



C Ó D I G O U R B A N O
Y D E
E D I F I C A C I O N
M U N I C I P A L I D A D
D E
S A N A N T O N I O O E S T E

Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas
Municipalidad de San Antonio
PROVINCIA DE RÍO NEGRO



PRIMERA PARTE:

**CÓDIGO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DE
SAN ANTONIO OESTE**

Conceptos Generales

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES.-

CAPÍTULO 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

CAPÍTULO 2.- Organismo de aplicación.

CAPÍTULO 3.- Definición de las principales expresiones empleadas.

CAPÍTULO 4.- Normas Generales.

Sección 1.- Fraccionamientos.

Sección 2.- Ocupación del suelo.

TÍTULO II - DISPOSICIONES ESPECIALES - ZONIFICACIÓN.-

CAPÍTULO 1.- A.C. Área Central. (San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 2.- R.1. Residencial (Densidad Alta) (San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 3.- R.2. Residencial. (Densidad Media) (San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 4.- U.M. Zona de uso mixto (San Antonio Oeste y Las Grutas).

CAPÍTULO 5.- S.R. Servicio de Ruta (El Cruce y Rutas de accesos a San Antonio Oeste y Las Grutas).

CAPÍTULO 6.- a) A.I. Área Industrial (San Antonio Oeste).

b) A.P.I. Área Pesca Industrial (San Antonio Oeste).

c) A.P.A. Área Pesca Artesanal (San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 7.- R.I. Zona de Reserva Industrial (San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 8.- a) A.R.F. Área Reserva (Forestación) (San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 9.- S.U. (Servicios Urbanos San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 10.- U.P. (Zona de Uso Público ó semi público San Antonio Oeste y Las Grutas) Área Deportiva.

CAPÍTULO 11.- U.C. Uso Condicionado (San Antonio Oeste y Las Grutas).

CAPÍTULO 12.- R.U. Reservas Urbanas (San Antonio Oeste y Las Grutas).

CAPÍTULO 13.- A.R.U. Área de Recuperación Urbana (San Antonio Oeste).

CAPÍTULO 14.- C.S. Centro de Servicios (Las Grutas).

CAPÍTULO 15.- a) R.1. Zona Residencial (Las Grutas) de Alta Densidad.

b) R.2. Zona Residencial Densidad Media.

c) R.3. Zona Residencial Densidad Baja.

CAPÍTULO 16.- U.R. Usos Rurales (San Antonio Oeste - Las Grutas).



CAPÍTULO 17.- B.V. Bandas Viales.

CAPÍTULO 18.- Z.C. Zona de Camping (Las Grutas).

TÍTULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1.- Actualización del Código.

CAPÍTULO 2.- Elementos del Código.



C O N C E P T O S G E N E R A L E S



El Código Urbano configura la pieza técnico - legal para la puesta en práctica de los objetivos contenidos en la zonificación en todo lo referente a uso y ocupación del suelo. Fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano resultante destinadas a encauzar la actividad edilicia, sea privada u oficial, completándose estos aspectos con el Código de Edificación.-

El Código Urbano propuesto no representa una concepción propia, particular ni rígida, de lo que debe ser una ciudad, sino una interpretación principalmente previsor de la futura dinámica de la localidad. A quienes la apliquen en el tiempo les cabrá la responsabilidad de compenetrarse de sus objetivos y de la posibilidad de introducir los ajustes y actuaciones necesarios para el cumplimiento de los mismos.-

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la aceptación y cumplimientos de las normas, le cabe tanto al administrador como al usuario, es condición necesaria que las mismas sean conocidas por los habitantes de la localidad. Por ello el Municipio deberá garantizar la más amplia difusión de sus disposiciones, de forma tal que su contenido sea conocido antes y no después que los ciudadanos decidan localizar una actividad o emprender una iniciativa edilicia.-

Los límites de uso y ocupación fijados, significan topes de referencia utilizados para definir un "carácter de zona". Cada caso individual puede representar una variación porcentual admisible, siempre que esta flexibilidad, por su reiteración, no signifique una modificación al fin de la norma.-

El Código Urbano detalla en mayor grado las zonas indicadas en los planos de zonificación , las zonas , industriales y de uso condicionado se han subdividido según diferentes matices de uso y ocupación.-

Las diversas zonas se han estructurado sobre un esquema circulatorio básico, reconociendo la importancia que las bandas viales tienen en la conformación funcional de la ciudad. El esquema adaptado tiende a la inter-relación apropiada entre las diversas áreas.-



TÍTULO I:
DISPOSICIONES GENERALES



CAPÍTULO 1:

OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 1: Este Código tiene por objeto regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo urbano para las localidades de San Antonio , Las Grutas y el Cruce (Rutas 3 y 251), así como las áreas suburbanas adyacentes pasibles de ser incorporadas a la planta urbana y las tierras fiscales municipales, para que no afecte la planificación futura en caso de ser incorporados a la zona urbana u otra afectación específica.-

ARTICULO 2: Su ámbito de aplicación se extiende al área determinada en los planos de zonificación que forman parte del presente Código como anexos: 4.1.3(a, b y c). Se ha evitado utilizar la delimitación de zonas por los nombres de las calles, en virtud de los posibles cambios de denominación.-

CAPÍTULO 2:

ORGANISMO DE APLICACION

ARTICULO 3: La Municipalidad de San Antonio actuará como Organismo de Aplicación de este Código, a través de sus oficinas técnicas competentes.-

CAPÍTULO 3:

DEFINICION DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS

ARTICULO 4: El alcance de los términos empleados en este código será el que se especifica en el siguiente artículo.

ARTICULO 5: Desarrollo Urbano, Suburbano y de la Tierra Fiscal: Proceso programado de adecuación y ordenamiento del medio urbano, suburbano y de la tierra fiscal en sus aspectos físicos, económicos y sociales y en función de factores dinámicos de crecimiento y cambio.

Planificación Física: Acción sistematizada de conformidad del espacio físico a los fines del desarrollo.

Zonificación: Esquema de Organización del área urbana en base a normas y controles necesarios para ordenar el espacio físico (urbano, suburbano y fiscal) con relación a sus actividades principales y las conexiones entre las mismas de acuerdo con criterio de compatibilidad y crecimiento orgánico.

Plano de Zonificación: Documento gráfico en el cual se expresan las distintas áreas o sectores en que se ha dividido la planta urbana, suburbana y fiscal. Para las áreas urbanas y suburbanas



se establecen los factores de ocupación del suelo y el parcelamiento del terreno correspondiente según usos predominantes y complementarios permitidos, los factores de ocupación del suelo y el parcelamiento del terreno correspondiente.

Uso Residencial: El efectuado en unidades unifamiliares o multifamiliares destinadas habitualmente a casa - habitación.

Uso Comercial: El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de actos de comercio, ejercicios profesional, etc.

Uso Comercial Diario: El que evidencia una alta frecuencia transaccional dada la escasa duración de los bienes que se consumen, o de los beneficios de los servicios que se presten.

Uso Comercial Periódico y / u Ocasional: El que evidencia una baja frecuencia transaccional, dada la relativa extensa duración de los bienes que se consumen o de los beneficios de los servicios que se presten.

Uso Industrial: El efectuado en establecimientos en los que se produzca, mediante transformación mecánica o química de insumos, un nuevo producto ya sea que los trabajos se realicen con máquina o a mano.

Uso Institucional: El efectuado en establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población, en forma colectiva, onerosa o gratuitamente, tanto por el sector público como privado.

Uso destinado a Espacio Verde Público: El efectuado en lugares que debiendo integrar el dominio público, están afectados a la utilización común e indeterminada de la población para su esparcimiento.

Uso Parque Natural Municipal ó Área Natural Protegida: El efectuado en lugares de dominio público, si así fuera o hubiere sido declarado, o privado afectados a la preservación del medio ambiente, los recursos naturales y regulados por el plan de manejo del área.

Uso Predominante: Actividad que califica con las máximas posibilidades compatibles el uso de los predios en cuanto a superficie cubierta y números de unidades.

Uso Complementario: Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes con limitaciones de superficie cubierta y número de unidades.

Uso no Conforme: Actividad inconveniente, que por estar constituyendo un hecho existente, puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar requerimientos de los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilite el permiso de construcción de otros iguales o similares, tampoco la ampliación de los existentes.

Uso Obligatorio: Son aquellos que se consideran imprescindibles para asegurar el carácter de una zona.



Uso Condicionado: Son aquellos que deben cumplir una o más condiciones para poder incorporarse a la planta urbana con un uso determinado.

Uso Mixto: Son aquellas zonas en las cuales no existe una marcada predominancia de uso coexistiendo en la misma varios usos como, por ejemplo: institucional, comercial social, cultural, residencial, etc.

Área de Recuperación: Es aquella que presente un deterioro de su condición original, ya sea natural o artificial, pero que es factible de recuperación de su aptitud mediante acciones adecuadas.

Zona: áreas de características homogéneas a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinados y una subdivisión mínima.

Servicios Públicos Obligatorios: Son aquellos sin los cuales no se permitirá la apertura de un nuevo fraccionamiento.

Equipamiento Urbano: Son los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de la ciudad como tal.

Equipamiento de Servicios: Son los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de la zona como tal.

Tejido Urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano que lo contiene.

Ocupación del Suelo: Conjunto de normas sobre alturas, retiros y factores de ocupación que delimitan el volumen edificable máximo sobre una parcela y su ubicación en la misma.

Factor de Ocupación del Suelo: Denomínase Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie determinada por la proyección horizontal del edificio en el terreno y la superficie total de la parcela. Tiene carácter de máximo sin constituir un valor fijo.

Factor de Ocupación Total: Denomínase Factor de Ocupación Total (F.O.T.) al coeficiente por el que debe multiplicarse la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Retiro Obligatorio: Superficie libre de edificación comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable, a nivel de terreno destinado a espacio verde privado, comprendido entre las líneas internas de construcción y que forma parte del factor de ocupación del suelo (F.O.S.).

Vía Primaria: Configura la vía de acceso al núcleo urbano, permitiendo por su diseño la máxima velocidad relativa.

Vía Secundaria: Sobre ella se zonifican usos comerciales y residenciales de mayor intensidad, así como el equipamiento urbano básico.

Vía Terciaria: Constituye la distribuidora de los tránsitos en las zonas residenciales y comerciales concurriendo a las vías secundarias. -



CAPITULO 4:

Normas Generales

SECCION 1 - FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 6: Los fraccionamientos deberán cumplir los requisitos establecidos a continuación:

a.- AMANZANAMIENTO: longitud del lado de la manzana normal máxima - 150 mts.; mínimo 60mts; superficie máxima: 15.000m².

b.- OCHAVAS: en las esquinas de las manzanas deberán dejarse ochavas de 5,66mts., formada por catetos de 4mts. Cuando el ángulo sea menor de 90°, la ochava deberá ser de 5,66mts. como mínimo.

Cuando el ángulo sea igual o mayor de 135° se podrá prescindir del requisito.

