicará preceptivamente en planta, la ubicación de aparatos.

BAÑO PRINCIPAL DIFERENCIADO

Art. 48°- 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 Art. 46°.

a) Cuando se ubique dos aparatos juntos (sean inodoro, bidé, lavabo, o ducha) el local tendrá dimensiones mínimas de 1mt. con 20 cm. por 1,20 mts.

Cuando se ubique un solo aparato separado, el local tendrá medidas mínimas de 0,80mts. por 1,20 mts.; salvo la ducha que podrá admitirse 0,80 por 0,80 mts.

Cuando se ubique bañera, el lado mínimo será de 1,40 mts.

Estos locales deberán tener vanos propios de ventilación o en su defecto estarán separados entre sí por tabiques que dejen libre contra el techo un vano de las siguientes dimensiones mínimas: área de 12 cm. Cuadrados y altura de 15 cm.

VENTILACION DE LOS BAÑOS

Art. 49°-En los baños no se exige iluminación natural, siendo obligatoria su ventilación por caño directo a espacio libre o por ducto. En el caso de vano tendrán una ventana de 0,20 dms. Cuadrados como mínimo, totalmente movable.

En el caso de ventilación por ducto, éste se ajustará a lo establecido en el Art. 50° y siguientes (Sección Ductos). Es obligatoria una ventilación permanente en cualquier caso de ductos de un decímetro cuadrado, para prevenir evacuación de gases de combustión, ubicado en la zona próxima al techo.

DUCTOS EN GENERAL

SECCION IV

Art. 50°.- Clasificación

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 conductos colectores colectivos de ventilación.
- 2) Ductos en viviendas individuales.
- 3) Ductos de edificios colectivos de viviendas.
- 4) Condiciones generales de los ductos de ventilación.

CONDUCTOS IDIVIDUALES Y CONDUCTO COLECTOR COMUN DE VENTILACION

Art. 51°.- Los baños en general podrán ser ventilados por conductos individuales que cumplirán las siguientes características:

- 1) Caso de conductos individuales
 - a) El conducto tendrá como medida mínima una sección transversal de tres dms. cuadrados (0,003 m²) y un lado de 0,12 mts. ;uniforme en toda la altura, realizado con tuberías prefabricadas con superficie interior perfectamente lisa. El conducto será vertical o inclinado a más de 30° respecto de esta dirección y solo podrá servir a un solo baño.
 - b) La abertura de comunicación del baño con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre igual por lo menos que las medidas mínimas del conducto, debiéndose ubicar en el quinto superior de la altura del local.
 - c) El conducto rematará a dos metros por lo menos sobre la azotea o el techo.-

La boca de salida al exterior, abierta por los cuatro lados, distará como mínimo 1,80mts. de cualquier paramento o muro divisorio entre predios y 2,50 mts. de cualquier vano de local habitable o cocina.-

El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.-

d) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor que 1,20 mts.-

2) Caso de conducto individual unido a colector común

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 será de 2,60 mts. o recorrerá la diferencia de un piso y nivel al inmediato superior, donde conectará al conducto colector común con inclinación de 30° con la vertical.

b) El conducto colector común de ventilación será siempre vertical, realizado con tubería prefabricada con superficie interior perfectamente lisa e impermeable, tendrá como medidas mínimas una sección transversal de 8 decímetros cuadrados (8dm²) y un lado de 0,20 mts.

Podrá recibir hasta dos conductos secundarios o podrá ventilar hasta dos baños por piso o nivel, hasta un máximo de diez pisos. Si ventila un baño por piso, es admisible hasta trece pisos. Por cada piso que supere a los indicados se incrementará la sección del colector en 0,5 dm².-

c) El conducto colector común rematará en la azotea con iguales características que las señaladas en el inciso b) precedente pero además llevará un sombrerete amplio que lo teche y mínimo de tres persianas inclinadas que impidan la entrada de golpes de viento en todo el perímetro.-

DUCTOS DE VIVIENDAS INDIVIDUALES

Art. 52° Los baños en general podrán ser ventilados por medio de un conducto vertical que tendrá una superficie mínima de 50 dm² y lado mínimo de 0,35 mts. Se podrá admitir la ventilación de los baños en general por medio de ductos horizontales, comunicables a patios reglamentarios 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 recta alcance un mínimo de 50 cm².-

DUCTOS EN EDIFICIOS COLECTIVOS DE VIVIENDAS, PARA VENTILACIÓN Y/O CAÑERÍAS

Art. 53° Los ductos en edificios colectivos se clasificarán por su función y destino en:

1) Ductos de ventilación sin cañerías

Le corresponde lo señalado en el Art. 52 precedente.-

2) Ductos con cañerías de uso común

Ductos verticales con cañerías.

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

a) Serán de sección rectangular de 1.00 x 0,60 mts. garantizando un área libre de 0,50 mts., con un lado mínimo libre de cañerías de 0,60 mts.-

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

c) En todo el recorrido vertical deberá instalarse una escalera a la “Marinera” con escalones de hierro redondos de 19 mm de diámetro protegido con antióxido o de caño galvanizado de 13mm.-

Los escalones tendrán 0,40 mts. de ancho y estarán espaciados 0,30 mts. como máximo. La separación del muro será de 10 a 15 cm.-

d) Todo ducto con una longitud de hasta 30 mts. tendrá por lo menos una puerta de acceso, cuando el recorrido del ducto sea mayor a esta longitud, deberá instalarse una puerta cada 30 mts. o fracción.-

Las puertas de acceso se ubicarán en patios, corredores, azoteas, garajes y otros locales de uso común teniendo en cuenta las normas de seguridad del Art. 86°.-

Ductos verticales con cañerías y para ventilación.

Cuando el ducto además de cumplir la función que se indica en el inciso A) se utilice para ventilación de baños , en el extremo superior se formará la chimenea de acuerdo a lo señalado en el artículo 55°.-

Ductos no transitables y sin ventilación.

Cuando los ductos no se utilicen para ventilación o linden en todos los pisos , con lugares de propiedad o uso común , las dimensiones establecidas en el apartado A) precedente , 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.

Ductos horizontales o túneles para cañerías

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

Serán de sección recta y rectangular , la superficie mínima de la misma será de 1 m². con un ancho mínimo libre de cañerías de 0,80 mts. y una altura mínima , también libre de cañerías de 1 mto.

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

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 0,40 mts. de altura y de 0,30 mts² de sección.

El ducto será iluminado artificialmente , colocándose a este efecto un pico de luz cada tramo de 8 mts. o fracción, en el caso de ducto cortado por vigas se exigirá una iluminación adecuada a cada tramo.

DUCTOS ESPECIALES DE VENTILACION DE TIRAJE FORZOSO

Art. 54°. - En el caso de servicios higiénicos existentes que carezcan de ventilación reglamentaria, o de las que se indican precedentemente 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 del aire del local.

Se admitirá que la ventilación de los baños se efectúe por ductos independientes para cada baño,

que podrán ser horizontales, prefabricados en mampostería revocada de 0,04 mts² de superficie y de 0,12 mts. de lado mínimo, con la condición de que en el extremo de cada ducto se coloque un motor accionado mecánicamente.

La velocidad del aire no superará los 350 mts. por minuto , en las condiciones más favorables de circulación a efectos de evitar los ruidos. Podrá utilizarse un mismo motor para varios ductos, siempre que se adopten las medidas necesarias que eviten la transmisión de ruidos y trepidaciones.

El motor se instalará suficientemente protegido eléctrica y climatológicamente a fin de asegurar su funcionamiento libre de inconvenientes y 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 lugares de reunión (bares, confiterías, boites, restaurantes y afines) .

CONDICIONES GENERALES DE LOS DUCTOS DE VENTILACION

Art. 55°.- El extremo superior del ducto será abierto en sus cuatro lados por un área mínima total de 50 dm² y su límite inferior deberá exceder en 1,20 mts. sobre el nivel de la azotea más alta del edificio en una zona circular de 2,50 mts. de radio, en el caso de azoteas transitables dicha altura será de 2 mts. como mínimo. Los ductos que se organicen adosados a muros medianeros de inmuebles de mayor altura que los levantados en los predios vecinos, deberán cerrarse en el lado correspondiente al muro medianero. En este caso en la azotea del inmueble en cuestión, el trozo de chimenea por encima del nivel de su azotea será organizado conforme a las características precedentes.

SEGURIDAD

Art. 56°.- Todos los ductos deberán además satisfacer las condiciones de seguridad establecidas en el Art. 86°.

COCINAS

SECCION V

Dimensiones

Art. 57°.- Las cocinas serán obligatorias en toda vivienda y sus dimensiones mínimas serán de 4 mts² de superficie; 2,20 mts. de altura y 1,60 mts. de lado en cualquier dirección del área computable.

En el caso de techo inclinado deberá tener una altura promedio de 2,20 mts. con una mínima de 2 mts.

COCINAS DE 3 MTS 2 DE SUPERFICIE

Art. 58°.- Se admitirán cocinas de 3 mts² de superficie mínima y 1,60 mts. de lado mínimo si fueran abiertas hacia pasajes de un 70% por lo menos de la longitud del lado mayor.

Cuando el lado totalmente abierto sea el menor, podrá admitirse aquel dimensionado solamente si la cocina está organizada en comunicación con un local habitable de 7 mts² de área mínima y 2 mts. de lado menor.

ANEXOS A COCINAS

Art. 59°.- Se podrán admitir espacios contiguos a las cocinas si reúnen las condiciones siguientes:

En el caso de iluminarse y ventilarse a través de la cocina.

Que el área de dicho espacio no sea mayor de 5 mts².

Que el vano de comunicación entre los dos ambientes no sea inferior a 1,50 mts. de ancho y no lleve cierre alguno.

Que el vano iluminante de la cocina se dimensione de acuerdo al área de los locales.

En el caso de estar cerrados, se podrá admitir pequeños locales depósitos o despensas, contiguas o próximas a la cocina (con o sin baño anexo) siempre que sus lados no excedan de 1,60 mts.

ILUMINACION Y VENTILACION

Art. 60°.- Las cocinas deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a 1/10 del área respectiva, en ningún caso dicha superficie podrá ser inferior a 0,40 mts², siendo ésta la superficie mínima móvil en todos los casos.

COCINA INTERIOR

Art. 61°.- Se podrá admitir que la iluminación y la ventilación de las cocinas se efectúe a través de otro local perteneciente a la misma vivienda, cuando la vinculación entre ambos locales sea total, el vano que sirve de iluminación y ventilación tenga un área mínima de 2 mts² y una superficie mínima móvil de 1,00 mts² y se coloque sobre la zona de fuego un ducto individual de 0,30 mts. por 0,30 mts. de sección con campana de humo.

Este ducto podrá ser prefabricado o de mampostería con una superficie interior lisa e impermeable.

También podrá admitirse como sustituto de este ducto la instalación de equipos electromecánicos aceptados por la Dirección de Arquitectura.

SECCION VI

ESCALERAS

ESCALERAS PRINCIPALES

Art. 62°.- Las escaleras principales deberán cumplir las siguientes condiciones:

Tendrán huellas y contrahuellas de los escalones determinados por la siguiente fórmula:

$2a + b$ metros = 0,64 mts.; siendo la altura “a” de cada escalón y “b” la huella sin sumar el vuelo, saliente o nariz.

Los escalones no podrán sobrepasar las siguientes alturas:

Vivienda unifamiliar : “a” = metros 0,18. Las huellas podrán ser compensadas.

Vivienda colectiva sin ascensor : “a”= metros 0,18 quedando prohibidas en este caso la compensación de escalones, los que deberán desarrollarse siempre en tramos rectos. Cuando los tramos superen las 12 alturas o contrahuellas continuas, será obligatorio colocar un pasamanos.

Vivienda colectiva con ascensor: “a”= metros 0,19. Las huellas podrán ser compensadas.

Cuando la escalera supere los 18 escalones continuos, se exigirá un descanso intermedio equivalente a 3 veces la huella del escalón.

En la vivienda individual de dos plantas, para salvar el desnivel interno entre las mismas, se admitirá en tramos rectos, un máximo de 14 alturas de 19 cm.

ESCALERAS PRINCIPALES CURVAS O POLIGONALES

Art. 63°.- Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas según las normas usuales y las huellas cumplirán las fórmulas del Art. anterior en una línea de giro trazada a 50 cm. del limón menor o interior.- El ancho mínimo de la huella en el limón no podrá ser inferior a 15 cm. El proyecto de estas escaleras será acompañado preceptivamente de un detalle a escala 1/20 de la planta.-

ANCHO O PASO LIBRE DE ESCALERAS PRINCIPALES

Art. 64.- El ancho mínimo de las escaleras principales será:

En las viviendas unifamiliares, en general noventa centímetros.

Si se trata de único acceso a la vivienda será de un metro.

Con las características señaladas en el N° 4 del Art. 62° se podrá reducir a 0,80 mts. En un solo tramo recto.