Las parcelas resultantes de fraccionamiento deberán tener las dimensiones fijadas en el presente ordenamiento.-

ARTICULO 7: No se permitirá el fraccionamiento en terreno del que resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.-

ARTICULO 8: Cuando se realicen nuevos fraccionamientos, los propietarios de los predios deberán ceder gratuitamente al Estado la superficie destinada a bandas viales s/cap.18.-

ARTICULO 9: En todo nuevo fraccionamiento igual o mayor de dos (2) hectáreas, el propietario se obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor al 10% del área afectada la que se destinará a espacios verdes; y de una superficie de terreno no menor al 15%, libre de calles y espacios verdes, la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor de la establecida como parcela mínima para la zona.-

La ubicación de las mencionadas superficies a criterio del Organismo de Aplicación.-

ARTICULO 10: Sólo se podrán subdividir manzanas existentes, sin parcelar o parcialmente fraccionadas, así como las que resulten de nuevos fraccionamientos, cuando se asegure de los servicios públicos obligatorios previstos para cada zona.-

ARTICULO 11: Se permitirá la unificación de parcelas aunque la superficie resultante no alcance las dimensiones mínimas exigidas para cada zona.-

Cuando esta unificación se realice con una parte de las parcelas colindantes, el remanente no podrá tener dimensiones inferiores a las exigidas para cada una de las parcelas establecidas para cada zona.-



SECCION 2 - OCUPACION DEL SUELO

ARTICULO 12: La ocupación del suelo con construcciones, se regula mediante los factores de ocupación total (F.O.T.) y ocupación del suelo (F.O.S.), que se determinan para cada zona en el Título II del presente Código.-

ARTICULO 13: No se computará como superficie toda aquella que cuenta como mínimo con las dos terceras partes de la altura total del local construido bajo el nivel de vereda.(a tales efectos se considera nivel cero para definir un proyecto, el punto más alto del nivel de vereda sobre línea municipal, con una tolerancia máxima de 0.50m, sobre el mismo).-

ARTICULO 14: En todos aquellos locales en que por lo menos el 50% de sus paramentos verticales estén totalmente abiertos, su superficie se computará como un 50% de la misma.-

ARTICULO 15: La superficie de galerías o aleros de más de 0,80mts. de ancho, se computará como 50% de la misma siempre que tres de sus lados estén totalmente abiertos.-

ARTICULO 16: La superficie bajo aleros de hasta 0,80mts. de ancho no será computada.-

ARTICULO 17: La superficie de planta baja libre no se computará para el F.O.T., entendiéndose como planta baja libre el área de la misma que permite el libre tránsito peatonal o vehicular.-

ARTICULO 18: Cuando existen parcelas inferiores a 200m² (Ver Disposiciones Especiales).-

ARTICULO 19: En caso de unificación de parcelas existentes, podrá incrementarse el F.O.T. en un 10%. Si las parcelas resultantes fueran iguales o mayores a 2.500mts² se podrá aumentar dicho valor en un 10%.-

ARTICULO 20: El centro de manzana libre. En el caso general se dejará en el fondo del predio un área cuya superficie mínima será igual a 1/3 del área del mismo. En las zonas donde se obligue "retiro de frente" el centro de manzana será igual a un 1/4 del área del lote o lo que fije la zonificación correspondiente.-

Los lotes de esquina y aquellas cuya profundidad sea menor que 15 mts. Están exceptuados de la obligación de dejar fondo y se regirán únicamente por las normas de ocupación de suelo y edificación correspondiente a cada zona. -



ARTICULO 21: El Organismo de Aplicación determinará el centro libre de manzana irregulares, asegurando como mínimo que 1/3 del área de cada parcela cumpla con el Artículo 20.-

ARTICULO 22: Las construcciones en torre deberán tener un espacio libre envolvente guardando la siguiente relación; cada 4mts. de altura, 1 mts. de separación al eje medianero o divisorio, siendo la separación mínima a este eje de 4mts. la separación mínima entre torres en una misma parcela será de 8 mts. (Ver gráfico anexo 4.4).-

ARTICULO 23: En toda nueva construcción o ampliación destinada a los usos que se especifican a continuación será obligatoria la previsión de espacio para estacionar o cochera, las cuales podrán ser abiertas, cubiertas, o semicubiertas:

- a) Clínicas, primeros auxilios: 15% de la superficie cubierta.
- b) Ventas por mayor y depósitos: 15% de la superficie cubierta.
- c) Oficinas comerciales: cuando superen los 100 m².: 15% de la superficie cubierta.
- d) Oficinas Públicas: 15 % de la superficie cubierta.
- e) Educación - escuela primaria, secundaria, universitaria, instituto técnico, etc. : 15% de la superficie cubierta.
- f) Restaurante, confiterías, etc.: hasta 100 m².
No requiere estacionamiento para más de 100m².: 15% de la superficie cubierta.
- g) Usos industriales y almacenaje: 20 % de la superficie construida total.
- h) Hoteles, moteles, hosterías, residenciales, apart hotel: lo que fije la zonificación correspondiente.-

ARTICULO 24: Se establecen como usos no conformes aquellos que no estuvieran determinados como predominantes o complementarios en cada zona.-

ARTICULO 25: A los establecimientos que se encuadran en estos casos se les condicionará su uso no permitiéndose la ampliación de su capacidad productiva ni de sus instalaciones.-

ARTICULO 26: Los establecimientos mencionados podrán permanecer en la zona durante un plazo que quedará a criterio del Organismo de Aplicación, cumplido el cual, deberán reubicar sus instalaciones en las zonas especificadas en el, presente Código, para esos usos.-

ARTICULO 27: Los desagües cloacales se realizarán obligatoriamente dentro del predio, previéndose la conexión futura a red de desagües cloacales.-



ARTICULO 28: Los establecimientos industriales deberán ajustarse en lo que se refiere a la eliminación de afluentes industriales a lo que establece la ley N° 1334 de Desagües Industriales, Decreto Reglamentario N° 1244 y cualquier otro que lo modifiquen y/o reemplacen.-



TÍTULO II:
DISPOSICIONES ESPECIALES
ZONIFICACIÓN



CAPÍTULO 1:

A.C. Área Central - (San Antonio)

Sector que concentra la mayor parte de las actividades comerciales y/o administrativas.-

Delimitación: Según Plano 4.1. 3.b

Uso Predominante: Administración pública y privada, finanzas, seguros, comercio periódico y ocasional, bibliotecas, club social, salas de reunión, confiterías, restaurante, hotelería, vivienda individual y colectiva, institucional.-

Uso Complementario: Vivienda individual, consultorios médicos, cultos, comercio diario, educación (pre-escolar, primaria y secundaria).-

Ocupación del Suelo: Según los siguientes índices

F.O.T.: 2,5

F.O.S.: 0,7

Se permitirá la construcción sobre medianera de fondo hasta un máximo de dos plantas y 7.00m. de altura, tomados desde el nivel de piso en PB., hasta la parte más alta de la construcción.-

En el caso de desarrollarse conjuntos arquitectónicos en parcelas de 2.500 m² o más, se permitirá un incremento del FOT y FOS del 10%.-

Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Lado mínimo: 10 metros.

Superficie mínima: 250 metros.

Servicios Públicos obligatorios: alumbrado público y domiciliarios, agua potable por red, gas por red, pavimento, forestación.-

Retiros mínimos obligatorios:

Laterales: 3,5 mts. ó nada por un solo lado.

Frente: 3 metros ó nada.

Todas las parcelas de esquina se regirán únicamente por las normas de ocupación del suelo indicadas y edificación correspondiente a la zona.-



CAPÍTULO 2:

R1: Zona Residencial - **Densidad Alta** - (San Antonio Oeste)

Delimitación: Según Plano 4.1.3.b

Uso Predominante: Residencial c/vivienda colectiva e individual.

Uso Complementario: Comercio diario, periódico y circunstancial, consultorios médicos, clínicas, culto, educación (preescolar, primaria, secundaria), Hoteles -Residenciales, Playas de Estacionamiento y/o garajes.-

Ocupación del Suelo: Según los siguientes índices:

FOS. 0,6

FOT. 1,4

Se permitirá la construcción sobre medianera de fondo hasta un máximo de dos plantas y 7.00m. de altura., tomados desde el nivel de piso en PB., hasta la parte más alta de la construcción.-

En el caso de desarrollar conjuntos habitacionales en parcelas de 2500m² ó más se permitirá un incremento del FOT y FOS del 10%.-

Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Lado mínimo de parcela: 10,00 mts.

Superficie mínima de parcela: 300 mts.

Fondo mínimo: 20 mts.

Retiros mínimos obligatorios:

Laterales: 3,50 mts. ó nada por un solo lado.

Frente: 3,00 mts. ó nada.

Servicios Públicos obligatorios: alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, cordón cuneta y forestación.-

CAPÍTULO 3:

R.2. Zona Residencial - **Densidad Media** - (San Antonio Oeste).

Delimitación: Según Plano 4.1.3.b

Uso Predominante: Vivienda individual, comercio diario, clínicas médicas, consultorios, educación (preescolar, primaria, secundaria).-



Uso complementario: Talleres de elaboración de artesanías compatibles con viviendas.-

Ocupación del Suelo: según los siguientes índices:

F.O.T. 1,0

F.O.S. 0,5

Se permitirá la construcción sobre medianera de fondo hasta un máximo de dos plantas y 7.00m. de altura., tomados desde el nivel de piso en P.B., hasta la parte más alta de la construcción.-

En el caso de desarrollar conjuntos habitacionales en parcelas de 2.500m² ó más se permitirá un incremento del FOT y FOS del 10%.-

Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Lado mínimo de parcela: 12,50 mts.

Sup. mínima de parcela: 300,00 m².

Servicios públicos obligatorios: alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, enripiado y forestación.-

Retiros mínimos obligatorios:

Laterales: 3,50m por un lado.

Frente: 2,50m

CAPITULO 4:

U.M. ZONA DE USO MIXTO (San Antonio Oeste y Las Grutas).

Delimitación: Según Plano 4.1.3.(b y c).

Uso Predominante: Depósitos con exposición y venta al público, talleres, artesanías y pequeñas industrias.-

Uso Complementario: Vivienda Individual única ó anexa a comercio.-

Comercio diario de bienes y de servicios.-

Ocupación del suelo: Según los siguientes índices:

F.O.T.: 0,7

F.O.S.: 0,5

Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 375,00 m².

Lado mínimo de parcela: 15,00 mts.



Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, agua potable por red, gas por red, enripiado y forestación.-

Fondo libre de manzana: Se calculará de acuerdo a lo establecido en los artículos 20 y 21.-

Estacionamiento: Carga, descarga y operaciones dentro de los límites de las parcelas.-

CAPITULO 5:

Servicio de Ruta - (El Cruce y Rutas de Acceso a San Antonio Oeste y Las Grutas)

Comprende la zona denominada "El Cruce" de las Rutas 251, 3 y accesos a San Antonio Oeste y al Balneario Las Grutas.-

Uso Predominante: Equipamiento para el transporte automotor, (estación de servicio, taller) motel, comercio diario, restaurante.-

Comercio diario de bienes y de servicios.-

Comercial periódico de bienes (no admitido el inciso 8 del Anexo 3).-

Comercial periódico de servicios. -

Uso complementario: Una vivienda por parcela para dueño ó encargado.-

Ocupación del suelo:

F.O.T.: 1,4

F.O.S.: 0,7

Servicios obligatorios: Alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, agua potable, enripiado y forestación.-

Debe procurarse el ordenamiento y forestación del área para que la misma preste un buen nivel de servicio al Turista de paso por la localidad.-

CAPITULO 6:

A.I.: Area Industrial (San Antonio Oeste)

a) **A.I.: Área de Industrias, Servicios, Talleres y Depósitos (San Antonio Oeste).**

Delimitación: Según plano 4.1.3.b.

Uso Predominante: Industrial.



Uso Complementario: Servicios para el uso predominante. Talleres, Depósitos, Viveros, criaderos, corralones, etc.-

Ocupación del suelo: Según proyecto.-

Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a las siguientes requisitos:

Lado mínimo de parcela: 50,00 mts.

Superficie mínima de parcela: 2.500 mts.

Estacionamiento: dentro de las parcelas.

Servicios públicos obligatorios: alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, agua potable por red, gas por red, enripiado, agua no tratada para usos industriales, y forestación - vereda reglamentaria.-

Retiros: Mínimos obligatorios.-

De Frente mínimo: 5,00 mts.

Lateral mínimo: 5,00 mts de un lado.

Fondo mínimo: sin restricciones.

Estacionamiento: Carga, descarga y operaciones dentro de los límites de las parcela.-

b) **A.P.I. Área de Pesca Industrial (San Antonio Oeste).**-

Delimitación: según Plano 4.1.3.b.

Ocupación del suelo: Según Proyecto.

Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Lado mínimo de parcela : 80,00 mts.

Superficie mínima de parcela: 8000 mts.

Estacionamiento: dentro de las parcelas.

Servicio Público obligatorio: Agua, luz, gas.-

Retiros: Mínimos obligatorios.

De frente mínimo: 5,00 mts.

Lateral mínimo: 5,00 mts. de dos lados.

Fondo mínimo: sin restricciones.

Estacionamiento: Carga, descarga y operaciones dentro de los límites de las parcelas.-

c) **A.P.A.: Área de Pesca Artesanal.**-

Delimitación: según plano 4.1.3.b.



Uso predominante y exclusivo: maniobras, carga y descarga para pesca artesanal.

Uso Complementario: Turístico.-

CAPITULO 7:

R.I. Zona de Reserva Industrial (San Antonio Oeste).-

Se ocupará cuando se hubieran ocupado las áreas previstas para la zona industrial I, con mejoras efectivas en el 50% de sus parcelas.-

CAPITULO 8:

A.R.F. Área Reserva: (Forestación) (San Antonio Oeste).-

Área a forestar, teniendo en cuenta la posibilidad de dotarla de agua mediante acueductos a Punta Delgado. Su uso previa forestación debe ser el de recreación y esparcimiento de la población.-

Debe mantenerse el uso forestal de ésta área, para que sirva de espacio urbano intermedio entre el uso residencial e industrial.-

CAPITULO 9:

S.U.- Servicios Urbanos (San Antonio Oeste).-

Cementerio y futuro crecimiento del mismo.-

CAPITULO 10:

U.P. Zona de Uso Público: (o semi público) San Antonio Oeste y Las Grutas.-

Delimitación: Según Plano 4.1.3.b

Uso Predominante: Deportes, Esparcimiento, ameneidades.-

Uso complementario: Servicios del uso predominante.-

Servicios Públicos obligatorios: Alumbrado, agua potable por red, enripiado y forestación.-

Las actividades que se desarrollen, podrán estar a cargo de la iniciativa privada con fines de interés público (clubes, entidades de bien público en general).-

CAPITULO 11:



U.C.- Uso condicionado (San Antonio Oeste y Las Grutas).-

Estas áreas serán ocupadas cuando hubieren ocupado las áreas colindantes con mejoras efectivas en un mínimo del 70% de las parcelas creadas.-

Sus especificaciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo, se determinarán en el momento de su anexión, teniendo como base el carácter de las zonas colindantes.-

CAPÍTULO 12:

R.U. Reservas Urbanas. (San Antonio Oeste y Las Grutas)

Son zonas de futuro uso urbano y su incorporación será posterior a la anexión de las zonas de uso condicionado (U.C.). Su carácter de uso se determinará en el momento de su anexión.-

CAPÍTULO 13:

A.R.U. Área de Recuperación Urbana (San Antonio Oeste).-

Zona Cementerio: A recuperar mediante acciones y medidas de recuperación urbana, procurando dotarlas con servicios mínimos de saneamiento (alumbrado, agua y acceso consolidados) y mediante planes de esfuerzo propio y ayuda mutua, mejorar sus condiciones habitacionales.-

Zona Terminal de Transporte: (Zona Estación Cortizo)

A recuperar para el uso urbano mediante gestiones con ferrocarriles, por su ubicación estratégica en la zona de cruce de Rutas 3, 251 y accesos a San Antonio Oeste - Las Grutas.-

CAPITULO 14:

a) C.S. Centro de Servicios: (Las Grutas) - Sector 1

Delimitación: Según Plano 4.1.3.c

Zona que concentra la mayor parte de las actividades comerciales, administrativas y turística.-

Uso Predominante: Administrativo, público y privado. Comercial periódico y ocasional, salas de reunión, confiterías, restaurantes, hotelería, vivienda colectiva, ameneidades. Comercial diario de bienes y de servicios.-

Uso Complementario: Vivienda individual, comercio diario, culto, consultorio médico, primeros auxilios. Comercial periódico de bienes (no admitidos incisos 5, 6, 7 y 8 del anexo 3). Comercial



periódico de servicios: (no admitidos incisos 6, 8, 9, 10, 12 y 13 del anexo 3).-

Ocupación del Suelo: Según los siguientes índices:

1.-Para las parcelas cuya superficie sea mayor a 200,00 m²

F.O.T.: 1,0

F.O.S.: 0,6

2.-Para todas las parcelas cuya superficie sea inferior a 200 m².

F.O.T.: 2,00

F.O.S.: 1,00

Subdivisión del suelo: No se permitirán nuevos fraccionamientos en esta zona que generen parcelas inferiores a 260 m² de superficie y 11 mts. de frente como mínimo. (Modificación incorporada mediante Ordenanza 2286).-

Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, cordón cuneta, enripiado y forestación.-

Construcciones: Se podrá construir en planta baja y planta alta, con una altura máxima de 9,00 m.(medidos desde el cordón y/o vereda hasta la parte más elevada del edificio) incluyendo auxiliares como tanques de agua, etc.-

Se permitirá en planta alta, avanzar sobre línea municipal de edificación con voladizos, de hasta 1 (un) metro a más de 3,00m de altura sobre el nivel de vereda, hasta utilizar los índices máximos permitidos en esta reglamentación.-

En todas las parcelas superiores a 200 m² de superficie se podrá acceder a una tercera planta (2° piso) siempre que el F.O.T. lo permita y deje previsto el estacionamiento, una cochera por cada unidad habitacional, en la Planta Baja.-

Será obligatorio prever estacionamiento, una cochera por cada unidad habitacional proyectada (13 m² por cochera mínima). No se permitirá el cambio de destino de la misma, bajo ningún concepto.- Ver multas en proyecto.-

b) **C.S. Centro de Servicios:** (Las Grutas) - Sector 2

Delimitación: Según Plano 4.1.3.c

Zona que concentra la mayor parte de las actividades comerciales, administrativas y turísticas.-



Uso Predominante: Administrativo, público y privado. Comercial Periódico y ocasional, salas de reunión, confiterías, restaurantes, hotelería, vivienda colectiva, ameneidades. Comercial diario de Bienes y de Servicios.-

Uso complementario: Vivienda individual, comercio diario, culto, consultorio médico, primeros auxilios. Comercial periódico de bienes (no admitidos incisos 5, 6 7 y 8 del anexo 3). Comercial periódico de servicios: (no admitidos incisos 6, 8, 9, 10 12 y 13 del anexo 3).-

Ocupación del suelo: Según los siguientes índices:

Se deberá respetar el F.O.S. y F.O.T. de las zonas colindantes como así también retiros y demás obligaciones, solamente se podrá cambiar el **uso** de las parcelas con frente a Avda. Curru Leuvu en una franja máxima de 25 mts.-

CAPITULO 15: Zona Residencial Las Grutas

a) R.1 - Zona Residencial de Alta Densidad.

Delimitación: Según plano 4.1.3.c

Uso predominante: Residencial c/vivienda colectiva e individual, hoteles, apart hoteles y residenciales.-

Uso Complementario: Comercio diario, consultorio médico, primeros auxilios, educación preescolar y primaria.-

Ocupación del suelo:

F.O.T.: 0,8

F.O.S.: 0,5

Retiros:

De frente: mínimo 2,50 mts.

Lateral: mínimo 0,90 mts (o nada).

Con retiro de 3,00m (de medianeras y de línea municipal) se incrementa el F.O.T. en un 20 %.-

Fondo: 1-Construido de medianera a medianera dejar un fondo libre de un 20%.-

2-Se permitirá la construcción sobre medianera de fondo hasta un máximo de dos plantas y 7.00m. de altura, tomados desde el nivel de piso en P.B., hasta la parte más alta de la construcción.-



Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes valores:

Superficie mínima de parcela: 300,00 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 mts.

Construcciones en: Planta baja, 1º y 2º (con estacionamientos en Planta Baja obligatorio) 1 por cada unidad habitacional.-

Estacionamientos: La superficie destinada a estacionamiento en planta baja, dentro de los límites de la proyección del edificio, no será computable a los efectos del cálculo en el índice de ocupación total (F.O.T.).

Superficie por estacionamiento: 13.00 metros cuadrados.

Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, enripiado y forestación.-

b) R2.- Zona Residencial- Densidad Media.

Delimitación: Según plano 4.1.3.c.

Uso predominante: Vivienda Individual.-

Uso Complementario: Residencial c/vivienda colectiva, hoteles, apart hoteles y residenciales.-

Ocupación del suelo:

F.O.T.: 0,6

F.O.S.: 0,4

Retiros:

De frente: mínimo 2,50 mts.

Lateral: mínimo 0,90 mts (o nada).

Con retiro de 3,00m (de medianeras y de línea municipal) se incrementa el F.O.T. en un 20%.-

Fondo: 1-Contruido de medianera a medianera dejar un fondo libre de un 20%.-

2-Se permitirá la construcción sobre medianera de fondo hasta un máximo de dos plantas y 7.00m. de altura., tomados desde el nivel de piso en P.B., hasta la parte más alta de la construcción.-

Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes valores:

Superficie mínima de parcela: 400,00 m²

Frente mínimo de parcela: 15,00 mts.



Construcciones en: Planta Baja, Primero y Segundo piso, con un máximo de 11 mts. de altura (siempre respetando el F.O.S. y F.O.T. establecido).

Servicios Públicos obligatorios: Alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, enripiado.