En edificios colectivos:

Con ascensor: 1 metro.

Sin ascensor: 1,20 metros.

El paso o altura libre de las escaleras en todo el recorrido, medido en la vertical del vuelo o nariz de escalón no podrá ser inferior a los dos metros con diez cm. (2,10).

ESCALERAS SECUNDARIAS

Art. 65°.- En la vivienda unifamiliar con más de tres locales habitables se podrá admitir que la escalera que sirve de acceso a un solo local, que por sus dimensiones pueda reputarse como habitable tenga 75 cm. de ancho con escalones de 20 cm. de altura y 20 cm. de huella mínima.

No se exigirá en el limón ningún ancho mínimo y la huella se medirá a 25 cm. del limón o baranda exterior.

Las escaleras secundarias para servir locales secundarios o de servicio como sótanos, despensas, salas de máquinas, accesos y azoteas, depósitos, miradores, barandillas, garajes, podrán tener los escalones de 20 cm. ,con un ancho mínimo de 55cms. cuando lleven barandillas en uno de los lados y 75 cm. cuando se halle entre muros.

El paso o altura libre de las escaleras secundarias en todo el recorrido, medido en el vertical del vuelo o nariz del escalón no podrá ser inferior a 2 mts. 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.

Art. 66°.- Las escaleras verticales a la marinera o a la “marinera” solo podrán usarse para salvar desniveles como de la azotea al tanque de agua, salida para azoteas inaccesibles o intransitables y otras situaciones similares no previstas. La altura de cada escalón no será mayor de 30 cm.

ILUMINACION DE ESCALERAS DE CASAS UNIFAMILIARES

Art. 67°.- En las escaleras principales de las viviendas unifamiliares podrán admitirse como iluminación suficiente que estén en contacto directo con un local iluminado reglamentariamente. Las escaleras secundarias de viviendas unifamiliares no requerirán condiciones especiales de iluminación natural.-

ILUMINACIÓN DE ESCALERAS COLECTIVAS

Art. 68°.- Las escaleras principales de edificios colectivos deberán tener luz directa de patios, jardines vía pública, a través de vanos que den en conjunto una superficie iluminante de 1/10 del desarrollo de la superficie horizontal de la caja de la escalera, en cada piso o nivel. Es obligatoria la iluminación eléctrica de intensidad adecuada, en las cajas de escaleras colectivas. Cuando la circulación colectiva o escalera, sirva hasta solo 3 viviendas o unidades, se permitirá la instalación de puestas de alumbrado accionados desde el interior de éstas. Para más de tres viviendas o unidades de alumbrado eléctrico de la circulación colectiva y/o escalera deberá funcionar en el circuito independiente.- Éste deberá ser accionado desde puntos accesibles adecuados para el público, al ingresar y también próximo a la entrada de cada vivienda o unidad.-

ILUMINACIÓN CENTAL

Art. 69.-Se permitirá iluminación cenital de la escalera por el ojo central de la misma, por superficie central iluminante vidriada de 2,20 mts.2 de área mínima bajo las siguientes condiciones:

En la escalera de hasta un máximo de 4 niveles o pisos el ojo libre iluminante tendrá un mínimo de 1,20 mts.2 de área y de lado 0,70mts. siendo la baranda totalmente calada.-

A partir del caso anterior, el ojo iluminante debe aumentar 0,15 mts.2 de área y 0,05 mts. de lado por cada piso o nivel. Las medidas del ojo resultante deberán cumplirse en todos los pisos o niveles.-

Se podrá sustituir el ojo central de la escalera por un espacio vacío al costado de la misma, siempre que éste tenga un lado igual a la suma de las ramas de la escalera, se ajuste a las medidas mínimas de a) y b) precedentemente y tenga baranda calada totalmente.-

EXCEPCIONES Y TOLERANCIAS

Art. 70°.-Respecto a excepciones y tolerancias en escaleras existentes en edificios a reformar o remodelar, se estará a lo establecido en la Sección XI.-

NORMAS BÁSICAS CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD PARA ESCALERAS COLECTIVAS

Art. 71.- Las escaleras de edificios colectivos deberán cumplir como normas básicas constructivas y de seguridad, las siguientes condiciones:

Serán de elementos resistentes al fuego, como hormigón armado o mampostería, quedando prohibido el uso de la madera como elemento, estructural .

Deberán llevar una baranda de protección (si correspondiese) de un lado mínimo de 1mt. en los dos tramos horizontales, y de 0,80 en los tramos inclinados, medido en la vertical del vuelo o nariz de cada escalón.

Dicha baranda no tendrá huecos o vacíos que excedan los 14 cm. libre entre cada uno de los elementos. Si se colocaran vidrios éstos deberán ser templados o armados con malla resistentes.

En los casos de edificios de destino mixto, la escalera afectada al servicio de las viviendas y/o escritorios con destino exclusivamente a oficinas, no podrán estar comunicada o vinculada directamente con los locales destinados a usos comerciales y/o industriales, los cuales deberán tener su salida y/o escalera independiente.

LOCALES COMPLEMENTARIOS SECUNDARIOS Y DE SERVICIO SECCION

VII

DIMENSIONES Y CONDICIONES VARIAS

Art. 72°.-Las dimensiones y condiciones varias de los locales secundarios, complementarios y de servicios a que alude el Art. 35° serán las siguientes:

La altura mínima de estos locales y en general la de todos los locales transitables, será de dos metros con veinte centímetros.

En cualquier tipo de vivienda el ancho mínimo de corredores o galerías de circulación interior será de 0,90 cm. admitiéndose reducirlo a 0,80 cm. cuando tenga un solo tramo y su longitud no sea mayor de 4 (cuatro) mts.

El ancho de los zaguanes o pasajes de entrada de una vivienda situada en la planta baja o alta, será de 1,20 pudiéndose admitirse su reducción a 1 mts. Cuando la longitud del mismo no exceda de 5 mts.

Se podrán admitir pasajes suplementarios de 0,80 cm. de ancho mínimo siempre que su desarrollo no sea mayor de 6 mts. ni sustituya a las circulaciones principales de la vivienda.

Las circulaciones horizontales comunes, rellanos de escaleras y/o ascensores de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo que se regirá por las siguientes escalas de acuerdo a número de unidades que sirva:

hasta 4 apartamentos: 1,20 mts.

más de 4 apartamentos : 1,40 mts.

siendo rellano correspondiente a escalera y/o ascensor de servicio, su ancho será de 1,20 mts.-

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, será de 1,20 mts. en los edificios hasta 4 unidades en total y de 1,40 mts. si excedieran ese número.-

Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, deberán tener un ancho mínimo igual al 70% del mínimo que le corresponde al corredor en que se halle ubicado, no pudiendo en ningún caso ser inferior a 0,90 mts.-

En viviendas familiares, este ancho de puertas podrá reducirse a 0,75 mts. de luz libre.-

En todo edificio que se proyecte la instalación de ascensores para pasajeros será obligatorio comunicar directamente en cada piso o nivel, el rellano del o de los ascensores que se coloquen, con la caja de escalera.-

Cuando los rellanos del ascensor y de escaleras sean contiguos, se comunicarán entre sí por un vano de ancho no inferior a 0,70 mts. Si se colocara puerta de separación, no podrá llevar cierre alguno a fin de permitir la rápida evacuación del público en cualquier circunstancia. El ancho útil o luz del marco de esa puerta no podrá ser inferior a 0,75 mts. y deberá ser vidriada en más de 70%. Cuando

los rellanos mencionados no sean contiguos, deberán estar comunicados por medio de un pasaje de ancho mínimo de 0,80 mts. y de 6 mts. de longitud máxima. Si se colocaran puertas en los extremos o el trayecto de esos pasajes, deberán cumplirse las exigencias especificadas en el apartado anterior.

TOLERANCIAS DE LAS DIMENSIONES MINIMAS

Art.73°- Si existieran debidamente justificados pilares o columnas de estructura o de sanitarias, saliente dentro de los locales complementarios no podrán exceder del parámetro de los muros en un 10% del ancho mínimo reglamentario.-

ILUMINACION Y VENTILACION

Art. 74°- Los pasajes, corredores y galerías de uso común de edificios colectivos estarán iluminados cada 15 mts. de distancia como máximo por medio de patios según el Art. 76°, o

caja de escalera bien iluminada a espacio abierto. Cuando la caja de escalera se ilumine en forma cenital, la distancia precedente se reducirá a diez mts.-

El vano que sirve de iluminación a pasajes, corredores y galerías tendrá una superficie mínima de $\frac{1}{20}$ (un vigésimo) del área a iluminar, con un mínimo de 0,40 mts.² y se admitirá que el espacio abierto no cubierto que puede interponerse entre el pasaje y el espacio abierto reglamentario, se regule medido en Planta por la relación 1(un) de ancho a 2 (dos) de profundidad, con un ancho mínimo de 1,20 mts. Es obligatoria la iluminación eléctrica de intensidad adecuada en los pasajes, corredores y galerías de acuerdo al criterio fijado en el Art. 68° para escaleras.-

GARAGES CON CAPACIDAD HASTA 3 COCHES

Art. 75°- Los lugares con capacidad máxima de hasta tres coches podrán tener los elementos resistentes del techo a una altura mínima de 2 mts.

Los garajes de más de tres coches serán considerados de uso colectivo y se regirán por la reglamentación correspondiente.

ESPACIOS ABIERTOS Y PATIOS

SECCION VIII

CLASIFICACION

Art. 76°- A) A los efectos de la determinación de las normas pertinentes a cada caso, los espacios abiertos se clasifican en :

PRINCIPALES: vías y espacios públicos, patios que sirvan para ventilar e iluminar dormitorios o habitaciones, lugares de estar, o de trabajo, escritorios, comedores, etc.

SECUNDARIOS: sirven para ventilar e iluminar baños principales y secundarios, lavabos, escaleras y en general locales complementarios secundarios o de servicio.

DIMENSIONES

B) Los espacios abiertos y/o patios clasificados en el artículo precedente, deben reunir las condiciones mínimas de superficie y altura establecidas conforme a los siguientes elementos y fórmulas :

L = lado mínimo.

S = superficie libre mínima.

a = altura del patio.

En general esta altura se medirá desde el piso del local más bajo a iluminar y ventilar, hasta el pretil de azotea más alto inclusive.

La superficie de los espacios principales como patios será determinada por la fórmula siguiente :

$$S = 2a$$

$L = a/4$, que deberá ser siempre mayor o igual a 2,85 mts.

La superficie de los espacios o patios secundarios será: $S = a$; $L = a/8 + 1,20$ mts.

La superficie de los espacios o patios complementarios será: $S = a/2$; $L = a/20 + 1,20$ mts.

Para dimensionar el lado “ L ” en patios o espacios adyacentes a muros divisorios, a los efectos de no constituir servidumbre de vista, se tendrán en cuenta que los vanos deberán distar 3 mts. como mínimo del eje divisorio.

FORMA DE MEDIR Y CONDICIONES DE LOS PATIOS

C) La superficie y los lados mínimos establecidos precedentemente serán exigibles en toda la altura que sirve para iluminar y ventilar los locales especificados.

En todos los casos en que por este decreto 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 tuviese acceso o salida mas de una vivienda, podrá dividirse con un cerco de 2 mts. de altura máxima y cada uno de los patios resultantes deberán tener un área no menor de 6 mts.2 y lado mínimo de 2 mts.

TOLERANCIAS VARIAS EN PATIOS

D) En las áreas libres de los espacios abiertos se podrá permitir la construcción de escaleras livianas de un ancho no mayor de 55 cm., siempre que sean sin contrahuellas y con barandas caladas .

E) Se podrá tolerar asimismo la inclusión de salientes de losas y antepechos, siempre que no excedan de 10 cm. del plomo de los muros de los espacios, así como la colocación de cañerías de instalación sanitaria, ductos o chimeneas con una sección máxima de hasta 0,45 por 0,45 mts., medida exteriormente .-

DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DE UN PATIO

F) En los tipos de espacios indicados en los artículos anteriores para la determinación de la altura (a), se procederá de la siguiente forma :

Para los patios aislados en la medianera 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 de mayor altura no ocupe más de un cuarto del perímetro del patio. En caso contrario su altura será la que corresponde tener en cuenta .

Para los patios adyacentes a muros divisorios, se tomará como altura (a) la del lado de mayor altura excluidas las medianeras .

No se considerará lado de un patio a aquel que se encuentre alejado del espacio abierto, una distancia igual como mínimo a la mitad de su altura.

Para el cálculo de la superficie y lado mínimo de los patios no se tendrá en cuenta la altura ocupada por los locales que se desarrollen parcialmente sobre sus bordes, siempre que la altura

de dichos locales no exceda de 3,50mts. Ni se extiendan sobre los lados del patio con una longitud mayor a los $\frac{2}{3}$ del ancho mínimo que corresponda .

ORGANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES O PATIOS IRREGULARES

G) 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 podrá admitir otras organizaciones de patios, cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

Que la superficie total del patio, sin deducir la zona donde no se alcancen los anchos mínimos reglamentarios, sea mayor en un 25% a la mínima correspondiente.

Que la superficie del patio, deducidas las zonas donde no se alcance el lado mínimo, no sea inferior al 75% del área mínima correspondiente.

Que los ángulos formados por dos lados contiguos no sean inferiores a 60°.

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 asimilados a apéndices de patios.-

PATIOS ABIERTOS A LA VÍA PÚBLICA

H) Cuando los patios de aire y luz se organicen totalmente abiertos hacia la vía pública cualquiera sea la disposición del patio con respecto a la divisoria, podrá disminuirse en un 15% el lado mínimo del que corresponde, manteniéndose el lado mínimo a 3 mts. del eje del muro divisorio.-

ÁREAS EN EXCESO A LAS REGLAMENTARIAS

En caso de que los patios tengan una superficie mayor que la mínima requerida por este Decreto, se tolerará una disminución porcentual en su lado menor igual a $\frac{1}{5}$ del exceso porcentual de la superficie.

En ningún caso, el lado mínimo reducido podrá ser inferior a 3 mts. del eje del muro divisorio.

APÉNDICES DE PATIOS

J) Se entiende por apéndice de patios, a aquellos espacios descubiertos de dimensiones inferiores a las exigidas para los principales, secundarios y complementarios, que se interponen entre los vanos de iluminación y ventilación de los locales y los mencionados espacios libres.

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

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 excederá el doble de su ancho.

Cuando el vano del local no enfrente al patio reglamentario, su borde más próximo al patio principal se ubicará como máximo una distancia igual al ancho del apéndice.

El ancho máximo de saliente en dichos espacios, será de 1,20 mts. pero solamente para la situación prevista en el inciso a) .

PATIOS COMUNES ENTRE PREDIOS CONTIGUOS

K) Cuando los patios o espacios de dos o más predios contiguos se integren formando un solo espacio y siempre que la altura de los muros divisorios de la Planta Baja no exceda de 3 mts., contado 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 Ordenanzas vigentes para cada predio. La permanencia de esta situación de comunidad se asegurará por medio de un convenio otorgado por los propietarios en escrituras públicas y con la 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.-

EDIFICIOS TOTALMENTE AISLADOS

L) Si un espacio libre circunda totalmente a las edificaciones, aislándolas 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, deberá de medir como mínimo 3 mts. al eje del muro divisorio.

NORMAS CONSTRUCTIVAS

SECCION I X

CONDICIONES VARIAS

Art. 77- a) Los ángulos que formen los paramentos interiores de las habitaciones no podrán ser inferiores a los 60°.

Los edificios que se construyen total o parcialmente separado de las divisorias, deberán distar de estas un (1) metro como mínimo.

AISLACIONES ACUSTICAS EN MUROS Y ENTREPISOS

Art. 78- En los edificios colectivos, los diversos departamentos o unidades habitacionales deberán aislarse entre sí de la siguiente manera:

Por muros divisorios macizos de veinte centímetros de espesor mínimo contruidos con ladrillos cerámicos sin huecos o ladrillos “rejillón”.

Por entrepisos macizos de veinte centímetros de espesor mínimo (losa, contrapiso y piso) contruidos con losas de hormigón armado.

Por entrepisos contruidos por losas huecas o bovedillas que cuando no cumplen el macizo mínimo de veinte centímetros del inciso anterior, deberán asegurar una aislación acústica por el empleo de materiales aislantes especiales, autorizados por le Municipio de Florida. 4) Podrán modificarse los espesores y/o utilizarse materiales incombustibles distintos a los precedentes indicados en los incisos 1, 2 y 3 por otros que ofrezcan mediante certificado oficial de ensayo, una aislación acústica no inferior a cuarenta y cinco decibeles.

PREVENCION SOBRE UBICACION DE LOS DEPOSITOS ELEVADOS DE RESERVA Y DEPOSITOS DE BOMBEO

Art. 79°- Los depósitos elevados de reserva de agua se ajustarán a la Ordenanza y Reglamentación de Obras Sanitarias debiéndose prever los siguientes aspectos:

Los depósitos elevados de reserva irán colocados en un sitio de fácil acceso y estarán asentados sobre vigas o pilares de manera de poder inspeccionarlos exteriormente y facilitar su conservación. El depósito tendrá su fondo separado de la cubierta o techo del edificio y su superficie lateral irá separada de las paredes medianeras un mínimo de 0,60 mts.

Los depósitos de bombeo irán asentados sobre vigas y/o pilares de manera de inspeccionarlos exteriormente en su totalidad, no pudiendo nunca ser colocados directamente en contacto con el terreno.

NORMAS BASICAS PREVENTIVAS DE SEGURIDAD

SECCION X

ESCALERAS COLECTIVAS

Art. 80°- Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 73° se podrán exigir en circunstancias específicas, cuando los destinos mixtos del edificio signifiquen riesgo de incendio, que las cajas de escaleras colectivas se separen o aislen en cada piso del rellano o palier de ascensores u otros locales por medio de puertas cortafuegos como forma de compartimentarlas.

GARAJES

Art. 81°- Los garajes colectivos deberán estar aislados o separados del resto del edificio y todo otro local por medio de muros de mampostería y puertas cortafuegos, de manera de impedir la propagación del fuego o circulación del humo a pisos superiores.

SALIDA DIRECTA

Art. 82°- Toda vivienda deberá tener salida directa o comunicación hacia la calle o salida general colectiva reglamentaria como prevención contra incendio.

Sólo en caso de vivienda de portería o sereno 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.-

BALCONES Y AZOTEAS

Art. 83°.- Los balcones en general y azoteas transitables llevarán baranda de protección de un alto mínimo de 1mts. y sus huecos o vacíos no excederán los 14 cm. entre sus elementos.-

SALAS DE CALEFACCION Y QUEMADOR DE RESIDUOS

Art. 84°.- La sala de calderas y/o incinerador de residuos de basuras deberá ser un local cerrado con puertas cortafuego separado por muro de mampostería de todo local del edificio. Los umbrales de la puertas de acceso o comunicación con el edificio tendrán 5 mts. de alto para evitar la posible propagación de líquido inflamables. La entrada de aire para el funcionamiento del quemador , se practicará a través de aberturas o conductos 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 cañería de cualquier tipo.-

CONTADORES DE ELECTRICIDAD

Art. 85°.- Los contadores de energía eléctrica estarán contenidos en un local cerrado independiente o aislado en un armario cerrado, metálico.-

DUCTOS DE VENTILACIÓN DE BAÑOS Y SANITARIOS

Art. 86°.- Los ductos de ventilación de baños y sanitarios no tendrán que estar comunicados a locales como garajes, salas de calderas, locales industriales o 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 los independice.

ALTURA DE LOS MUROS DIVISORIOS

Art. 87°.- Los locales de garajes colectivos u otros que puedan generar peligro de incendio, con techos de cubiertas livianas o canalones sobre los muros divisorios de otras propiedades,

deberán elevar con muro cerrado los pretilos de la medianera hasta 1 mts. sobre el nivel del canalón, estándose en definitiva a lo aconsejado por el Cuerpo de Bomberos.-

BUZONES EN EDIFICIOS COLECTIVOS

Art. 88°-En todo edificio colectivo destinado a vivienda, comercio, industria o escritorio, se colocarán buzones para la correspondencia de los inquilinos o propietarios de cada una de las distintas unidades colectivas.

Art. 89°- Los buzones se ubicarán en los zaguanes o pasajes de acceso al edificio o en los locales o circulaciones colectivas próximas a ellos, siempre que la distancia desde la puerta exterior del edificio no sea mayor de seis (6) metros, ni el desnivel de esos lugares respecto a la acera, mayor de 1 metro.

Art. 90°- Los buzones serán cerrados convenientemente a fin de que cada interesado pueda asegurarse, mediante el uso de sus propias llaves, inviolabilidad de su correspondencia. Se asegurará sólidamente a muros y/o paramentos. En su construcción se utilizarán materiales de resistencia adecuada.

Art. 91°- Se dispondrá de un compartimiento para cada una de las unidades locativas del edificio, cuyas dimensiones mínimas serán: treinta centímetros por treinta y cinco centímetros (30 x 35cm.) con una altura de quince (15 cm.) . Tendrá en todo su frente una ranura para introducir la correspondencia, de seis (6)cm. de ancho como mínimo. Contará con un tarjetero en el que se indicará el nombre del inquilino o propietario, el número de apartamento que habita y la planta que ocupa en el edificio.

Art.92°- En cuanto a los edificios actualmente existentes, que sean los tipos definidos en el Art. 96° y no cumplan la presente norma se otorgará a sus propietarios un plazo mínimo de un año para que se instalen los buzones individuales de referencia.

Art. 93°- Ante el no cumplimiento de la presente norma se penará al propietario infractor por primera vez, con una multa equivalente a 2 unidades reajustables. En esta circunstancia se dará un plazo de 60 días para la instalación de los buzones individuales.

Vencido el plazo y si no se ha cumplido con lo dispuesto, se sancionará con una multa de U.R. y así sucesivamente se aplicará esta multa cada sesenta días, en caso de incumplimiento o trasgresión de la presente norma.

COSTRUCIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES

OBRAS DE AMPLIACION O REFORMA

SECCION XI

Art. 94°- Prohíbese en los edificios existentes, toda obra nueva que aumente las deficiencias que con respecto a este decreto puedan presentarse. Solo se permitirá la ejecución de obras de reforma o ampliación que mejoren en general las condiciones de habitabilidad de las construcciones existentes en el predio.

CLARABOYAS O BANDEROLAS ALTAS

Art. 95°- En el caso de reforma o remodelación de construcciones existentes destinadas a vivienda, podrá admitirse que uno de los locales principales que componen la totalidad de las mismas, se ilumine o ventile con claraboyas o banderolas altas, con dimensiones reglamentarias de acuerdo al Art. 41°.

REGULARIZACIONES DE OBRAS SIN PERMISO

Art. 96°- Cuando se solicite la regularización de construcciones realizadas sin el correspondiente permiso de construcción municipal, se exigirá el ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes en la época de ejecución y a lo dispuesto en el Art. 201°.

No obstante esta disposición de orden general, podrá admitirse el mantenimiento de aquellas obras cuyo ajuste a las Ordenanzas correspondientes, obligue a la ejecución de trabajos cuyo volumen y costo resulten desproporcionado a las ventajas higiénicas a obtener, siempre que su mantenimiento no esté en abierta oposición con las mínimas condiciones de higiene exigidas.

Se tolerará asimismo menores dimensiones en la regularización de locales siempre que los cubajes de los mismos alcancen los valores admitidos como mínimo en la ordenanza vigente en la época de su ejecución, pero en ningún caso, la altura de las habitaciones podrá ser inferior a los 2,40 mts. ni los baños y cocinas inferior a los 2,20 mts.-

CORREDORES Y ESCALERAS

Art. 97°- Cuando los corredores y escaleras que se proyecten utilizar para las obras de remodelación o ampliación de edificios que hubiesen sido realizados de acuerdo al permiso de construcción autorizados según ordenanzas anteriores a la presente, podrá admitirse su mantenimiento en las condiciones de realización, si a juicio de la Dirección de Arquitectura, lo permiten las características de las ampliaciones proyectadas.-

Si esos pasajes y escaleras no responden a permiso de construcción alguno, deberán ser ajustados a las exigencias reglamentarias vigentes para autorizar las obras proyectadas.-

CAPÍTULO IV

OBRAS DOMICILIARIAS DE SALUBRIDAD

Art. 98°- Es obligatorio en toda finca la existencia de un servicio de desagüe que asegure el alejamiento rápido e higiénico de las aguas servidas de la propiedad en donde existiera caño maestro; en donde no existiera será obligatorio la construcción de pozos negros.

Aquellas construcciones existentes frente a las cuales pase el colector público, deberán obligatoriamente conectarse al mismo, otorgándose un plazo máximo de un año para realizar las obras y/o trámites necesarios. El referido plazo comenzará a computarse a partir de la vigencia de la presente modificación de la ordenanza (publicado el 25/ 04/1997 Expte. 10527 Res.N°

8335) en caso de que el colector sea existente, en caso contrario, a partir de que se habilite el mismo por parte de O.S.E.-

Vencido dicho plazo sin que se haya dado cumplimiento a la obligación estipulada, se sancionará al infractor con una multa de 2 Unidades Reajustables mensuales hasta que se cumpla con la obligación.

Cuando el interesado demuestre, mediante la presentación de certificación técnica, la inviabilidad de la conexión, se podrá previo informe del Departamento de Arquitectura, dejar sin efecto la obligación de conexión.