Estacionamiento: Deberá preverse dentro de los límites del predio, "obligatorio", una cochera por unidad habitacional a construirse.-

c) R3.- Zona Residencial Densidad Baja.

Delimitación: Según plano 4.1.3.c

Uso Predominante: Vivienda familiar.

Uso complementario: Complejo turístico - Recreación - Privado.-

Ocupación del suelo:

F.O.T.: 0,3

F.O.S.: 0,2

Retiros:

De frente mínimo: 5,00 mts.-

Lateral: mínimo: 5,00 mts.-

Fondo: mínimo: 5,00 mts.-

Subdivisión del suelo: No se permitirán fraccionamientos con parcelas inferiores a los 8000 mts. de superficies.-

Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas natural, cloacas, enripiado y forestación.-

Estacionamiento: Deberá preverse dentro de los límites del predio, "obligatorio", una cochera por unidad habitacional a construirse.-

Construcciones en: Planta Baja y no más de 1 piso.-

CAPITULO 16

U.R. Usos Rurales

Comprende el área no zonificada ni expresamente indicadas del presente Código, quedando sujetas a las especificaciones de uso, ocupación y subdivisión dictadas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Minería de Río Negro, como así también deberá ajustarse a las directivas y pautas fijadas por la



Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas de la Municipalidad de San Antonio Oeste.-

CAPITULO 17

Bandas Viales

Para el caso de nuevos fraccionamientos se deberán ceder al dominio público los espacios de circulación para los cuales se fijan los siguientes anchos según la importancia de las vías a ceder:

<u>CATEGORIA</u>	<u>ANCHO CALLE TOTAL ENTRE L.M.</u>
Vías Primarias	20 mts.
Vías Secundarias	18 mts.
Vías Terciarias	15 mts.

En el caso de vías férreas y cursos de agua deberán dejarse calles laterales a los mismos.-

Todos los fraccionamientos proyectados sobre rutas nacionales o provinciales deberán ceder espacios para calles colectoras de servicios y no podrán edificarse en los espacios comprendidos en el "cono de visibilidad" que establecen las reglamentaciones de los Organismos Competentes.-

CAPITULO 18

Z.C. ZONA CAMPING (Las Grutas)

Delimitación: Según plano anexo 4.1.3.c

U.P. Uso Predominante: Camping.

U.C. Uso complementario: Vivienda individual y/o colectiva para alquiler.-

Servicios mínimos obligatorios:

- Cercado del predio.
- Forestación.
- Sanitarios.
- Alumbrado.

Servicios complementarios:

- Quincho y/o salón de usos múltiples.
- Proveeduría.
- Infraestructura para deportes y/o recreación.



TÍTULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS



CAPITULO 1:

Actualización del Código

ARTICULO 29: Derógase toda disposición Municipal que se oponga al presente Código.-

ARTICULO 30: La actualización y tratamiento de los aspectos que particularmente pudiera no estar contemplados en el presente Código serán realizados únicamente por la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas de la Municipalidad de San Antonio Oeste.-

CAPITULO 2:

Elementos del Código

ARTICULO 31: Los planos y anexos que se adjuntan por Título IV forman parte del presente Código.-

ARTICULO 32: Todos los aspectos referentes a subdivisión, mensuras fraccionamientos, no contemplados en el siguiente Código, deberán ajustarse a lo establecido por la Dirección General de Catastro y Topografía de la Provincia y la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas de la Municipalidad de San Antonio Oeste.-



TÍTULO IV

PLANOS Y ANEXOS

Zonificación Plano 4.1.3.a AREA San Antonio Oeste
Zonificación Plano 4.1.3.b San Antonio Oeste
Zonificación Plano 4.1.3.c Balneario Las Grutas

Referencias:

- 4.1.1. - Planos Código Original
- 4.1.2. - Planos Código Modificados



4.1.3. - Planos Código Modificación vigente

ANEXO 3

ENUMERACION DE LOS USOS COMERCIALES

(Complementarias de las definiciones del Título II - Disposiciones Especiales).

CLASE	TIPO	CATEGORÍA
--------------	-------------	------------------

DIARIO DE BIENES

- 1) Alimento y bebidas.
- 2) Panadería.
- 3) Verdulería, frutería.
- 4) Fiambrería, Lechería y productos lácteos.
- 5) Carnicería.
- 6) Pescadería.
- 7) Despensa, minimercado.
- 8) Supermercado.
- 9) Farmacia y perfumería.
- 10) Librería y venta de útiles escolares.
- 11) Mercería y lencería.
- 12) Bazar.
- 13) Venta de diarios y revistas, kiosco de golosinas y cigarrillos.
- 14) Rotiserías.
- 15) Heladerías.
- 16) Venta de pastas frescas.
- 17) Casa de comidas.

DIARIO DE SERVICIOS

- 1) Servicios personales: Peluquería, salones de belleza.
- 2) Lavandería, tintorería.

PERIODICO DE BIENES

- 1) Indumentaria (generales y especializados).
- 2) Comercio especializado: Joyería y relojería. Óptica y fotografía. Instrumentos de precisión. Instrumental médico. Artículos de ortopedia. Florería. Disquería. Juguetería. Alimentos especializados. Licores. Tabaco. Arte y artesanía. Antigüedades. Artículos de cuero. Artículos de deportes. Armerías. Cortinas y alfombras. Máquinas y equipos para oficina.



Papelería. Venta de libros. Artículos de electricidad para el hogar.

3) Tiendas y almacenes de ramos generales.

4) Mueblería.

5) Ferretería, venta de materiales y elementos de construcción. Almacenes navales. Venta de productos agropecuarios. Venta de productos veterinarios.

6) Vehículos y maquinarias. Venta de automóviles, camiones y motocicletas. Venta de agrícolas. Venta de maquinaria industrial.

7) Expendio de combustibles y lubricantes.

8) Plantas elaboradas de pescados y mariscos.

PERIODICO DE SERVICIOS

1) Profesionales.

2) Personales. Intermediación y administración de operaciones de compra y venta o alquiler de bienes y servicios.

3) Comerciales. Imprentas, copias. Agencia de empleos.

4) Alimentación. Comedores, restaurantes, confiterías, bares, salones de té, choperías, cantinas, parrillas, pubs.

5) Hotelería y alojamiento.

6) Diversión y recreación. Cines, teatros, bowlings.

7) Salones de baile, whiskerías, night club.

8) Lavado y limpieza de automotores, engrase de automotores.

9) Talleres mecánicos, mecánica en general, gomería. Talleres de chapa y pintura.

10) Transporte de pasajeros, (agencias, depósitos de encomienda). Estaciones de ómnibus.

11) Turismo. Agencias de viajes.

12) Depósitos y almacenamientos. Almacenes y cámaras frigoríficas.

13) Ferias industriales y ferias ganaderas.

14) Playas de estacionamientos y garajes.



SEGUNDA PARTE

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE



SEGUNDA PARTE:

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO 2: ORGANISMO DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO 3: DEFINICIONES.

CAPÍTULO 4: ZONIFICACIÓN.

CAPÍTULO 5: REGLAMENTOS TÉCNICOS.

TÍTULO II - DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO 6: CARÁCTER DE LAS OBRAS DE OCUPACIÓN

SECCIÓN 1 - Carácter de las obras

SECCIÓN 2 - Ocupación

SECCIÓN 3 - Balcones, aleros y marquesinas

SECCIÓN 4 - Cercos y muros divisorios

SECCIÓN 5 - Fachadas

SECCIÓN 6 - Aceras

SECCIÓN 7 - Patios

CAPÍTULO 7: CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCIÓN 1 - Dimensiones mínimas de locales

SECCIÓN 2 - Iluminación y ventilación de locales

SECCIÓN 3 - Ruidos y vibraciones

SECCIÓN 4 - Humedades



SECCIÓN 5 - Medios de egreso



CAPÍTULO 8: SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN 1 - Sistemas tradicionales

SECCIÓN 2 - Sistemas no tradicionales

CAPÍTULO 9: INSTALACIONES TÉCNICAS

CAPÍTULO 10: CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS

CAPÍTULO 11: PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS

CAPÍTULO 12: USO DE DOMINIO PÚBLICO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 13: DEMOLICIONES

CAPÍTULO 14: CONDICIONES DE SEGURIDAD

CAPÍTULO 15: TRAMITACIONES

SECCIÓN 1 - Permisos de edificación

SECCIÓN 2 - Registro de constructor

SECCIÓN 3 - Inspecciones

CAPÍTULO 16: INFRACCIONES Y SANCIONES

TÍTULO III: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

TÍTULO IV: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ANEXO I: Planilla de iluminación, ventilación y altura de los locales.

ANEXO II: Gráficos explicativos.



TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES



CAPÍTULO 1:

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 1: Este Código tiene por objeto regular la realización de obras de edificación, fueran de construcción, modificación (ampliación o alteración), refacción y/o demolición.-

ARTICULO 2: Su ámbito de aplicación se extiende al Municipio de San Antonio Oeste y será puesto en vigencia de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 929, su Modificatoria N° 1373, N° 1440 y Decreto 634/01 y las que la modifiquen y/o sustituyan y Ordenanza correspondiente.-

CAPÍTULO 2:

ORGANISMO DE APLICACIÓN

ARTICULO 3: Actuará como Organismo de Aplicación de este Código la Municipalidad de San Antonio Oeste a través de sus oficinas competentes.-

Corresponderá al Organismo de Aplicación de este Código exigir el cumplimiento de los objetivos y normas, sancionando las reglamentaciones que considere necesarias.-

CAPÍTULO 3:

DEFINICIONES

ARTICULO 4: A los fines de aplicación de este Código, entiéndase por:

Acera: Espacio de la calle entre la línea Municipal y la calzada, destinado al tránsito de peatones.

Alero: Plano horizontal no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Palco: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, generalmente prolongación del entre piso y limitado por un parapeto o baranda.

Calle: Banda vial de dominio público delimitada entre líneas municipales.

Conducto: Espacio dispuesto para contener tuberías, conducir o evacuar aire, gases, líquidos o sólidos.

Calzada: Espacio de calle entre aceras enfrentadas, destinadas al tránsito de vehículos.

Eje Divisorio: Delimitación entre pasarelas de dominio privado.

Entrepiso: Estructura resistente horizontal.



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

Línea Municipal: (L. M.) Delimitación entre el dominio público municipal el dominio privado.

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

Local Habitable: El destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baños, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos o similares.

Marquesinas: Alero que avanza sobre un acceso, generalmente ubicado sobre la vía pública.

Muro: Cerramiento vertical apto para soportar cargas.

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

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo.

Tabique: Cerramiento vertical no portante.

CAPÍTULO 4

ZONIFICACIÓN

ARTICULO 5: Se considera zonificada la localidad de San Antonio Oeste y Las Grutas conforme a las disposiciones del respectivo Código Urbanístico, a los fines de la aplicación de las normas de este Código. (Ver planos 4. 1.3.a, b y c).-

CAPÍTULO 5

REGLAMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 6: Los siguientes Reglamentos Técnicos forman parte de este Código:

1. Reglamento Técnico de Fundaciones (Código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires).-
2. Reglamento Técnico de Estructuras (Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires).-
3. Proyecto de Reglamento Argentino para Estructura de Hormigón (PRAEH).-
4. Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires).-
5. Reglamento de O. S. N. O las normas que especifique el Departamento Provincial de Aguas.-
6. Reglamento de Gas del Estado.-
7. Reglamento de Agua y Energía de la Nación.-
8. Reglamento Técnico de Ascensores y Transportadores Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires).-



-
9. Normas Mínimas de Habitabilidad (SEDUV).-
10. Normas Mínimas de Habitabilidad Higrotérmica (SEDUV).-
11. Normas de Edificación establecidas por la Secretaría de Estado y Turismo de la Nación (para la construcción de Hoteles, moteles, residenciales y hosterías) y Reglamentaciones Provinciales.-



TÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECIALES



CAPÍTULO 6

SECCIÓN 1 - CARÁCTER DE LAS OBRAS Y OCUPACIÓN

ARTICULO 7: Las obras que se construyan destinadas a habitación deberán ser de carácter permanente.-

ARTICULO 8: Las obras de carácter transitorio deberán justificar su finalidad y contar con autorización expresa de la Municipalidad de San Antonio quien podrá exigir las condiciones mínimas de habitabilidad y saneamiento que considere necesarias.-

ARTICULO 9: No se permitirán construcciones de carácter precario, así como tampoco las hechas de adobes.-

SECCIÓN 2 - OCUPACIÓN

ARTICULO 10: En todas las edificaciones deberán cumplimentarse según las zonas de que se trata, los factores de edificación y ocupación del suelo, previstos por el Código Urbano correspondiente.-

ARTICULO 11: La línea de edificación no podrá avanzar sobre la línea municipal hasta los 2,70 mts. de altura.-

A partir de esa altura se permitirán salientes para balcones o locales de hasta 1,20 mts. medidas desde la línea municipal y hasta 0,15m del eje divisorio de la propiedad. Esta disposición será de aplicación para el caso de salientes sobre la línea de ochava.-

SECCIÓN 3 - BALCONES, ALEROS Y MARQUESINAS

ARTICULO 12: En los balcones se podrán ejecutar cerramientos opacos que superen los 0,90 mts. de altura, medidos desde el solado de los mismos.-

ARTICULO 13: En los balcones que tengan tres lados libres, se permitirá la colocación de pantallas móviles traslúcidas, cribadas o similares que produzcan cerramiento parcial siempre que este cerramiento cubra como máximo el 50% del perímetro libre.-

ARTICULO 14a: - Los aleros o marquesinas en piso bajo se mantendrán por encima de los 2,40 mts. medidas desde el nivel de vereda y su borde exterior distará del cordón de la vereda como mínimo 0,60 mts.-



ARTICULO 14b: - PERGOLAS Y GLORIETAS

Las Pérgolas y Glorietas se podrán realizar en la vía pública, (veredas, espacios verdes, peatonales, etc.) siempre que no obstaculicen la libre circulación de peatones, utilizando como "máximo" 1/3 del ancho de la vía pública (caso peatonales) y deberá solicitarse autorización por escrito con anteproyecto para su Aprobación por la Oficina Técnica Municipal, quien deberá exigir los Planos Definitivos para su posterior realización en Obra.-

La Documentación tendrá que estar firmada por Profesional Habilitado en lo referente a Proyecto y Dirección Técnica, quien será responsable técnicamente de la misma.-

En caso de veredas, deberá distar como mínimo 80 cm. del cordón.-

SECCIÓN 4 - CERCOS Y MUROS DIVISORIOS

ARTICULO 15: En lotes baldíos de determinadas zonas, la Municipalidad podrá exigir la construcción de cercos y muros divisorios cuando lo considere conveniente.-

Los cercos y muros divisorios serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos o piedra, o c/ hormigón simple o armado y deberán tener una altura mínima de 2,00 mts.-

SECCIÓN 5 - FACHADAS

ARTICULO 16: En toda nueva edificación se deberá dar un adecuado tratamiento arquitectónico a las fachadas y a los muros divisorios que queden a la vista desde la vía pública.-

ARTICULO 17: Es obligatorio el revoque y pintado de las fachadas en la zonas urbanas, salvo que el estilo arquitectónico o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello (como ser ladrillos a la vista, o piedras lajas). En este caso los materiales empleados deberán proteger al muro de fachada contra los agentes atmosféricos.-

SECCIÓN 6 - ACERAS

ARTICULO 18: Sobre las vías pavimentadas o enripiadas deberán construirse aceras, con las características generales que se determinan reglamentariamente. El Organismo de Aplicación podrá exigir en casos especiales el tratamiento diferenciado de las aceras en algunos entornos y/o sectores particulares de la ciudad, según proyecto particularizado.-

ARTICULO 19: Toda acera que se construya no podrá tener un ancho inferior de 2,00 mts.-



ARTICULO 20: Cuando las aceras tengan un ancho superior a los 3,00 mts. y el carácter de la vía o el sector lo aconsejen, la municipalidad de San Antonio podrá exigir que se dejen franjas verdes contiguas al cordón de las veredas de no menos de 1,00 mts. En estos casos estas franjas verdes se interrumpirán tanto en las esquinas (hasta 9,00 mts. medidos desde la intersección de los cordones), como cuando correspondan con paradas de ómnibus o accesos a guardacoches.-

ARTICULO 21: Cuando las aceras tengan un ancho igual o inferior a 3,00 mts. y el carácter de la vía o el sector lo aconsejen el Organismo de Aplicación podrá exigir la ejecución de cazuelas para arbolado: las que serán cuadradas de 0,80m. de lado y distarán 0,20 m del, cordón. Los bordes de estos huecos deberán protegerse con un cordón de 0,10 m de espesor que podrá construirse de ladrillo y no podrá sobrepasar el nivel de vereda. La distancia entre huecos deberá ser de 5,00mts.-

ARTICULO 22: El nivel de la acera estará en relación con el de la calzada y será fijado en cada caso por el Organismo de Aplicación. La pendiente transversal será del 2% al 5%, salvo en las entradas de vehículos donde se admitirán pendientes de hasta el 10%. Los cordones de las aceras no podrán, en principio ser afectados por recesos, destinados a estacionamiento u otros fines semejantes que afecten a su continuidad. Solo la Municipalidad, atendiendo a razones de interés general podrá disponer lo contrario.-

ARTICULO 23: La Municipalidad de San Antonio podrá exigir el cumplimiento de las normas particulares según el carácter de la vía adjuntando como mínimo las normas establecidas en los artículos 19, 20 y 21.-

SECCIÓN 7 - PATIOS

ARTICULO 24: Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales clasifican, según sus dimensiones y función como:

- a) Patios de 1º Categoría: el que sirve a locales de primera, tercera y quinta clase.
- b) Patios de segunda Categoría: el que sirve a locales de segunda.

A los efectos de este Código, los locales se clasifican como sigue:

Locales de 1º Clase: Dormitorio, comedor, sala, sala común (living- room), biblioteca, estudio, consultorio, oficina, escritorio y todo local habitable no clasificado de otro modo en este Código.-



Locales de 2º Clase: Cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar.-

Locales de 3º Clase: Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocinas de: hotel, restaurante, casas de comida, comedor colectivo o similares.-

Locales de 4º Clase: Pasajes, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficinas o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, antecomedor o espacio para cocinar, depósito no comercial, ni industrial, depósito de no más que 250 m² de área anexa o dependiente de local, siempre que forme con éste una sola unidad de uso, sala de cirugía, sala de rayos X, laboratorio para procesos fotográficos.-

Locales de 5º Clase: Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencia del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles.-

Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.-

El Organismo de Aplicación puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además clasificará por analogía con algunas de las establecidas en "Clasificación de locales", cualquier local no incluido en dicho artículo.-

ARTICULO 25: Los espacios que sean proyectados para iluminación y/o ventilación de locales, deberán cumplir las normas que a continuación se establecen.

ARTICULO 26: Los patios de primera categoría deberán ser de dimensiones tales que:

1) Permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro:

$$D: 1/5 H$$

Siendo H la distancia entre el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el nivel del techo.

1. No den a D un valor inferior a 3.00 mts.

2. El área del patio no será inferior a 12 m². (ver gráfico Anexo II).-



ARTICULO 27: Los patios de 2º categoría, tendrán en su arranque un área mínima de 8.00 m² y en ningún caso su ancho será menor de 2m en toda su altura.-

ARTICULO 28: A los fines de efectuar la medición de los patios los mismos se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc. -

En todos los casos estos patios, deberán ser accesibles para su limpieza y no podrán ser techados, salvo con toldos móviles.-

CAPÍTULO 7

CONDICIONES DE HABITALIDAD

SECCIÓN 1 - DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES

ARTICULO 29: Todos los locales a construir deberán ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

En viviendas permanentes: de un solo local habitable: 16 m² de área y 3.00m de lado. De dos o más locales habitables: por lo menos uno tendrá 12 m² de área y 3,00 mts. de lado, los demás 8,00 m² de área y 2,00 mts. de lado.-

Residencias de carácter transitorio: Se adoptarán las normas establecidas por la Secretaria de Estado de Turismo de la Nación, observándose como mínimo para: Hoteles, pensiones, hostería, posadas, etc. Habitaciones individuales: 7.50 mts. de área y 2.50 mts. de lado; para dos personas: 9 m². de área y 2.50 m de lado para tres personas: 16 m² de área y 2.50 m de lado.-

Oficinas: Locales individuales: 12m² de área y 3m de lado. Unidades con más de dos locales: uno de 9m² de área y 2.50m de lado; las restantes: 7.50m² de área y 2.50m de lado.-

Edificios de Actividades Varias: Locales comerciales y/o de trabajo, depósitos comerciales y/o industriales; vestuarios colectivos de clubes y/o asociaciones gimnasios y demás locales de deportes; comedores colectivos, cocinas de hoteles, restaurantes, casas de comidas, locales similares por analogía: 16 m² de área y 3m de lado.-

En todos los casos las dimensiones se calcularán de acuerdo a las siguientes normas: comedores colectivos 0.90m² por personas; cocina (excluidas otras dependencias) 0.10m² por persona; vestuarios colectivos 0.50m² por persona.-

Cocinas: Dimensiones: 3m² de área y 1.30m de lado.-

Baños y Retretes: Las dimensiones de estos locales se fijan en función de números de artefactos a instalar en los mismos.-



Bañera	ducha	inodoro	bidé	lavado	Superficie	L.M.
X		X	X	X	3.00 m ²	1.20 m
	X	X	X	X	2.60 m ²	1.10 m
	X	X		X	1.50 m ²	1.00 m
	X	X			1.20 m ²	0.80 m
	X				0.70 m ²	0.80 m
		X			0.90 m ²	0.80 m

Las superficies consideradas son mínimas, libres y netas con exclusión de muros con revestimientos, armarios, botiquines, etc.-

ARTICULO 30: Servicios mínimos de salubridad: en todo predio edificado existirán por lo menos los siguientes servicios de salubridad:

- Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable, dotado de inodoro.
- Una pileta de lavar.
- Una ducha o bañera con sus desagües.
- Cámara séptica y pozo absorbente calzado y demás exigencias que imponga el reglamento particular de Obras Sanitarias o el Departamento Provincial de Aguas.