Estas construcciones no podrán ser ampliadas y/o reformadas, ni podrá realizarse trámites de habilitación alguno hasta tanto no se cumpla con la referida obligación.-

Será obligatoria la construcción de pozos negros en todo edificio público o privado a construir, reformar o ampliar que implique obras de saneamiento ; en donde no existiere el colector público, deberá preverse un desagüe de aguas servidas hacia el frente de la propiedad, de acuerdo a las siguientes variantes :

Cuando el edificio esté retirado de la línea de edificación, deberá ubicarse el pozo negro hacia el frente de la propiedad.

En construcciones situadas en la línea de edificación, que posean retiro o pasaje lateral, se ubicará el pozo negro sobre éste, distando un metro del muro medianero (Art. 130º) o próximo a éste, dejando además en una de las cámaras una boca ciega previendo una futura ampliación de la red de saneamiento, para su conexión.

En construcciones ubicadas en la línea de edificación sin retiro lateral, deberá construirse un desagüe proyectado hacia el frente de la propiedad donde se dejará un punto ciego para efectuar el empalme, una vez ejecutada la red cloacal en el lugar.

En todos los casos, los referidos pozos negros no podrán construirse a una distancia mayor de 15 mts. de la línea de edificación, quedando a criterio de esta Comuna, la aprobación de situaciones especiales no contempladas en este artículo.- (Modificación realizada por Exptes. 108041/86 Dec. JDF N° 25/86; 127635/90 Dec. JDF N° 8/90 ; 10527/96 Dec. JDF N° 5/97).-

Art. 99.- Para establecer modificaciones o ampliar cualquiera de las instalaciones antedichas se deberá solicitar un permiso de la Inspección Técnica Municipal. Esta solicitud, que se extenderá en los formularios que al efecto proporcionará dicha Oficina a los interesados, deberá presentarse acompañada de los planos y memorias descriptivas de las obras a ejecutarse lo que deberá responder en un todo a las prescripciones de la presente Ordenanza.-

Los expresados planos y demás recaudos serán firmados por técnicos reglamentariamente facultados como Arquitectos egresados de la Universidad de la R. O. del Uruguay y Técnicos sanitarios egresados de la Universidad del Trabajo del Uruguay.

Estos documentos se presentarán en triplicado, debiendo ser los planos dibujados en papel tela o calco poliéster o copia calco ozalid o de naturaleza similar pudiendo ser las copias en papel heliográfico, al ferrocianuro o ferroprusiato y en escala no menor de 1 cm por metro con la ubicación exacta de la finca, nombre y apellido del propietario.-

En ellos se representarán las proyecciones horizontales y verticales de las instalaciones proyectadas, señalándose las distintas partes de la obra con las tintas y abreviaturas convencionales que indicará la Oficina respectiva. Los proyectos de obras sanitarias de todo

edificio que se construya deberá en lo sucesivo presentarse a la Inspección Técnica Municipal antes que se terminen los rústicos de los muros y de los techos.-

Art. 100°.- Los proyectos deberán ser presentados en la forma indicada en el Art. Anterior, distinguiéndose la diversidad de obras planeadas por los colores y abreviaturas que se establecen a continuación :

BERMELLON para indicar las canalizaciones principales del desagüe cloacal, SIENA para las canalizaciones secundarias de las mismas , AMARILLO para las pluviales , AZUL para el abastecimiento de agua , CARMIN para agua caliente , VERDE para las ventilaciones, aspiraciones y canaletas de aireación.

Para hacer ver las modificaciones o la supresión total de parte de las instalaciones, se indicará con amarillo en línea punteada, la primitiva posición de las canalizaciones o artefactos. La canalización existente ya aprobada, figurará en los detalles de ampliación parciales, con líneas negras. Los artefactos se indicarán con dibujos convencionales y con los colores de las canalizaciones a las que pertenezcan.

Art. 101°.- El firmante del proyecto es el responsable ante la autoridad competente de la buena ejecución de las obras domiciliarias.

Art. 102°.- Cuando se trate de obras de refacción o de ampliación de un edificio en que se alteren o amplíen las instalaciones sanitarias existentes, antes de presentar la solicitud de permiso de construcción, el interesado deberá obtener la inspección técnica de ellas. La Oficina deberá expedir en este caso al interesado, un certificado en el que conste el estado de las instalaciones y si no se comprobaran filtraciones de líquidos o escapes de gases, el propietario solo estará obligado a presentar el petitorio con planos y memoria descriptiva relativos a la obra nueva, pero deberá adjuntarse a la solicitud de construcción el certificado expedido en el que conste el buen estado de las instalaciones existentes. En el caso de que el examen pusiera de manifiesto defectos de instalación (filtraciones de líquidos o escapes de gases), deberán corregirse esos defectos, procediéndose entonces, como en el caso de obras nuevas, es decir, solicitándose el permiso, con los planos y memoria descriptiva correspondientes y efectuando las nuevas obras con arreglo a las prescripciones de la presente Ordenanza. El examen a que hace referencia este artículo, consiste en someter a las cañerías ya sea a la prueba de agua, para la cual se llenarán los desagües de los W.C., baños y lavabos con este líquido; o ya sea a la prueba de humo denso y picante de olores penetrantes.

Art. 103°.- Por concepto de revisión y aprobación de los planos e inspección de las instalaciones sanitarias domiciliarias se abonará el 14 % sobre el valor ficto de las obras examinadas. Si después de aprobar el plano de las obras se introdujeran modificaciones que exigieran un nuevo estudio, se pagará un impuesto suplementario que será del 1% calculado sobre el referido ficto. El permiso tendrá la duración de un año. Si transcurrido ese plazo no se hubieran ejecutado las obras, será necesario obtener un nuevo permiso y aprobación de los planos, pagándose otra vez el impuesto establecido del 14%.

Art. 104°.- Cada edificio deberá tener las obras de salubridad independientes. A los efectos de esta prescripción se considerará edificio a todo inmueble que por su construcción independiente puede llegar a pertenecer a diferentes propietarios. Solo en caso especial se podrá permitir que estos servicios se establezcan en servidumbre y aún entonces si el inmueble se subdividiese

posteriormente, o cesasen las causas que motivaron la concesión, los referidos propietarios estarán obligados a independizar las instalaciones.

Art. 105°.- Las obras domiciliarias se construirán bajo la vigilancia del personal superior de la Oficina respectiva y de acuerdo, en un todo con lo que prescribe la presente Ordenanza. Luego de terminadas, no podrán ser cubiertas sino después de examinadas y obtenida la aprobación correspondiente. Tampoco se permitirá el suministro de agua mientras la Oficina respectiva no haya declarado por escrito dentro de un plazo máximo de 3 días que las obras se han ejecutado debidamente. A los efectos dispuestos, los constructores deberán dar aviso por escrito y con anticipación no menor de 3 días de la fecha en que se empezará a efectuar la obra y el día, en que se encontrarán terminadas para su inspección definitiva. Si transcurridos dos días hábiles a contar desde esta última fecha no se hubiera practicado la inspección, el interesado denunciará a la Intendencia el vencimiento del término para que esta urja la inspección. Durante la ejecución de los trabajos, el permiso, planos y memorias descriptivas aprobadas deberán encontrarse en la obra a fin de ser presentados a los inspectores cada vez que lo exijan.

Art. 106°.- Las solicitudes de inspección parcial de obras se deben formular con anticipación no menor de 3 días y con especificación de las partes cuya inspección se pide. Estas solicitudes deberán presentarse en el siguiente orden :

Para zanjás, niveles, y materiales.

Para cámaras de inspección, material de hierro en elevación, pruebas de agua y humo.

Para plomería.

Para artefactos sanitarios y obras de enlace.-

La inspección técnica dará constancia a los interesados tanto de la fecha en que reciba los avisos de principio y terminación de obra (Art. anterior), como de la fecha de presentación de solicitudes de inspección que establece este artículo.-

Art. 107°.- Los pedidos de inspección de obra se harán siempre, cualquiera que sean los trabajos a que se refieren por medio de formularios oficiales impresos expresamente con ese fin.- Estos formularios contienen en duplicado las distintas inspecciones a que pueda dar a lugar la construcción de una obra y la parte cuya inspección solicita, deberá señalarse por medio de una cruz en la línea respectiva, tanto en el original como en la copia del pedido de inspección, las observaciones que ha hecho cuidando de que ésta corresponda idénticamente y haciendo resaltar el resultado de la inspección con las palabras “aprobado” y “reprobado”, según corresponda, observaciones que fechará y firmará.-

Hará entrega del duplicado al constructor o a su representante en la obra debiendo éste firmar al dorso del original, como constancia de que la inspección ha sido practicada. Las inspecciones se practicarán siempre con el plano aprobado a la vista a fin de poder comprobar que el trabajo se ejecuta en un todo de acuerdo con el mismo. Si el inspector notare que los trabajos no se ejecutan de acuerdo con el plano aprobado o que éste contenga errores que hagan necesaria la modificación de la obra proyectada, rechazará la inspección hasta tanto no se haya autorizado la modificación o corregido los errores observados.-

Art. 108°.- Una vez terminadas las obras de salubridad de un edificio el propietario debe conservar el plano de ellas para facilitar la corrección de todos los defectos que se notasen.-

Art. 109.- Todos los materiales que se empleen en las instalaciones como: tubos, sifones, codos y empalmes, deberán ser aprobados por la Inspección Técnica. A estos efectos los interesados deberán solicitar de ésta un certificado de aprobación para la cual le agregarán a la solicitud ya sea, muestra de materiales, ya sea un diseño perfectamente claro acompañado de explicación. Aquellas muestras y éstos documentos serán conservados en la misma Oficina.-

Toda cañería que forme parte de las obras subterráneas de desagüe será formada por tubos de sección circular rectilínea, no tolerándose una flecha mayor de 8mm. en cada tramo; de superficie interior y exterior lisa, sonora, impermeable y suficientemente resistente a la presión interior y exterior, libre de fallas e inatacables por ácidos. Se colocará en la zanja con una pendiente que varía entre el 2,5% y 5%.-

El diámetro interior del caño general domiciliario tendrá 10 cm. Los ramales que concurran al colector general domiciliario tendrán un diámetro interior de 10 cm. y se enlazarán con él tangencialmente y bajo un ángulo no superior a 45°. El diámetro podrá variar en casos justificados a juicio de la Oficina. Los ramales procedentes de los lavabos, baños, piletas y orinales no podrán tener el diámetro interior menor a 5cms. siendo bien entendido que los empalmes se efectuarán por medio de un caño de forma tronco cónica de sección adecuada en cada caso (cupla de reducción).

Las cañerías de desagües correspondientes a los pisos W.C. y mingitorios no podrán ser de plomo. La unión de los tubos de hierro fundido deberá hacerse estanca y sin rebabas interiores, relleno con igual espesor en todo su contorno el enchufe con filástica alquitranada y comprimiendo en su dos primeros centímetros, y el resto con un mortero compuesto en partes iguales de arena fina y portland hasta rellenar enteramente las juntas y enchufes. Estas uniones deberán hollarse por el interior a medida que se vayan colocando los tubos.-

Art. 110°.- El fondo de las zanjas donde vaya colocada la cañería, estará formada por una capa de arena de diez centímetros de altura. Sobre esta capa se colocarán con esmero los tubos de modo que apoyen sobre todos sus cuerpos y no solamente el collar de enchufe, y de acuerdo con las líneas y niveles determinados de antemano. Una vez establecidas las cañerías, no se deberá tocar ni someter a carga alguna hasta pasadas las 24 horas. El relleno de las zanjas se hará con toda prolijidad con capas de 15 centímetros de espesor, evitando mover y dañar el colector colocado sobre el fondo. Cuando la cañería deba atravesar una pared, se establecerá una abertura de dimensiones tales que quede un espacio libre de 10 cm. en las paredes laterales y superiores del caño.

Art. 111°.- En todos aquellos puntos en que la cañería cambie de dirección, se establecerán cámaras de inspección. El colector domiciliario en todos sus ramales deberá tener siempre direcciones rectilíneas, tanto en planta como en perfil. Si el trazado de las líneas rectas es imposible en razón de las condiciones de las fincas, se adoptará el trazado en línea quebrada y se establecerá una cámara o registro en cada cambio de dirección.

Art. 112°.- Las cámaras a que hace referencia el artículo anterior serán impermeables. Sus pisos serán de hormigón con sus correspondientes cunetas semicilíndricas, debiéndose revocar toda la superficie interna con mortero de una parte de portland y dos de arena, realizándola con toda regularidad.

El cierre de estas cámaras será hermético mediante la colocación de una doble tapa de material apropiado, que puedan levantarse en cualquier momento sin producir deterioro.

En caso de estar la cañería muy próxima al piso podrán emplearse en los codos y empalmes (en vez de las cámaras citadas), tubos especialmente provistos de placas o tapas móviles. Estas placas o tapas móviles serán también obligatorias en todos los codos correspondientes a tubos de bajada de las aguas servidas.

Todos estos registros deberán ubicarse en puntos perfectamente accesibles en todo momento. Las cámaras de profundidad mayor de 80 centímetros serán de las dimensiones siguientes : un metro por sesenta centímetros en su fondo (1m. x 0,60m.). La de menor profundidad tendrá sesenta centímetros por lado. Las tapas serán de esta ultima medida (0,60 x 0,60).-

Art. 113°.- Las cañerías de desagüe deberán hacer los recorridos por los patios, corredores y zaguanes de los edificios. Solo cuando no sea posible adoptar esta disposición o cuando ello no resulte conveniente para la higiene, se permitirá establecerla bajo habitaciones. En este último caso, las cañerías deberán revestirse con una capa de hormigón de 10 cm. (0,10m.) de espesor y serán de hierro fundido pesado. (Res. JVF del 9/11/1982).-

Art. 114°.- Cuando las cañerías hagan su recorrido por sótanos que tengan fácil acceso, se establecerán de hierro fundido pesado y se harán descansar sobre banquetas de mampostería o pender de abrazaderas metálicas, de modo que queden a la vista las uniones.-

Toda instalación vertical de cañería de desagüe deberá estar al descubierto. Solo los casos en que la oficina lo considere admisible, podrá el caño ser instalado en el interior de la pared.

Art. 115°.- El colector domiciliario estará enlazado directamente con la cloaca pública, libre de todo artefacto que pueda entorpecer su acción de evacuar en forma rápida las aguas servidas. Este colector se prolongará en el interior del inmueble hasta el servicio de agua más lejano, pasado el cual se prolongará verticalmente por un tubo de ventilación hasta dos metros más arriba del techo de construcción.

Art. 116°.- En el punto de enlace de las cañerías domiciliarias con la cañería exterior, se colocará un interceptor hidráulico de gases o sifón desconector, de igual diámetro al de la cañería principal domiciliaria. La cañería exterior se unirá al sifón empleando un tubo de forma tronco cónica.

El citado sifón se ubicará dentro de una cámara que permitirá su inspección en el zaguán del inmueble, lo más cerca posible de la vía pública y será visitable, debiendo tener la cámara una tapa de cierre hermético y fácil de abrir sin deterioros.

Podrá asimismo situarse este sifón y su cámara de inspección en un sótano de excavación adecuada, fácilmente accesible e inmediato siempre al muro que separa a la finca de la vía pública.

Art. 117°.- La cañería principal domiciliaria deberá estar provista en sus dos extremos de tubos de ventilación que aseguren la circulación del aire en su interior. Uno de éstos tubos (que será de entrada de aire), tendrá un extremo en la fachada, a una altura mínima de treinta centímetros (0,30 m.) sobre la vereda y el otro en la cámara de visita del sifón desconector. El otro tubo será de evacuación de aire y se ubicará en el punto de cota más alta de la cañería domiciliaria y terminará sobre la cubierta del edificio. Ambos tubos tendrán 102 milímetros de diámetro

interior (0,102m.). Todo ramal cuyo largo sea mayor de 6 metros, también será ventilado por caño de 75 milímetros de diámetro (0,075 m.).

Todos los caños de ventilación deberán prolongarse hasta sobrepasar en 2 metros los techos del inmueble. En las viviendas de un solo piso alto, los tubos de bajada de las aguas servidas, podrán utilizarse para la ventilación de los sifones de los artefactos sanitarios.

En los casos de edificios de dos o más pisos altos, la ventilación de los sifones se hará con tubos afectados a este exclusivo servicio y que podrá enlazarse a los tubos de caída de las aguas residuales, un metro y medio aproximadamente más arriba del sifón situado en el último piso.

Art. 118°.- Es obligatorio la ventilación de los sifones de los W.C. y urinarios de los retretes.

Art. 119°.- Todos los artefactos sanitarios deberán instalarse al descubierto y siempre que sea posible serán de construcción sencilla, dentro del límite de su mayor eficacia a fin de que puedan inspeccionarse con facilidad exteriormente.-

La Oficina podrá rechazar todos aquellos materiales y artefactos relacionados con las obras de salubridad que considere inadecuados.-

Art. 120°.- Para la inundación y completa limpieza de las cubetas de los W.C. se les dotará de tanques o depósitos de agua de una capacidad mínima de 9 lts. y provistos de tubos de descarga de tamaño adecuado y no menor de treinta y ocho centímetros (0,38 mts.).-

Cuando se coloquen W.C. en serie se podrá disponer de un sifón común aplicado al de aguas abajo, pero cada cubeta tendrá un tanque particular. La admisión de aguas a las cubetas de los urinarios se hará por medio de un tanque de una capacidad aproximada de 5 lts. o bien por medio de una llave de paso insertada sobre la tubería que proviene del depósito especial afectado al servicio de los urinarios.-

Art. 121°.- Todo local destinado a W.C. que se construya después de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, será ventilado directamente del exterior o por medio de ductos. Sus paredes hasta un metro y medio de altura como mínimo y sus pisos serán lisos e impermeables.-

Art. 122°.- Las inspecciones para verificar las pruebas a que se someterá toda instalación, se solicitará con anticipación de tres días, utilizándose los formularios que proveerá la inspección técnica. Toda cañería de hormigón o de hierro fundido se someterá a la prueba hidráulica que consistirá en llenar toda la cañería de agua, más una columna de dos metros de altura y verificar si sus juntas tienen filtraciones, en caso de no haber pérdidas se dará una constancia de la buena construcción de ese trozo de obra. Si se notasen filtraciones hasta en dos juntas, se colocará alrededor de esas juntas anillos de mortero de arena y portland de partes iguales sometándose nuevamente a la cañería a esa misma presión. Si no aparecen filtraciones se dará por bien instalada la longitud sometida a prueba, si hubiese pérdidas en más de dos juntas se construirá la citada longitud de cañería.-

La presión hidráulica se mantendrá por espacio de media hora no debiendo durante la prueba producirse descenso del nivel. Esta prueba se hará dos veces, la primera para verificar los enchufes y la segunda una vez rellenas las zanjías.-

Después de la segunda prueba de agua se pasará un tapón de madera de 20 cm. de largo y de un diámetro menor en tres milímetros que el del caño por donde tenga que pasar para constatar la uniformidad del diámetro y ausencia de rebabas interiores.

Después de colocados los artefactos se someterá toda la cañería a la prueba hidráulica antes dicha y a la prueba de humo denso y picante y si transcurrida media hora no se notaren filtraciones, ni escapes, ni descienda el nivel del agua, se dará por bien ejecutada la obra.-

Art. 123°.- Verificada la inspección final de que habla el art. anterior y resultando de ella que las obras se encuentran en buenas condiciones de servicio se dejará constancia en el formulario respectivo y en el expediente que elevará a la Intendencia para su archivo, dándose por terminada la obra.

Se expedirá al propietario un certificado en el que constará que las obras han sido ejecutadas en las condiciones reglamentarias con el objeto de que éste pueda solicitar la conexión con la red cloacal.-

Art.124°.- Para que el inspector pueda realizar las inspecciones y pruebas establecidas, los constructores de obras sanitarias tendrán permanentemente en sus obras los siguientes útiles: tapones de madera cilíndricos de un diámetro inferior en tres milímetros al de los caños de ciento dos milímetros para cerciorarse de que éstos están bien centrados y con el fin de que el instalador pueda remover la mezcla que pudiera haberse escurrido por una mala colocación de la filástica, así como la extracción de los cuerpos extraños que se hubieran introducido durante el trabajo; piola de algodón de longitud adecuada a la obra y grosor suficientes para que atada a un pedazo de papel pueda ser arrastrado por la corrida de un balde de agua; tapas con ajustes de goma cuadrada y cilíndricas para el cierre de las piletas y bocas de desagüe; así como la obstrucción en las cañerías de ciento dos milímetros verticales terminados por un embudo, con una altura de dos metros para la prueba a presión hidráulica y gasómetro o asfixiador para la prueba de humo.-

Art. 125°.- En virtud de que el proyecto de alcantarillado de la ciudad tiene solo atinencia con el alejamiento de las aguas servidas, todas las aguas pluviales de los techos y patios se llevarán a la calle por intermedio de cañerías establecidas por debajo del nivel de la vereda.-

Art. 126°.- Los pozos negros y pozos de saneamiento en general, cualquiera que sea su sistema de construcción y funcionamiento, deberán reunir perfectamente, condiciones de impermeabilidad y de solidez, y de responder en todas sus partes a los preceptos que para esta clase de obras se establece.

Art. 127°.- Los fosos de saneamiento en general podrán construirse de cemento armado o en mampostería de ladrillo. En este caso sus paredes tendrán un espesor mínimo de veintiocho centímetros, debiendo los ladrillos empleados ser nuevos y de buena calidad. El mortero a emplearse en la construcción de las paredes se compondrá de dos partes de arena y una de cemento portland. Las fundaciones de esos depósitos se harán con una capa de hormigón de veinticinco centímetros de espesor, formado de tres partes de arena gruesa limpia, cinco partes de piedra partida, lavada y saturada de agua. En su parte superior estará cubierta por una losa de hormigón armado que tendrá una abertura sesenta centímetros (0,60 mts) de lado, provista de un marco al cual deberá ajustarse una tapa hermética.

En casos especiales se permitirá que sean de forma prismática. Estas instalaciones serán revocadas interiormente con un mortero análogo al indicado para la construcción de las paredes. Finalmente el depósito será lustrado interiormente en portland puro. Los depósitos destinados a pozos negros deberán disponer de un tubo de evacuación de gases, que será de hierro fundido;

las ventilaciones serán de 102 mm. de diámetro y sobrepasarán en dos metros a los techos del edificio.

Art. 128°.- Se permitirá la instalación de cámaras sépticas a condición de que esas cámaras se construyan de acuerdo con los principios que aconseja la higiene y la experiencia para su buen funcionamiento. Estas cámaras se construirán con los materiales y condiciones indicadas para los pozos negros.-

Art. 129°.- La autorización para construir pozos manantiales se otorgará siempre que la propiedad no disponga de agua corriente.

Art. 130°.- No podrá construirse foso de saneamiento de ninguna especie, ni aljibe o manantial a menor distancia de un metro del muro medianero. La separación entre los fosos de saneamiento y los aljibes será como mínimo de diez metros. Queda prohibido construir manantiales en la proximidad de los establos, caballerizas, estercoleros o de cualquier otro foco de infección del suelo.

Ninguna de las instalaciones de esta clase podrá ubicarse debajo de habitaciones.

Art. 131°.- Los constructores estarán obligados a solicitar de la Inspección Técnica, la inspección de los fosos de saneamiento, en las siguientes forma :

1º) Planchada de hormigón.

2º) Paredes sin revocar .

3º) Obra totalmente construida.

Art. 132°.- Las infracciones a este capítulo de la Ordenanza serán penadas la primera vez con multas de 7 U.R. que se hará efectiva contra el instalador o los propietarios según los casos. Las reincidencias se penarán con multas progresivamente mayores, hasta el máximo legal.

INSTALACION DOMICILIARIA DE AGUA

Art. 133°.- La toma de agua potable será obligatoria para toda finca o predio, estén habitados o deshabitados, situados sobre las calles recorridas por la red de agua.-

Art. 134°.- Cada casa o establecimiento por cuyo frente pase el caño de distribución de agua tendrá una comunicación independiente a dicho caño.-

Art. 135°.- La cañería a emplearse podrá ser de plomo o hierro galvanizado indistintamente, debiendo ser de calidad reconocida y merecer la aprobación de la Oficina.-

Art. 136°.- Toda tubería de plomo para el servicio domiciliario, será de primera calidad y aceptada por la Oficina, no pudiendo tener pesos menores de los siguientes : el caño de 9,5 mm. de diámetro 1,250kg. por metro. El caño de 19mm. de diámetro 1,600 kg. El caño de 25 mm. de diámetro 4,500 kg. por metro. El caño de 32 mm. de diámetro 6,280 kg. por metro.

Todas las juntas y uniones deberán hacerse según el sistema más perfecto.

Art. 137°.- Ningún tubo de servicio domiciliario podrá ser colocado de modo que atravesase una cloaca, un albañal o un sumidero o que pase por sitios en que el agua pueda contaminarse o desperdiciarse sin ser notado en el caso de producirse algún desperfecto en el tubo.-

Art. 138°.- Ninguna máquina de vapor , caldera y otro aparato podrá, para usos industriales, surtir directamente del tubo de servicio domiciliario, sino de un depósito que se establecerá para ese objeto.-

Art. 139°.- No se permitirá el empleo de tanques o depósitos de agua que no sean de fibrocemento, cemento armado, hierro, o cuya hechura defectuosa pudiera permitir escape.

Todo depósito o tanque deberá colocarse en un paraje de fácil acceso para su inspección y estará cubierto, bien ventilado y provisto de desborde y de evacuación.

Art. 140°.- Todas las llaves, grifos, artefactos y demás accesorios para el servicio de agua serán de primera calidad y sometidos previamente al examen de la Oficina.-

Art. 141°.- La colocación de las cañerías se hará bajo la vigilancia de la Inspección Técnica.