ARTICULO 31: En locales o edificios públicos, comerciales e industriales: En todo edificio público, comercial, industrial o local destinados a estos fines se dispondrá de locales de servicios de salubridad de acuerdo al siguiente criterio y sin perjuicio de lo que establezcan las reglamentaciones de los organismos pertinentes:

Más de 5 personas: 1 retrete.

1 lavado c/canilla.

Mas de 5 personas: habrá servicios, separados por sexo en la siguiente proporción:

HOMBRES: Hasta 10: 1 retrete, 1 mingitorio.

Hasta 20: 1 retrete, 1 mingitorio.

Hasta 40: 2 retretes, 2 mingitorios

Más de 40: 1 retrete, 1 mingitorio.

Por cada 30 hombres o fracción.

Hasta 60: 1 lavado c/ 20 personas.

Más de 60: 1 lavado c/ 20 personas o fracción.

MUJERES: Hasta 30: 2 retretes.

Más de 30: 1 retrete.

Por cada personas adicionales.

Hasta 60: 1 lavado c/10 personas.

Más de 60: 1 lavado c/20 personas o fracción.



ARTICULO 32: En todos los edificios a construir, los locales deberán tener las alturas mínimas indicadas en la planilla Anexa 1.-

ARTICULO 33: En los edificios destinados a uso público el Organismo de Aplicación podrá exigir alturas mayores a las previstas.-

ARTICULO 34: Todo local podrá tener contrapisos o niveles intermedios de altura menor a la establecida, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- 1) El entrepiso y la parte que cubre deberá tener una altura mínima de paso de 2.20m. de cada uno, libre de vigas, espesor de losa, etc.-
- 2) La superficie del entrepiso no cubrirá más de la mitad del área del local.-
- 3) Se deberá tener una completa continuidad especial entre los ambientes, pudiendo cerrarse los locales solo parcialmente (ver gráfico anexo III).-

ARTICULO 35: Los locales que por desniveles de su cielorraso o piso no tengan una altura uniforme en toda su superficie deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) La altura media obtenida dividiendo el volumen por la superficie del local será igual a la altura mínima establecida.-
- 2) La altura en el punto más bajo no podrá ser inferior a 2.20m (ver gráfico Anexo II).-

SECCIÓN 2 - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

ARTICULO 36: Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro elemento traslúcido que permita la transmisión efectiva de luz desde el exterior.-

ARTICULO 37: La ventilación se obtendrá haciendo que la totalidad o parte de estos vanos puedan abrirse, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas.-

ARTICULO 38: Queda prohibido ubicar vanos para iluminación y/o ventilación en muros divisorios de predios. (Medianera).-

ARTICULO 39: La superficie de los vanos para iluminación y ventilación, estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local teniendo en cuenta que:

"I": Área de iluminación.

"V": Área de ventilación.

"S": Área del local.



8) Ventilación por tubos comunes:

- a) El conducto será para unificar 2 o más tubos independientes.
- b) Será de mampostería, hormigón y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías.
- c) Su sección no será inferior a 0.60 m² y la relación de sus lados no mayor de 1/3.
- d) Los tramos horizontales del conducto no podrán superar 1/4 de la altura propia del mismo.
- e) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1 mts. y la diferencia de nivel de salida de tubos será como mínimo de 0,50 mts. El conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.
- f) El remate de azotea del conducto se hará a los 4 vientos con "sombbrero" y la altura del mismo deberá estar a 1,50 mts. sobre el nivel de cualquier solado o coronamiento de muro.

ARTICULO 41: En tabla se indican las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada local. La condición consignada en la tabla es optativa, pudiendo tomarse para cumplir la ventilación o iluminación cualquiera de las mismas.-

Cuando el número correspondiente a la condición se encuentra cerrada en un paréntesis, se interpretará que dicho local debe cumplir con cualquiera de las otras condiciones de iluminación y ventilación consignadas en la tabla.-

ARTICULO 42: La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignadas en los planos.-

El Organismo de Aplicación, presumirá el destino de los locales de acuerdo a su criterio, pudiendo rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.-

SECCIÓN 3 - RUIDOS Y VIBRACIONES

ARTICULO 43: Con el fin de preservar las condiciones acústicas de los locales, evitándose la propagación por vía sólida o área de ruidos o vibraciones, deberá cumplimentarse las siguientes normas:

a) Los tabiques o muros divisorios entre diversas unidades se deberán construir según algunos de los siguientes sistemas constructivos:

- 1) Tabique de ladrillos macizos (comunes o prensados) de 15 cm de espesor revocado a la cal o en yeso por ambos paramentos.
- 2) Tabiques de bloques de hormigón hueco de 20cm de espesor, revocado por ambos paramentos en cal o yeso.



- 3) Doble tabique de ladrillos macizos (comunes o prensados) dejando entre ellos un espacio de 7.50cm no colocando ninguna conexión que una estos tabiques entre sí (ladrillos, varillas, zunchos) y revocando los paramentos por ambos lados.
- 4) Doble tabique de bloques de hormigón hueco de 10cm sin conexión alguna entre ambos tabiques y revoques a la cal o yeso por ambos paramentos.
- 5) Tabique de hormigón armado macizo (2.400 Kg./m³) de 10cm de espesor.
- 6) Tabiques de bloques cerámicos huecos de 8cm de espesor revocado en ambos paramentos en cal y/o yeso.
- 7) Sistemas constructivos prefabricados que cuentan con certificados de Aptitud Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda actualizada.

b) Las puertas de acceso a unidades de viviendas deberán ser macizas y de contacto perfecto en sus cuatro lados. Se exceptúan los accesos que tengan doble puerta común (tal como pasillos de acceso, zaguanes y hall de entrada).

c) Los entrepisos que separan distintas unidades habitables, deberán cumplir lo siguiente:

→ La losa del contrapiso deberá asegurar una aislación por vía aérea por lo menos igual a la exigida para muros y tabiques divisorios o sea, tratarse de una losa de hormigón armado de 0.10m de espesor o equivalente desde el punto de vista acústico con contrapiso de 0.07m.-

ARTICULO 44: Cuando determinadas instalaciones, tales como motores, ascensores, tuberías que conecten bombas de fluidos, aparatos climáticos y/o sanitarios, canchas de pelota, bochas o similares, sean susceptibles de producir vibraciones o ruidos, deberán tomarse las precauciones que aseguren que no se transmitan por vía sólida o aéreas a otros ambientes del mismo edificio o a otros edificios.-

SECCIÓN 4 - HUMEDADES

ARTICULO 45: A los fines de aislar adecuadamente a los edificios de humedades transmitidas por el terreno, instalaciones, agentes atmosféricos y otras fuentes, deberán cumplimentarse las siguientes normas:

1) Es obligatorio la ejecución de contrapiso con aislación hidrófuga, sobre el terreno, para colocar los pisos, debiendo ejecutarse con anterioridad los trabajos de limpieza del suelo, eliminación de tierra negra o materias orgánicas y consolidación de ésta.-



- 2) Todos los muros de una construcción en contacto con el terreno, ya sean internos o externos, cualquiera su espesor, deberán presentar una doble capa aisladora, que se ejecutará con material hidrófugo, estará situada más arriba del nivel del solado y se unirá al contrapiso. (Ver gráfico Anexo III).-
- 3) En los locales ubicados total o parcialmente bajo el nivel del terreno, se deberá construir en la parte externa del paramento, debajo del nivel de aquel, un tabique de ladrillos de panderete y, en casos de mucha profundidad, de hormigón apoyando al terreno natural y terminado con aplicación de revoque hidrófugo que se unirá con la capa aisladora horizontal. (Ver gráfico II).-
- 4) Todos los locales que contengan instalaciones sanitarias (cocina, baño, etc.) deberán tener pisos y paredes impermeables en las proximidades de las bocas de salidas de líquido y hasta una altura de 1,50m.-
- 5) No podrán arrimarse canteros a muros separativos de viviendas si no se prevé un aislamiento hidrófugo vertical.-
- 6) Los desagües cumplirán con las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación.-
- 7) Los muros exteriores deberán contar con aislación hidrófuga permanente.-

SECCIÓN 5 - MEDIOS DE EGRESO

ARTICULO 46: Todo edificio con más de 2 (dos) unidades independientes y/o destinado a concentración de público (cubierto o descubierto) deberá asegurar la rápida evacuación del mismo de acuerdo a las condiciones mínimas que se establecen seguidamente:

En los medios de egreso deberán respetarse los siguientes criterios en cuanto a su dimensionamiento:

- 1) El ancho mínimo de puertas de toda unidad independiente que dé a pasajes, corredores comunes o públicos será de 0,90m libres hasta 50 personas o fracción; y la altura mínima no podrá ser inferior a 2,00m.-
En caso de escaleras, las puertas abrirán sobre un descanso.
- 2) En lugares destinados a la concentración de público (cubierto o descubierto) el ancho libre total de las puertas de egreso se calculará a razón de 0,01m por persona, no pudiendo ser nunca inferior a 1,50m.-
- 3) El ancho libre de los pasajes, corredores o similares que conectan con la vía pública se calculará como en el inciso 2 no pudiendo ser nunca inferior a 1,20m.-
- 4) En el caso de pasajes comerciales de uso público el ancho libre mínimo será de 3,00m.-
- 5) El ancho libre de las escaleras no podrán ser inferior a 0,90m. El ancho de huella mínima se fija en 0.26m y la alzada



máxima en 0,18m; siendo la altura máxima a salvar sin descanso de 3,00 mts.-

Cuando la escalera sea de tramos curvos, el ancho de huella mínima (0,26m se tomará en el centro de giro para el caso de ancho de escaleras iguales o menores que 0,90m y a 0,45m del timón inferior cuando el ancho sea mayor), no pudiendo ser inferior en ningún punto del recorrido a 0,10m (ver gráfico Anexo II).-

6) En lugares destinados a concentración de público, el ancho de las escaleras se calculará de acuerdo a lo expresado en el Inc. 2).-

7) Las distancias máximas entre circulaciones verticales según el destino de la edificación serán de:

➔ Usos residenciales, instituciones o semejantes: 30m.

➔ Destinados a concentración de público: edificio comerciales, industriales y depósitos: 45m.