Una vez terminadas no podrán ser cubiertas sin haber merecido la aprobación correspondiente.

Los instaladores deberán dar aviso por escrito anticipadamente (1 día) cuando menos de la fecha en que estará terminada la obra para su inspección final.

Si transcurridos dos días hábiles a contar de la fecha que se indique no se hubiere practicado la inspección, el interesado denunciará a la Intendencia el vencimiento del término para que ésta urja la inspección.

Durante la ejecución de los trabajos, el permiso, plano y memoria descriptiva aprobados deberán encontrarse en la obra a fin de ser presentados a los inspectores cada vez que lo exijan.-

Art. 142°.- Ningún propietario podrá sin intervención de la Inspección Técnica, hacer alteración alguna de la cañería primitivamente establecida.-

Art. 143°.- No se suministrará agua a ninguna finca hasta que la Inspección Técnica no haya expedido certificado escrito de haberse hecho debidamente el trabajo domiciliario.-

Art. 144°.- Para la construcción de aljibes regirán las disposiciones establecidas en el Art. 127° para la construcción de pozos negros.-

CAPITULO V

REVOQUES DE FACHADAS

Art. 145°.- Queda prohibida la existencia de frentes de edificios o cercos de mampostería sin revocar dentro de los límites establecidos en el Art. 166° para aquellos y en el Art. 197° para éstos en las disposiciones de la Ordenanza que reglamenta la construcción de cercos. Quedan exceptuados de esta disposición aquellas propiedades en que la naturaleza de los materiales empleados o por el estilo arquitectónico empleado evidencien que se ha hecho expresamente para no ser revocados. En todos los casos, los materiales empleados en el muro de la fachada, deberán proteger eficazmente el edificio de los agentes atmosféricos.-

Art. 146°.- Dentro de los límites fijados anteriormente, solo se permitirá la pintura o el blanqueo de frente de edificios de estilo colonial y pintura al ladrillo visto o la madera.-

Art. 147°.- Queda prohibido dentro de los límites de las plantas urbanas y suburbanas, la construcción de viviendas del tipo de las llamadas rurales (ranchos) de paredes de barro o chapas de hierro y/o fibrocemento.-

Art.148°.- El asiento de ladrillos, ticholos, bloques, etc., deberá hacerse con mezcla, quedando prohibido el uso de barro en dichos trabajos. No obstante, cuando se trate de viviendas del tipo llamadas “viviendas económicas” de una sola planta, podrán asentarse en barro los elementos que compongan el muro, siempre que se revoque a dos capas los dos paramentos de dichos

muros. Estos casos de excepción serán resueltos por la Autoridad Municipal, en cada caso, previo informe de la Oficina Técnica respectiva.-

CAPITULO VI

VEREDAS Y CERCOS

DISPOSICIONES GENERALES DE VEREDAS

Art. 149°.- Los propietarios con frente a vías de tránsito del Depto. de Florida, están obligados a construir veredas a su exclusivo cargo en los lugares y condiciones que determina esta Ordenanza, a mantenerlas en buen estado de conservación y reconstruirlas cuando su estado, a juicio del Municipio no permita una reparación adecuada.-

Art. 150°.- Es obligatorio la construcción de veredas en toda la extensión de los frentes, sean o no edificados, de los predios frentistas a vías de tránsito pavimentadas y acordonadas comprendidas en las ciudades de Florida y Sarandí Grande, y demás villas y pueblos del Departamento.-

Art. 151°.- En las vías de tránsito pavimentadas no comprendidas en las zonas determinadas por el Art. 166, la Intendencia Municipal de Florida y las Juntas Locales, cuando así lo consideren necesario, podrán imponer a los propietarios frentistas a las mismas, la construcción de veredas de un metro veinte de ancho como mínimo.-

Art. 152°.- En las vías de tránsito no pavimentadas se podrá hacer la construcción de una senda consolidada de un metro de ancho, la que se ajustará a las alienaciones que exige la Oficina competente, quedando obligados los propietarios a sustituir dicha senda por las aceras definitivas una vez construido el pavimento.

Art. 153°.- Cuando a juicio de las Oficinas Municipales se considere que los pavimentos existentes deben sufrir modificaciones fundamentales en sus niveles, los propietarios solo están obligados a construir y conservar en buen estado, una vereda con carácter provisorio en las condiciones que se fijarán en cada caso.-

Art. 154°.- Cuando se modifiquen los anchos de las aceras, por la realización de obras de pavimentación, los propietarios quedarán obligados a la reconstrucción, salvo en aquellos casos en que no teniendo la vereda más de diez años de construida estuviera en condiciones reglamentarias en el momento de realizar las obras de pavimentación. Esta excepción será justificada por la presentación del permiso correspondiente, dentro del plazo de 20 días a contar de la fecha en que hayan sido libradas al uso público las obras.-

Art. 155°.- Será obligatorio el cumplimiento de esta Ordenanza:
a los 180 días a partir de la fecha de su puesta en vigencia.

los propietarios omisos en el cumplimiento de lo que determina esta Ordenanza, serán intimados para que dentro del término de sesenta días (60), realicen las obras de construcción, reparación o reconstrucción de las veredas, pudiendo la Intendencia Municipal en caso de incumplimiento, realizar las obras en las condiciones en que se determinen y con cargo a los propietarios respectivos, sin perjuicio de aplicación a los omisos de la multa establecida en el Art. 197°. Las intimaciones serán efectuadas mediante notificación o por avisos en la prensa. En este último caso, los avisos se publicarán con el título de “EMPLAZAMIENTO”, en el Diario

Oficial y en dos o más diarios o periódicos del Departamento.- (Mod. Expte 75301/1982 Dec. JVF del 31/08/1982).-

Art.156°.- Previamente a la construcción o reconstrucción de veredas los propietarios deberán recabar el permiso correspondiente. La solicitud de permiso no podrá referirse a más de una propiedad, y en ella se hará constar: nombre del propietario, domicilio y vía pública a que da frente el predio que recibirá las mejoras, numeración, cantidad de metros de frente, distancia a la esquina con la calle más próxima, accesos a la propiedad para peatones y para vehículos.-

Art. 157°.- El permiso acordado caducará a los sesenta (60) días de expedido. Si la obra no ha sido iniciada dentro de ese plazo, deberá gestionarse en nuevo permiso.

Art. 158°.- Si previamente a la ejecución de la acera, se hace necesario retirar árboles, columnas, etc., los propietarios deberán hacer a ese efecto y conjuntamente la gestión del caso.-

Art. 159°.- Las obras se ejecutarán sin interrupción hasta su total terminación para la que se fija un término de sesenta días a contar desde la expedición del permiso, debiendo construirse por día una longitud no menor a cinco metros, por todo el ancho de la acera, salvo casos de fuerza mayor. No obstante lo dispuesto, la Intendencia Municipal podrá imponer, por razones de interés público, plazos de ejecución más breves que el indicado.-

Art. 160°.- Cuando previamente a la ejecución de las obras sea necesario colocar los bordes de la calzada, la Intendencia Municipal o Juntas Locales, procederán a la realización de ese trabajo, siendo el gasto que les demande, de exclusivo cargo del propietario. Los cordones reunirán las características de los corrientes empleados en las obras de pavimentación.-

Art. 161°.- Donde existan árboles, se dejará un espacio cuadrado de ochenta centímetros de lado, formado por una cordoneta de hormigón para la protección del baldosado.-

Art. 162°.- Cuando se requiera la colocación de desagües para la propiedad se colocarán por debajo de la vereda caños de diez centímetros de diámetro que verterán las aguas hacia la calzada por un agujero del mismo diámetro que se practicará en el cordón.-

Art. 163°.- Queda absolutamente prohibida la colocación o construcción de escalones fuera de la alineación de las propiedades, así como cualquier obstáculo que impida la fácil circulación de los peatones sin perjuicio de que, en casos excepcionales, la Intendencia Municipal puede autorizar con carácter transitorio ciertas construcciones precarias.-

Art. 164°.- Las aceras frente a cada propiedad serán del color y tipo que determina el Art. 181°, no permitiéndose en su plano inscripciones, signos, tragaluces, entrada de sótanos, aberturas, etc. solo se permitirá la colocación de chapas de hierro fundido, destinadas a cubrir los huecos utilizados para las empresas de servicio público.-

Art. 165°.- Las obras de construcción, reconstrucción y reparación de aceras estarán sujetas al control y demás condiciones de ejecución que imponga la Intendencia Municipal.-

ZONAS, TIPOS Y DIMENSIONES DE LA ACERA

Art. 166°.- A los efectos de los tipos de veredas y de los materiales a emplear en las mismas, se considerarán tres categorías de vías de tránsito acordonadas en las ciudades de Florida y Sarandí y demás villas y pueblos del departamento.-

PRIMERA CATEGORÍA: Pertenecen a esta categoría todas las vías de tránsito pavimentadas con hormigón, así como los predios que den frente a las plazas públicas y calles y avenidas que recibiendo tratamiento bituminoso por su situación e importancia sean incluidas en esta categoría al disponerse su pavimentación.-

SEGUNDA CATEGORÍA: Pertenecen a esta categoría todas las vías de tránsito con tratamiento bituminoso que no estén comprendidas en la categoría anterior.-

TERCERA CATEGORÍA : Pertenecen a esta categoría todas las vías de tránsito que como pavimento tengan balasto y estén acordonadas.-

Art. 167°.- El cambio de pavimentación con acordonamiento, cambia automáticamente la categoría de las vías de tránsito.-

Art. 168°.- Según la importancia y condiciones particulares (avenidas, etc.) las vías de tránsito se ajustarán a las disposiciones que para cada caso dictamine la Intendencia Municipal.-

Art. 169°.- Cuando la distancia entre el borde exterior de la vereda a pavimentar y el cordón, fuera inferior a cincuenta centímetros deberá extenderse el pavimento hasta el cordón.-

Art. 170°.- En las propiedades esquinas, el pavimento se construirá en toda la superficie entre la prolongación de la alineación de las propiedades y el cordón, pudiendo la Intendencia Municipal autorizar una configuración especial para el pavimento, cuando así lo requiera la circulación de los peatones.-

Art. 171°.- En las superficies de aceras que no reciben pavimento se colocará una caja de balasto, pudiéndose disponer la colocación de tepes de gramilla (en vías de tránsito en que armonice este tipo de cubierta con las características de las mismas).-

Art. 172°.- Frente a los accesos a las propiedades, se unirá la superficie revestida con el cordón con sendas del mismo material de la vereda, de un metro de ancho (1 m.) de ancho como mínimo para el acceso de peatones; de dos metros cincuenta (2.50 m.) como mínimo para entrada de vehículos, pudiéndose, por razones de circulación, imponer sendas de mayor ancho.-

Art. 173°.- Queda facultada la Junta Local de Sarandí Grande y demás Juntas Locales, a elevar las vías de tránsito a la categoría inmediata superior, cuando su importancia y situación así lo requiera, previa comunicación a la Intendencia Municipal, quien hará las comunicaciones que correspondan.-

PRESCRIPCIONES PARA LA CONSTRUCCION

Art. 174°.- La altura de las veredas en cada cuadra será uniforme, y sus niveles y los de los cordones estarán en relación con los de la calzada. Las aceras presentarán una pendiente transversal uniforme hacia la calzada comprendida entre dos y tres centímetros por metro.-

Art. 175°.- Si hubiera diferencia entre dos niveles de veredas adyacentes, se acordonarán mediante un plano inclinado con una pendiente relativa a diez centímetros por metro. El acordonamiento se efectuará en la acera de construcción más reciente siempre que ambas se ajusten a lo que determine esta Ordenanza.-

Art. 176°.- Frente a la entrada de vehículos se salvará el desnivel entre el pavimento de la calzada y la acera, con un plano inclinado de sesenta centímetros de ancho, medido desde la acera al borde del cordón que da a la vereda, debiéndose acordar debidamente los extremos.-

Art. 177°.- Sólo se permitirá bajar los cordones en los casos en que se construyan nuevas entradas para vehículos, los que deberán subirse en caso de clausurarse las mismas.-

Art. 178°.- Los propietarios o constructores deberán munirse del permiso correspondiente que expida la Oficina de la Intendencia Municipal, para proceder a alterar el nivel de los cordones.-

Art. 179°.- La Intendencia Municipal podrá alterar por razones de orden técnico y en casos especiales, las condiciones que establecen los Art. 180 y 181 de la presente Ordenanza.-

Art. 180°.- Las veredas de la primera y segunda categoría serán construidas únicamente con baldosas de portland gris cuadrada de 0,20 x 0,20 con 0,025 de espesor.-

Art. 181°.- Las baldosas a emplearse en la construcción de veredas serán de panes, barras estriadas, o cualquier otra forma que no sea lisa.-