8) Las escaleras que no sirvan de medio de egreso o acceso obligado a viviendas o edificio de concentración de público, tendrán un ancho mínimo de 0,70m; siendo el ancho de huella mínima de 0,23m y la alzada máxima de 0,20.-

ARTICULO 47: Todas las escaleras tendrán barandas o pasamanos rígidos por lo menos en uno de sus lados salvo que su ancho supere 1,40 en cuyo caso se colocarán a ambos lados.-

ARTICULO 48: Las escaleras reglamentarias deberán ejecutarse con materiales incombustibles.-

ARTICULO 49: Las rampas se considerarán como medios de egreso siempre que por su ubicación, construcción y ancho respondan a lo establecido en los artículos anteriores: la pendiente máxima será del 12% y su solado antideslizante.-

ARTICULO 50: No se computarán como aberturas de salidas las que correspondan a puertas vaivén; las puertas giratorias se considerarán como aberturas de salidas en edificios residenciales y de oficinas en hasta un 50% del ancho de cálculo exigido. Su diámetro mínimo se fija en 1,65.-

El 50% restante se cubrirá obligatoriamente con puertas de abrir.-

CAPÍTULO 8:

SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN 1 - SISTEMAS TRADICIONALES

ARTICULO 51: En toda edificación, sin perjuicio del cumplimiento de otras reglas de arte, deberán cumplimentarse las reglas



básicas de seguridad establecidas en el Reglamento Técnico de Estructuras. Las estructuras de H° A° cumplirán las reglas del Reglamento Técnico Prahe.-

ARTICULO 52: La elección del procedimiento de cálculo será libre. En caso de usarse fórmulas nuevas se hará constar su procedencia del Organismo de Aplicación.-

Se exigirá por lo menos la exactitud que resulta del empleo de una regla de cálculo de 0,25m de longitud, un procedimiento gráfico equivalente.-

ARTICULO 53: La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio. Un muro divisorio con su cimiento podrá asentarse en ambos predios colindantes.-

Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.-

ARTICULO 54: Los muros, según tipos, deberán ser contruidos respetando los siguientes espesores mínimos:

Muros portantes: ladrillos comunes 0,30mts.

Muros portantes: ladrillos huecos y bloques de cementos 0,20 mts.

Se permitirán muros portantes de 0,15m de espesor cuando la pared no tenga más de 3,00m de altura y esté provisto de un encadenamiento de H° A° en su parte superior.-

Los muros medianeros se ejecutarán en todos los casos de ladrillos comunes y espesores mínimos de 0,30m y se materializarán a eje divisorio.-

Techos:

ARTICULO 55: Los techos y azoteas transitables deberán estar cercados con barandas o parapetos de una altura de 1,00m computada desde el solado.-

ARTICULO 56: La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico como ser: teja, pizarra, fibrocemento y otro material con sistema constructivo de aislación térmica equivalente.-

La cubierta de locales que no sean habitables se ejecutará con material impermeable e incombustible.-

ARTICULO 57: En todos los techos y azoteas por cada 80,00m² de superficie, deberá colocarse un caño de 4" de diámetro interno. Dicho caño podrá ser puesto en comunicación directa con la calle o a red de evacuación pluvial por medios de caños de material adecuado, colocado al nivel de la calzada y con la pendiente necesaria para asegurar el perfecto escurrimiento de las aguas.-



ARTICULO 58: Los techos que desagüen con caída libre no podrán hacerlo sobre predios linderos, ni sobre la vía pública (Vereda).-

Sótano:

ARTICULO 59: Los cimientos de los muros de los sótanos tendrán que ajustarse a lo dispuesto en el artículo 51.-

ARTICULO 60: El espesor de los muros envolventes en sótanos tendrá que tener en cuenta condiciones estructurales y de aislación hidrófuga.-

SECCIÓN 2 - SISTEMAS NO TRADICIONALES

ARTICULO 61: Todos los sistemas no tradicionales, deberán contar con Certificado de Aptitud Técnica, expedido por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda actualizado al momento de realización de la obra.-

CAPÍTULO 9

INSTALACIONES TÉCNICAS

ARTICULO 62: Las instalaciones técnicas complementarias deberán ser ejecutadas de acuerdo a las normas que a continuación se establecen:

- 1) Las instalaciones sanitarias deberán cumplir las normas establecidas por el Departamento Provincial de Aguas.-
- 2) Las instalaciones eléctricas en sus aspectos generales, deberán respetar las normas dictadas por Agua y Energía Eléctrica de la Nación. Los locales para medidores deberán ser de fácil acceso y contar con buena ventilación e impermeabilización y no deberán estar comunicados con locales que tengan instalaciones de gas.-
- 3) En caso de baterías, la fila inferior de medidores no deberá distar menos de 0,90 del solado y la superior no más de 1,80.
 - a. Al frente de los medidores deberá quedar un espacio de 1,00 mts. de ancho
 - b. libre como mínimo.
- 4) Las instalaciones de gas, deberán cumplir las normas establecidas por Gas del Estado.-

ARTICULO 63: Los locales para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Se dejará un paso mínimo de 0,60mts alrededor del perímetro de cada aparato.-
- 2) Contarán con una altura mínima de 1,00mts sobre maquinaria y la altura mínima de los locales será de 2,50 mts.-



3) No deberán tener conexión con los locales para medidores de gas ni contenerlos.-

ARTICULO 64: Los conductos de aire acondicionado, deberán aislarse convenientemente y no podrán alojar otros conductos.-

ARTICULO 65: Los pozos absorbentes y cámaras sépticas deberán construirse totalmente dentro del predio y retirados de toda edificación y de los ejes divisorios de la propiedad 1,50m como mínimo. Los pozos deberán calzarse hasta 2,50m de profundidad y cubrirse con losa de hormigón armado o bóveda de mampostería de ladrillos y mezcla de arena, cal y cemento, y contar con un caño de ventilación que arranque de la parte más alta de dicha bóveda y ventilada a los cuatro vientos también deberán tener correspondiente cámara séptica. En todos los casos, la instalación deberá prever la posibilidad de conexión futura a red cloacal.-

ARTICULO 66: La cota de la planta baja se efectuará de forma tal que quede asegurado el desagüe pluvial a la vía pública y el cloacal a la red (si hubiera). En los casos de que no exista proyecto de nivelación y no se pueda fijar nivel vereda, la Municipalidad exigirá como nivel (0) de Planta Baja la cota 0,50mts con respecto al eje de la vía de acceso.-

ARTICULO 67: Queda prohibido lanzar a la vía pública, terrenos propios y vecinos y a los cursos de agua, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

CAPÍTULO 10

CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIO

ARTICULO 68: Para la construcción de panteones, sepulturas o monumentos, regirá para las mismas lo dispuesto en este Código para la edificación en general, en cuanto sea pertinente.-

ARTICULO 69: La municipalidad de San Antonio podrá en el futuro y de acuerdo a su criterio dictar ordenanzas especiales referentes a este tema.-

CAPÍTULO 11

PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS

ARTICULO 70: Los edificios de uso comercial o las viviendas colectivas en altura quedan sujetas a las disposiciones de prevención contra incendio que especifican la ley N° 19.587 de



Seguridad e Higiene en el trabajo y su Decreto Reglamentario N° 4100/73.-

CAPÍTULO 12

USO DEL DOMINIO PÚBLICO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 71: Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que por su índole, sea peligroso, incomodo o signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública. La valla provisoria se construirá de modo que impida la salida del material al exterior. En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre mínimo de 1,00m de ancho y una altura mínima de 2,40mts.-

CAPÍTULO 13

DEMOLICIONES

ARTICULO 72: Las demoliciones deben ejecutarse de tal forma que se eviten, por todos los recursos posibles, perjudicar los edificios linderos y el tránsito en la vía pública.-

Para tal fin deberá ejecutarse un cerco protector provisoria en toda la extensión del frente cuya altura libre mínima será de 2,40mts.-

ARTICULO 73: La demolición de los muros se hará paulatinamente y no por bloques y no se podrán arrojar materiales desde una altura mayor de 4,00m.-

ARTICULO 74: El responsable de los trabajos de demolición deberá proceder al retiro de escombros y posterior limpieza de los materiales caídos en las fincas linderas o la vía pública.-

CAPÍTULO 14

CONDICIONES DE SEGURIDAD

ARTICULO 75: Para muros de 0,15m o más de ancho, los cimientos tendrán como regla general, un ancho de 0,15m mayor que el ancho de los muros que soportan; los tabique de ancho no mayor de 0,10m podrán apoyar directamente sobre el contrapiso.-

ARTICULO 76: En los casos que se proyecten estructuras de hormigón armado, metálicas o similares en elevación, que superen las dos (2) plantas o en caso de no tenerse un conocimiento preciso de las características de resistencia del suelo, el



Organismo de Aplicación podrá exigir la ejecución de un estudio de suelo a cargo de personal competente.-

CAPÍTULO 15

TRAMITACIONES

SECCIÓN 1 - PERMISOS DE DIFICACIÓN

ARTICULO 77: Todo propietario que desee efectuar cualquier tipo de edificación, ampliación, modificación o demolición, deberá solicitar permiso por escrito a la Municipalidad en los formularios que para tal fin ésta le prevé. En caso de que el Organismo de Aplicación lo considere necesario deberá presentar los títulos de propiedad. La Municipalidad de San Antonio se ajustará a lo establecido por la ley N° 442 de la Provincia.-

ARTICULO 78: Con la solicitud de permiso se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1) Memorias descriptivas de los materiales a emplear y de su aplicación.
- 2) Cuatro (4) copias de los planos respetando las normas de presentación del Colegio de Arquitectos ó Consejo de Ingeniería y Agrimensura de Río Negro, al que se agregará las especificaciones y ocupación del suelo del Código Urbano de San Antonio.

ARTICULO 79: En los planos se indicará:

- 1) Planta general del cuerpo del edificio y del terreno en escala 1:100.
- 2) Las secciones necesarias para dar una idea clara de las construcciones a realizar, como mínimo dos (2) en escala 1:100 (planta - cortes y fachadas).
- 3) Vista de la fachada o fachadas en escala 1:50.
- 4) Croquis de ubicación de la propiedad en escala 1:200.

Los planos deberán indicar el destino de cada local y todas las medidas numéricas necesarias y especificaciones tecnológicas para su interpretación.