Art. 182°.- La Intendencia Municipal podrá, por razones de estética, determinar otros materiales y otros colores de pavimento a emplearse en las aceras de las calles que crea convenientes, no pudiéndose en ningún caso establecer las alteraciones anteriormente descriptas, para extensiones menores de una cuadra, debiendo dictar una reglamentación especial para ello.-

Art. 183°.- La parte embaldosada de las veredas de las calles de primera categoría será de dos metros cincuenta (2,50 mts.) Sin perjuicio de lo que dicta el art. 171 de la presente Ordenanza.-

Art. 184°.- La parte embaldosada de las veredas de las calles de segunda categoría será de dos metros a partir de la línea de edificación, sin perjuicio de lo que establecen los Art. 171 y 172 de la presente Ordenanza.-

Art. 185°.- Las veredas de las calles de tercera categoría serán de balasto, aplicándose en este caso el Art. 188 de la presente Ordenanza.-

Art. 186°.- Las baldosas serán colocadas sobre un contrapiso de hormigón de siete cm. (0,07 m.) de espesor mínimo, compuesto de cinco partes de cascotes, tres de arena terciada, una de portland y una de cal gruesa. Se colocará una capa de mortero de un centímetro (0,01 m.) de espesor formada por una parte de cal gruesa y tres de arena gruesa. Espolvoreada la superficie con portland seco, se colocarán las baldosas bien mojadas, las que se rejuntarán con una mezcla compuesta por una parte de portland y una de arena fina.-

Art. 187°.- Los bordes libres de las veredas de baldosas serán protegidos por una cordoneta de hormigón de cinco centímetros (0,05 m.) de espesor y doce centímetros (0,12 m.) de alto, debiendo presentar su cara superior y lateral exterior, regular y lisa. El hormigón a emplear estará compuesto de una parte de portland, dos de arena y tres de pedregullo fino.-

Art. 188°.- El balasto que se usará será limpio, para las veredas en que corresponda su empleo. Deberá tener diez (0,10 m.) de espesor como mínimo y será cilindrado.-

Art. 189°.- En las entradas de vehículos de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) de ancho y siempre que sea para vehículos livianos, se construirá debajo del embaldosado, un hormigón de quince centímetros (0,15 m.) de espesor, exigiéndose para entradas de vehículos pesados la construcción de hormigón sin revestimientos de baldosas.

Art. 190°.- El hormigón para entrada de vehículos tendrá la siguiente dosificación: cuatro quilos de portland, seis de arena y nueve de pedregullo. En caso de hormigón armado se utilizará hierro redondo de ocho milímetros, siendo las mallas de 0,15 x 0,15 m.-

CONSERVACION

Art. 191°.- La conservación de las aceras deberá ejecutarse en forma continua y eficaz a juicio de la Intendencia Municipal de Florida o las Juntas Locales.

Art. 192°.- La conservación de las obras que realicen la Intendencia Municipal o Juntas Locales de acuerdo con el Art. 155° de la presente Ordenanza, estará a su cargo durante un año a partir de la fecha en que se haya librado el mismo al uso público. Transcurrido dicho plazo el propietario quedará obligado a tomar a su cargo dicha conservación.-

Art. 193°.- Las empresas de Servicios Públicos, Instituciones Oficiales o particulares que efectúen remociones en las veredas o cordones, deberán cumplir con lo que determinan las disposiciones de rigor.-

ACORDONAMIENTO

Art. 194°.- La Intendencia Municipal realizará los trabajos de acordonamiento de las veredas previo a la pavimentación de éstas, siendo el gasto que ello demanda de exclusivo cargo del propietario.

Art. 195°.- El pago por los propietarios deberá efectuarse en todos los casos en la Tesorería Municipal; la contribución que corresponda a cada propietario será satisfecha al contado o en diez cuotas mensuales, debiendo abonarse la primera cuota dentro de los primeros treinta días del emplazamiento hecho por la Intendencia Municipal, la cual se hará por notificación directa. Los propietarios que se acojan a los beneficios que acuerda el pago en cuotas mensuales, abonarán un interés del 1% mensual sobre los saldos adeudados. Si la demora en el pago llega al año de la fecha de la cuota vencida, el recaudador pasará al Depto. Jurídico las correspondientes planillas para la demanda judicial que se llevará a cabo en la forma habitual.

CERCOS

Art. 196°.- Quedan prohibidos los cercos “vivos” dentro de los límites de las plantas urbanas del Departamento, excepto en lugares de turismo o de habitación no permanente.-

Art. 197°.- Los propietarios con predios frentistas a calles pavimentadas con hormigón, adoquín, material bituminoso, o que posean cunetas de hormigón, piedra y cordón cualquiera sea su firme, están obligados a construir muros cercos de los tipos que se expresarán:

Terrenos baldíos sin retiro obligatorio; muro lleno mayor de dos metros de altura, revocados, con imitación, ladrillo a la vista o piedra como decoración.-

Terrenos baldíos con retiro obligatorio; murete menor de un metro de altura, revocado con imitación, ladrillo visto y/o piedra, más un suplemento calado voluntario, reja, tejido artístico, etc., altura total 1,30 metros.

Terreno edificado sin retiro obligatorio(si hay retiro voluntario); murete menor de un metro de altura revocado con imitación, ladrillo visto o piedra, más suplemento calado voluntario, reja, tejido artístico o piedra, altura total 1,30 mts.-

Terreno edificado con retiro obligatorio; murete menor de un metro de altura; revocado con imitación, ladrillo visto, piedra, etc., más suplemento calado voluntario, reja, tejido artístico, etc., altura total menor de 1,30 mts.

Los propietarios de los terrenos frentistas a calles pavimentadas sin cuneta ni cordón, deberán construirse en los siguientes tipos:

Terrenos baldíos sin retiro obligatorio; muro lleno mayor de 2,00 mts. de altura, revocados con imitación ladrillo a la vista o piedra como decoración.

Terreno baldío con retiro obligatorio; muro lleno menor de 1,30 mts., revocado con imitación, ladrillo a la vista, o piedra como decoración.

Terreno edificado sin retiro obligatorio (si hay retiro voluntario) ; murete menor de un metro de altura revocado con imitación, ladrillo visto o piedra más suplemento calado voluntario, reja, tejido artístico, etc., de altura total menor de 1,30 mts.

Terreno edificado con retiro obligatorio; murete menor de un metro de altura revocado con imitación, ladrillo visto o piedra, más suplemento calado voluntario, reja, tejido artístico etc., de altura menor de 1,30 mts. Los propietarios de predios frentistas a todas las demás calles de las plantas urbanas o suburbanas, deberán cercarlos con tejido de alambre con una altura de dos metros.

Así mismo los propietarios de predios en zonas de retiro frontal obligatorio, deberán construir muretes laterales con una altura no mayor de un metro, más suplemento calado voluntario con una altura total de 1,30 mts.-

La intendencia podrá obligar a la construcción de los muretes del frente así como la vereda correspondiente de acuerdo con la presente Ordenanza, a los propietarios que no la hayan realizado o aquellos cuya construcción no se ajuste a ella. Se aplicará una multa de 6 U.R. en cada uno de los casos a los propietarios que intimados por primera vez y previa aprobación de los planos correspondientes, no den cumplimiento a lo dispuesto, y de 10 U.R. cada nueva intimación.-

CAPÍTULO VII

DERECHOS DE EDIFICACIÓN Y DE OBRAS DOMICILIARIAS DE SALUBRIDAD

Art. 198°.- Al gestionar el permiso para edificar o reedificar, el interesado deberá exhibir recibo de la Tesorería Municipal, o la Junta Local, en su caso, que acredite que pagó los derechos de edificación establecidos en las siguientes escalas. El cobro de los referidos derechos no suponen otorgamiento del permiso gestionado, quedando éste sujeto a la aprobación de la autoridad municipal. En caso de denegarse el permiso, se reintegrará el importe pagado con una deducción del 10 %. Las oficinas técnicas municipales verificarán que el Valor Declarado de las Obras (V.D.O.) se adecue a lo proyectado. En caso contrario, dejarán constancia de las observaciones, de las que se dará vista al promotor el que podrá aceptarlas al notificarse o, en caso de disentir, formular sus descargos, estándose a lo que resuelva la Dirección de Arquitectura.-

La inspección final será obligatoria para todos los permisos de edificación, reedificación, ampliación o reforma. Ninguna construcción podrá ser ocupada o utilizada sin que se obtenga la inspección final correspondiente.- Los contraventores serán sancionados con multa, sin perjuicio de exigir el cese de la ocupación o utilización.

“Aquellas construcciones iniciadas con anterioridad al año 2007 con planos aprobados y que estén habitadas, se les dará una inspección final parcial de las obras, aunque no estén terminadas, siempre y cuando cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad e higiene y de acuerdo a los siguientes requisitos:

Lo que se halle edificado se ajuste a los planos oportunamente aprobados.

En la vivienda estén terminados los servicios mínimos reglamentarios, baño, cocina, tenga conectada el agua corriente, saneamiento reglamentario y colocadas las aberturas exteriores.

Tenga un área edificada mínima techada de 32 metros cuadrados.

Se hará constar en acta de inspección los porcentajes aproximados de los rubros que faltan para su terminación, como ser revoques, pisos (debe contar por lo menos con contrapisos), aberturas interiores, impermeabilización de azoteas, pinturas etc., y de los metros edificados techados a la fecha de la actuación.

No podrán ser realizadas nuevas ampliaciones y/o reformas en el predio, ni obtener la reválida del permiso de construcción (de acuerdo a lo establecido en el Art. 4 de la Presente Ordenanza) hasta tanto no se obtenga la final de obras definitiva de las construcciones existentes”.

“Al solicitar el Final de Obra en la Intendencia, el interesado deberá presentar un comprobante de la Oficina de Catastro de Florida, de la actualización de la Caracterización Urbana”.

(Expte 02433/12 Dec. JDF N° 7/13).- (Modificación realizada por Exptes. 108041 Dec. JDF N° 25/1986 y 10540/00 Dec. JDF N° 10/01).-

Art. 199°.- ESCALAS

EXAMEN DE PLANOS E INSPECCIÓN FINAL:

Edificios destinados a viviendas; salas cinematográficas; hoteles; sanatorios; y locales industriales: el equivalente al 5% del valor declarado de las obras. Las viviendas económicas que se construyeren conforme al régimen preferencial para ellas acordado, estarán exoneradas del pago de derechos de edificación.-

Edificios destinados a comercio: importe equivalente al 15% del valor declarado de las obras.-

DEMOLICIONES:

Para la demolición de edificios o parte de éstos deberá gestionarse permiso, pagando los derechos correspondientes según la siguiente escala:

Área a demoler:

Derecho

Hasta 100 m2.....	2 Unid. Reajustables
Entre 100 y 200 m2.....	4 Unid. Reajustables
Más de 200 m2.....	6 Unid. Reajustables

OBRAS DOMICILIARIAS DE SALUBRIDAD

Las obras domiciliarias de salubridad, un derecho equivalente al 14% del valor de tasación correspondiente.-

OTROS DERECHOS DE EDIFICACIÓN:

Por construir veredas; por cercar, por picar, revocar o modificar frentes existentes, una tasa única de 1/ 5 de Unidad Reajutable;

Por abrir o cambiar puertas o ventanas, o alterar las formas de las ya existentes con frente a la vía pública, por cada una: 1/4 de Unidad Reajutable;

Por abrir o cambiar puertas o ventanas, o alterar las formas de las ya existentes con frente a la vía pública, por cada una: 1/4 de Unidad Reajutable;

Por ocupación de veredas y por barreras, etc., por cada metro lineal de extensión en el frente, 1/4 de Unidad Reajutable. Este permiso tendrá validez de seis (6) meses, vencidos los cuales la Intendencia Municipal obligará que se deje libre la vereda, despejada de barreras u obstáculos, o que se renueve el pago del derecho por otro lapso de seis (6) meses;

Por el metro cuadrado de bow-window: 1/7 de Unidad Reajutable;

Por cada montacargas y/o ascensor : 4 Unidades Reajustables;

Por construcción de marquesinas con frente a la vía pública; 1/7 de U. R. por metro lineal;

Por instalar surtidores de combustible, sin invadir la zona de retiro: 3 U.R. por cada uno;

Por instalar surtidores de combustibles invadiendo la zona de retiro: 6 U.R. por cada uno;

Las reválidas de permisos serán cobradas a la misma escala.-

OBRAS REALIZADAS SIN AUTORIZACIÓN:

Se exigirá el pago de derechos conforme a la siguiente escala:

Construcciones anteriores al 4/ enero/ 1968: Exoneradas;

Construcciones comprendidas entre el 4/ene/ 968 y el 18/jun/982: el 50% de los derechos municipales vigentes a la regularización;

Construcciones posteriores al 18/jun/982: 100% de los derechos municipales vigentes a la regularización.