ARTICULO 80: Los planos se presentarán en copias heliográficas roja, representándose con un perfil reforzado la parte edificada que queda subsistente, en lleno la que se proyecta realizar, con amarillo la que se demolerá, con marrón la que se construirá de madera, con azul la que se efectuará de acero o hierro y con verde la que se construirá en hormigón.-



ARTICULO 81: Los entes oficiales, ya sean provinciales o nacionales deberán tramitar su correspondiente permiso de construcción ante la Municipalidad de San Antonio.-

ARTICULO 82: En las edificaciones donde la estructura resistente exige un estudio estático, deberá presentarse una planilla de cálculo conforme al modelo que proveerá el Organismo de Aplicación.-

ARTICULO 83: Los planos, planillas de cálculo y memoria descriptiva serán firmadas por el proyectista, calculista y conductor técnico matriculado en el Consejo Provincial de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia de Río Negro, así mismo por el constructor que deberá estar inscripto en el Registro a que hace referencia el artículo N° 93 y por el propietario del inmueble.-

ARTICULO 84: Todo plano que no se ajusta a lo establecido en el presente reglamento será devuelto al interesado para modificarlo o rehacerlo debiendo ser presentado de nuevo en un plazo no mayor a 60 días.-

ARTICULO 85: Una vez abonado los derechos correspondiente y aprobada toda documentación, se entregará al interesado una copia aprobada de la misma y el correspondiente permiso de edificación.-

ARTICULO 86: No podrá iniciarse la realización, de ninguna obra sin contar con en permiso correspondiente.-
El permiso y en su caso la restante documentación, deberá encontrarse en la obra a disposición de los inspectores hasta la terminación de la misma.-

ARTICULO 87: Se considerará caduco todo permiso de edificación correspondiente a obras que no se hayan comenzado dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de pago de los derechos, pasado el cual deberá solicitarse nuevamente el permiso y abonar por segunda vez los derechos.-

ARTICULO 88: El propietario de la obra o el constructor de la misma, no podrá introducir modificaciones que alteren los planos aprobados o ampliaciones que aumenten la superficie cubierta y el valor de la propiedad, sin previo permiso que se solicitará presentando la modificación.-

ARTICULO 89: Si una obra estuviera suspendida en su ejecución durante seis meses y no se hubieran notificado por escrito las razones de dicha suspensión a la Municipalidad, la misma solicitará, dejando constancia del estado en que se encuentren los trabajos y previa inspección, mandar archivar el expediente



debiendo el propietario en tal caso obtener un nuevo permiso para su continuación.-

ARTICULO 90: En caso de que se notificara por escrito a la Municipalidad de la suspensión de obra, la misma podrá prorrogar la vigencia del permiso en plazo que quedara a su criterio y no podrá ser inferior a seis meses.-

ARTICULO 91: Si durante la terminación o construcción de una obra el propietario deseara cambiar de conductor técnico, podrá hacerlo mediante una solicitud firmada por él, por el nuevo conductor técnico, y el conductor técnico saliente, que se presentará a la Municipalidad para su conocimiento.-

ARTICULO 92: Es obligatoria la colocación al frente de la obra, en lugar visible, un letrero mínimo de 0,40 x 0,60m, cuyo texto se ajustará a lo establecido en la ley 442 y su Decreto Reglamentario 120/74.-

SECCION 2 - REGISTRO DE CONSTRUCTORES

ARTICULO 93: Los constructores de las distintas categorías deberán registrar su firma y domicilio en un libro especial que llevará el Organismo de Aplicación.-

ARTICULO 94: Todo constructor deberá comunicar su cambio de domicilio al Organismo de Aplicación dentro de los ocho días de producido.-

ARTICULO 95: Los constructores serán responsables ante la Municipalidad de todo lo que pudiera ocurrir en la ejecución de cualquier tipo de edificación y del fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Código, y de las normas que al respecto establece la Ley 442.-

SECCION 3 - INSPECCIONES

ARTICULO 96: El organismo de aplicación podrá efectuar las inspecciones en el momento que considere necesario y verificará al cumplimiento de las normas establecidas.-

ARTICULO 97: Dentro de los quince días de terminada cualquier obra de edificación que exija la presentación de planos, deberá solicitarse al Organismo de Aplicación la inspección final de la misma, que se hará en formularios especiales firmados por el propietario y el conductor técnico.-



CAPITULO 16:

INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 98: Los responsables (titular y representantes técnicos) de que se realicen edificaciones, nuevas, modificaciones, complementaciones, refacciones ó demoliciones de las existentes, sin el correspondiente permiso municipal, serán pasibles de la aplicación de una multa de 1/3 (un tercio) del sueldo mínimo municipal hasta que regularicen el trámite pertinente.-

ARTICULO 99: Los responsables (titular y representante técnico) de que se realicen obras en violación de lo previsto en el artículo 88 de éste código, serán pasibles de la aplicación de una multa diaria de 1/2 (medio) sueldo mínimo municipal hasta que regularicen el trámite respectivo.-

ARTICULO 100: Los constructores que autoricen habilitar las obras por ellos realizadas sin haber obtenido el certificado de inspección final a que se hace referencia el artículo 97 se harán pasibles de la aplicación de una multa diaria de 1/4 (un cuarto) de sueldo mínimo municipal.-

ARTICULO 101: La Municipalidad de San Antonio podrá disponer la inhabilitación de la firma de los constructores que suscriben los planos y memorias descriptas de cualquier clase de edificación en los casos siguientes y comunicando en cada caso al Consejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia de Río Negro:

- a) Cuando en repetidas ocasiones sean responsables de infracciones a éste Código.-
- b) Cuando se haya ordenado la suspensión de una obra y la continúa desacatando la orden.-
- c) Cuando no vigila directamente o por medio de su capataz ó encargado de la ejecución de la misma.-

La inhabilitación por suspensión de firma será ejecutada, la primera vez, por un período de tres meses, la segunda por seis meses y la tercera por un año.-

En caso de nueva reincidencia se dispondrá la inhabilitación permanente.-

ARTICULO 102: Cuando efectuaran construcciones en violación a las disposiciones de éste Código los responsables titular y representante técnico se harán pasibles de la aplicación de una multa de 10 (diez) sueldos mínimos municipales a 20 (veinte) sueldos mínimos municipales, según la gravedad de la infracción. Sin perjuicio de lo antes previsto el Organismo de aplicación ordenará la modificación y/o demolición de lo construido en



infracción dentro del plazo que determina, el que no será mayor de ciento veinte días corridos.-

Vencido el plazo ordenado sin que se hubieran ejecutado las obras de modificación y/o demolición pertinente, se aplicará a los responsables una multa de 40 (cuarenta) sueldos mínimos municipales y se dispondrá la ejecución por parte de la Municipalidad a cargo de los mismos de las obras de demolición que fueren necesarias para hacer cesar la situación infraccional.-

ARTICULO 103: En caso de que la Municipalidad de San Antonio Oeste declarase que una edificación por su deficiente estado de conservación ponga en peligro la integridad física a la salud de sus ocupantes y/o en general, ordenará al propietario que realice las obras de reparación ó demolición pertinente a los fines de superar tal situación, en el plazo que determine, el que no será mayor de sesenta días corridos.-

Vencido el plazo otorgado sin que se hubieran efectuado las obras de refacción y/o demolición exigidas, se aplicará al responsable una multa de 20 (veinte) sueldos mínimos municipales y se dispondrá la ejecución por parte de la Municipalidad, a cargo del mismo de las obras de demolición ó reparación que fueren necesarias a los fines de hacer cesar la situación infraccional.-

ARTICULO 104: Cuando el peligro de derrumbe de una pared ó edificio apareciera como inminente la Municipalidad de San Antonio podrá disponer su demolición sin más trámites, por sus propios organismos, a cargo del propietario responsable, debiendo tan solo levantarse acta en el momento de efectuarse la demolición.-



TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS



TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 105: Deróganse todas las disposiciones municipales que se opongán al presente Código.-

ARTICULO 106: La Municipalidad de San Antonio Oeste reglamentará en forma integral éste Código, pudiendo incorporar otras normas que surjan de su actualización.-



TITULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



TITULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 107: Los trámites iniciados en la Municipalidad con fecha anterior a la vigencia de éste Código, no mayor de seis meses, deberán ser resueltos por la Municipalidad conforme a las normas vigentes en la época en que se hubieran efectuado las presentaciones respectivas ante ella.-



ANEXO I

TABLA DE ILUMINACION, VENTILACION Y

ALTURA DE LOS LOCALES



A N E X O S



ANEXO II

PLANILLA DE CARACTERISTICAS

DE

MATERIALES



TABLA DE ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOCALES

DESIGNACION	UBICACIÓN DEL VANO			TUBO VENTIL.	ALTURA MINIMA DEL LOCAL
	VIA PUBLICA	PATIO 1°CAT.	PATIO 2°CAT.		
Aula	1.2.	1.2.	NO	NO	3.00
Autopsia	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
Archivo	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7.	2,40
Baile (salón)	1.2.	1.2.	1.4.	(7)	3.00
Banco	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Baño en PB./sótano	5.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.20
Baño colectivo	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Biblioteca pública	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Billar	1.2.	1.2.	1.2.3.	7	2.40
Caldera (sala)	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	
Capilla	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	
Cirugía (sala)	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	
Cinematógrafo Mecánico					
Cocina	1.2.	1.2.	1.2.	NO	2.20
Cocina restaurante	1.2.	1.2.	NO	(7)	2.40
Comedor	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Comedor p/Personal	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	2.40
Comedor Diario	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Comedor c/equipo cocina					
Concierto (sala) c/aire					
Acondicionado	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	(7)	
Consultorio	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Corredor		NO REQUIERE			
Costura (cuarto)	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Cuarto p/planchar	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	2.40
Cuarto Roperero	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7.8.	2.20
Deportes (local)	1.2.	1.2.	1.2.	NO	
Depósito no comer, ni industrial	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7.8.	2.20
Depósito explosivo ó Inflamable		NO REQUIERE.			
Depósito madera	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Depósitos productos Medicinales	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Dispensa familiar	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7.8	2.20
Disp. club, rest.	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.20
Depósito comercio ó Industrial	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Dormitorio	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Escritorio	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Estar	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Espera	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40



ANEXO I

**TABLA DE ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOS
LOCALES**

DESIGNACION	UBICACIÓN DEL VANO			TUBO VENTIL.	ALTURA MINIMA LOCAL
	VIA PUBLICA	PATIO 1°CAT.	PATIO 2° CAT.		
Espacio p/cocinar	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.20
Escalera (familiar)		NO REQUIERE			
Escalera Dpto.	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	
Escalera Oficina	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	
Escalera espec.Públ.		NO REQUIERE			
Exposiciones	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Entrepiso	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	2.20
Foyer Teatro	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	
Galería de Arte	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Galería Comercial	1.2.	1.2.	1.2.	NO	2.40
Gimnasio	1.2.	1.2.	1.2.	NO	
Guardacoches Colectivos	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.20
Guardacoches Privados		NO REQUIERE			
Guardarropa	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.20
Habitac.de Servicio	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Hall		NO REQUIERE			
Juego (sala)	1.2.	1.2.			2.40
Kiosco	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Laboratorio (fotográfico)	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Laboratorio Físico-químico	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Lavadero (familiar)	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.20
Lavadero (comercial)	1.2.	1.2.	1.2.	NO	2.40
Living room	1.2.	1.2.	1.2.	NO	2.40
Local Comercial	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Local Trabajo	1.2.	1.2.	NO	NO	2.40
Local Comercio Pasaje	6	6	6	6	2.40
Máquina (sala)	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	
Morgue	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Museo	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	
Natatorio Cubierto	1.2.	1.2.	1.2.	NO	
Office trabajo Restaurante	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	2.40
Office	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Pasaje comercial	1.2.	1.2.	1.2.	NO	2.40
Pasaje vehículo Combustible interno	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	2.20
Panadería	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	NO	2.40



Rayos X	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Sub-Esta.Transf.					
De electricidad	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	
Sanitario colectivos	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40
Tocador	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7.8.	2.20
Teatro	MECANICA				
Vestíbulo	NO REQUIERE				
Vestíbulo colectivo	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7	2.40

REFERENCIA: Los números que figuran en las columnas corresponden a la Sección 2 - Iluminación y Ventilación de Locales.-