MULTAS POR REGULARIZACIÓN:

En los casos de edificios sin autorización municipal, cuyos propietarios no regularicen la situación en un plazo de 30 días a partir de la fecha de notificación de la intimación que a tal efecto practicará la Intendencia Municipal, serán pasibles de una multa de 5 U.R. mensuales, hasta que se cumpla la obligación tributaria reclamada. La intendencia Municipal, previo informe del Depto. de Arquitectura, podrá prorrogar el plazo inicial de 30 días, hasta el término

máximo de 90 días.- (Modificación realizada por Exptes. 75301/1982 Dec. JVF del 31/08/1982; 79945/83 Dec. JVF del 16/08/83 y Expte. 108041 Dec. JDF N° 25/1986).-

Cuando la regularización sea promovida por el obligado o su representante legal, la multa equivaldrá al 50% de los derechos a liquidar.-

Cuando la regularización se opere posteriormente a la notificación de la intimación municipal, la multa equivaldrá al 100% de los derechos a liquidar.-

VALORES DE TASACIÓN POR METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN

Art. 200°.- La tasación de los distintos tipo de obras a construir en el departamento de Florida, se ajustará a las siguientes escalas:

CONSTRUCCIONES DE MATERIALES LIVIANOS:

–Tinglado : ½ U.R. por m2.;

Galpón 1 U.R. por m2.-

EDIFICIOS DESTINADOS A INDUSTRIA:

Sencillo: 1 U.R. el m2.;

Mediano: 2 U.R. el m2.;

Confortable: 3U.R. el m2.;

Aquellos edificios que traduzcan la expansión de una industria declarada de interés municipal, estarán exoneradas del pago de derechos.-

EDIFICIOS PARA COMERCIO:

Económico: 1 U.R. el m2. (Techo liviano)

Mediano: 2 U.R. el m2. (Techo de planchada)

Confortable: 3 U.R. el m2.;

Moteles, Confiterías, Sanatorios: 3,5 U.R. el m2.-

Salas de Espectáculos 4 U.R. el m2.-

EDIFICIOS PARA CASA-HABITACIÓN:

Económico: 1 U.R. (Techo liviano);

Mediano: 2 U.R. (Techo de planchada);

Confortable: 3 U.R. (Sin instalación de calefacción);

Suntuosa: 5 U.R. el m2 (Con calefacción por losa radiante y/o aire acondicionado);

Gran residencia: 6 U. R. el m2.- (Mod. Expte. 108041 Dec. JDF N° 25/1986).-

VALOR DE TASACIÓN DE LAS OBRAS DOMICILIARIAS DE SALUBRIDAD

Se tasarán a razón de 3 U. R. cada cámara de inspección o cada caja de plomo sifoide proyectadas. En el posible caso que la instalación de saneamiento proyectada careciera de dichos elementos, a los efectos de la tasación se contará (1) cámara o caja de plomo por cada cuarto de baño o cocina proyectados.-

Los depósitos de aguas servidas (donde no existe colector público), se tasarán en 3 U. R. cada uno.-

CAPÍTULO VIII

DE LOS TÉCNICOS Y CONSTRUCTORES

Art. 201°.- En las solicitudes de construcción, ampliación y/o reformas de planta o estructurales de edificios y de regularización de éstos, de acuerdo a los Art. 1° al 96°, los planos y las memorias descriptivas serán firmados por un técnico (Arquitecto o Ingeniero Civil) con título expedido o revalidado por la Universidad de la república en los siguientes casos:

a - En toda solicitud de construcción para zonas urbanas o suburbanas del Departamento cualquiera sea el área a realizarse.

b - En toda solicitud de regularización de construcción cuando las áreas cubiertas sean mayores o iguales a los 6 m² (seis metros cuadrados) con un techo de hormigón armado o mayores a los 15 m² (quince metros cuadrados) con techo de materiales livianos. Para la regularización de construcciones con áreas inferiores a las mencionadas anteriormente, bastará con una solicitud firmada por el propietario no exigiéndose presentación de planos.-

En las demás zonas del Departamento llevarán firma del técnico cuando la obra tenga un área cubierta mayor de 40 m² (cuarenta metros cuadrados). Si dentro del término de dos años se solicitara un permiso de construcción o ampliación en el mismo padrón, se tendrá en cuenta a los efectos de la ampliación de las disposiciones pertinentes, no solo el metraje de las obras que se proyectan sino también de la ya realizada de acuerdo con la autorización anterior.-

En las viviendas económicas que se gestionen al amparo de la Ordenanza correspondiente con planos tipos realizados por la Intendencia Municipal no se exigirá la firma de Técnicos Directores de obras.-

No se exigirá firma Técnica profesional para toda tramitación de permisos municipales de construcción de cercos, veredas, aperturas de nuevas aberturas sobre vías y/o espacios públicos y modificaciones de aberturas existentes sobre los referidos espacios.-

Art. 202°.- Todos los Técnicos deben registrar su firma en las distintas Oficinas técnicas Municipales. Ningún Técnico podrá tener en trámite, sin la aprobación de la Inspección Final, más de veinte expedientes.-

Art. 203°.- Todos los constructores deben registrar su firma en las Oficinas Técnicas Municipales. Y al solo efecto de dar cumplimiento al Art. 1844 del Código Civil (responsabilidad decenal), todos los contratistas deben firmar los planos de las obras que proyecten construir.-

Art. 204°.- Los Técnicos que firmen los planos presentados para obtener los permisos de construcción, serán responsables ante la Intendencia de las infracciones que se hagan a esta

Ordenanza, aplicándosele una multa de 6 U.R. según la gravedad de la falta y obligándosele a cumplir las disposiciones en vigencia.-

Cuando las infracciones a esta Ordenanza se cometan con posterioridad a la habilitación del edificio, las sanciones serán aplicadas por igual al propietario y al contratista de la obra. La autoridad Municipal suspenderá el registro de Técnicos o Constructores por el término de un año en el uso de su firma, según la gravedad de la falta, al Técnico o y/o al Constructor que viole una o más veces la presente Ordenanza.-

Art. 205°.- Cuando por alguna causa el Técnico cese de ser el director de la obra, éste deberá comunicárselo a la Autoridad Municipal y se suspenderán los trabajos hasta que otro Técnico asuma la dirección de la misma.

Art. 206°.- Derogase todas las disposiciones anteriores que se opongan al presente Decreto.-

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Art. 207°.- Se otorga un plazo máximo de seis meses a contar de la fecha de vigencia de la presente modificación de la ordenanza a fin de regularizar los edificios (construcción y obras sanitarias) u obras realizadas sin la autorización municipal respectiva, con exoneración de recargos y multas previstas en la normativa vigente.

Aquellas construcciones destinadas a viviendas cuya área edificada total en el predio (incluyendo galpones y/o depósitos) no superen los 130 metros cuadrados estarán por este período exoneradas del pago de los derechos de construcción y de la obligatoriedad de la firma técnica establecida en los Art. 98 y 201 de la presente ordenanza.- (Se prorroga 30 días hábiles a partir de la fecha de vigencia de la misma. **Publicado el 12/ 07/ 996 Exp. N° 6356/96 Res. N° 6553 del 25/6/996, modificado por Expte 10540/2000 Dec. JDF N° 10/2001**) .-

“Literal B). Se otorga un plazo de seis (6) meses a contar de la fecha de vigencia de la presente disposición, a fin de regularizar los edificios (construcciones y sanitarias) u obras realizadas sin la correspondiente autorización, con exoneración de recargos y multas prescriptos reglamentariamente.

Asimismo, las construcciones con destino a Vivienda, incluyendo construcciones complementarias con destino a cocheras, techados, garajes, barbacoas, depósitos, galpones u otros destinos, siempre que no excedan una superficie total edificada de hasta 120 m2 serán exonerados además de lo previsto en el inciso anterior, del pago de derechos de edificación correspondientes al Permiso de Construcción. Dichas viviendas deberán ser existentes con anterioridad a la vigencia de la presente reglamentación.

Dicho plazo de seis (6) meses podrá ser prorrogable hasta por igual plazo por resolución del Intendente”. (**Expte 02433/12 Dec. JDF N° 7/13**).-

Art. 208°.- (Disposición Transitoria). Se exigirá que las obras a regularizar cumplan con los requisitos mínimos de habitabilidad e higiene establecidos en la presente Ordenanza, pudiendo

ser aprobados en forma “precaria” de acuerdo a lo establecido en el Art. 1º inciso 5to.- (Expte. 10540/2000 Dec. JDF N° 10/2001).

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA MINUSVÁLIDOS

(Dec.JDF N° 20/91, y N° 28/94, Exp. 4616/91 y 2711/94 Res. N° 474 del 10/02/92 y N° 4914 del 10/10/94)

Estas disposiciones se aplicarán a los siguientes edificios y espacios públicos a construir y/o reformar:

Edificios de viviendas colectivas, edificios públicos, hoteles, centros de salud, centros de enseñanza, plazas, parques, campos deportivos y en general todo edificio y espacio público o privado con masiva afluencia de personas.-

ACCESIBILIDAD Y UTILIZACIÓN

Accesos: Teniendo en cuenta el ancho normal de una silla de ruedas, las entradas y pasos libres deberán tener una anchura que permita el fácil desplazamiento de la misma, debiéndose cumplir en general con las disposiciones vigentes en la presente ordenanza. En ningún caso se permitirán para las circulaciones principales de los edificios y espacios públicos o privados un ancho menos a 1 mt. siendo las secundarias de por lo menos 0.80 mts. y los rellanos de las escaleras y ascensores de un ancho mínimo de 1,20 mts.-

Rampas: En caso de que existan diferencias de nivel entre la calzada y el acceso a estos edificios o espacios, deberán proyectarse rampas de ancho no inferior a 1,20 mts. con una pendiente máxima del 10 % de tal manera de permitir la fácil circulación de una silla de ruedas, estas rampas contarán con pasa manos fuertemente empotrados en todo el desarrollo de la misma y a una altura no mayor de 0.90 mts. del nivel del piso.-

Escaleras: Cuando no sea posible la instalación de rampas por impedimentos de orden técnico o cuando a juicio de esta Comuna los gastos que demandaría su construcción fueran desproporcionados con respecto a las ventajas a obtener, deberán construirse escaleras que cumplirán con la fórmula vigente para escaleras principales (Art. 62) con la salvedad que la contra-huella “a” no deberá ser mayor a 0,16 mts. La escalera tendrá un ancho mínimo de 1,20 mts. y será dotada de pasa-manos en todo su recorrido incluso descansos, debiendo cumplir con las condiciones descriptas en el Art. anterior.-

Ascensores: Son los elementos más recomendables para salvar desniveles, éstos deberán permitir el alojamiento de una persona con una silla de ruedas y ser susceptible de ser accionado desde ellas. Deberán tener un ancho no menor de 1 mto. Siendo el área mínima de 1,40 mts.-

Baños: En los edificios públicos deberán construirse baños con la suficiente amplitud para que las personas minusválidas puedan desplazarse en su silla de ruedas y se colocarán barreras o apoyos apropiados junto al inodoro, bidet y lavatorio. Este deberá contar con suficiente espacio entre el mismo y el suelo, para que las personas en silla de ruedas puedan situarse de frente al lavatorio y usar las canillas de agua corriente.-

Ventanillas: En los edificios públicos en que existan ventanillas para la atención al público (teatros, correos, bancos, estaciones etc.) se deberá situar una de ellas para la atención de personas minusválidas, a la altura apropiada de las personas que se desplazan en sillas de ruedas.-

Ampliaciones: Prohíbese en los edificios existentes toda obra nueva que aumente las deficiencias, que con respecto a este decreto puedan presentar. Sólo se permitirá la ejecución de obras de ampliación que mejoren las condiciones de accesibilidad y utilización existente.-

Regularizaciones: Cuando se solicite la regularización de construcciones realizadas sin el permiso municipal correspondiente, se exigirá el ajuste a la presente reglamentación, siempre que la obras sean posteriores a la fecha de vigencia de la misma.-

ORD. DE CONSTRUCCIONES : Expte. 67589/1982 Dec. JVF de fecha 15/06/1982

MODIFICACIONES: Exptes. 75301/82 ; 76275/82; 79945/83 (Art. 1º Inc. 5, Artd. 25, 26 y 199); 90339/83 Art. 201 (Dec. JVF del 8/11/1983), 93173/84 Dec. JVF del 21/06/1984); 94717/84, 94852/84, 96323/85, 97874/85, 98718/85; 101747/85, 108041/86 (Art. 98 Dec, JDF Nº 25/86); 119815/1988 (Dec. JDF Nº 13/1990); 127635/90 (Art. 98 Dec. JDF Nº 8/90); 3034/93 (Art. 25, Dec JDF Nº 13/93); 10527/96 (Art. 98 Dec. JDF Nº 5/97); 0990/99 (Art. 12 , Dec. JDF Nº 2/2000); 10540/00 (Art. 198, Art. 207 Dec. JDF Nº 10/2001);