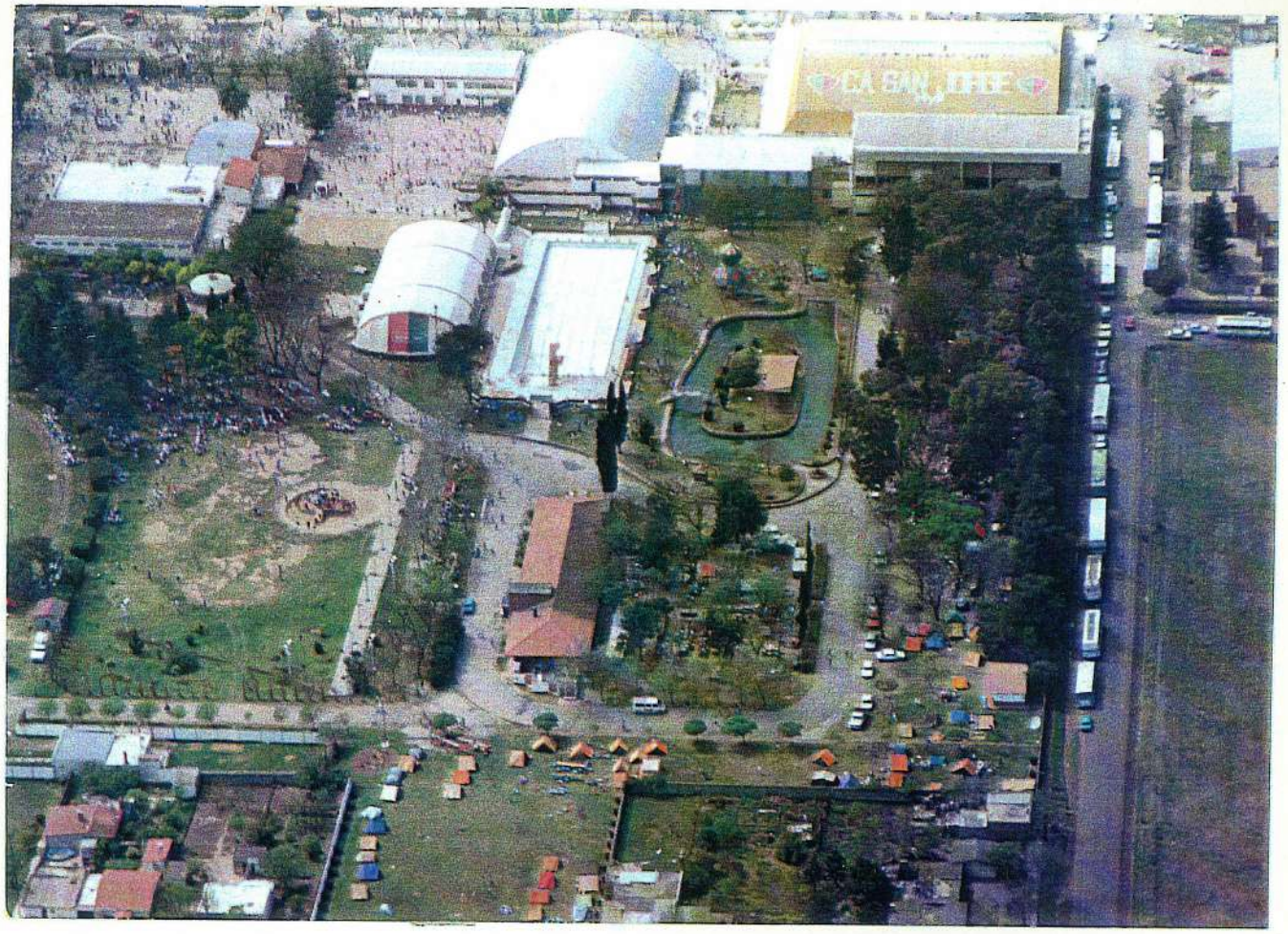


CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS PARA LOS SERVICIOS MUTUALES, TURISMO Y VIVIENDAS DEL CLUB ATLÉTICO SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL.

CLUB ATLETICO SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL
SAN JORGE
1 9 1

COLEGIO DE DISTRITO 5 - RAFAELA

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

AÑO 1995.

B A S E S.

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS PARA LOS SERVICIOS MUTUALES, TURISMO Y VIVIENDAS DEL CLUB ATLETICO SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL.

Promueve

CLUB ATLETICO SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL

Patrocina :

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Organizan

COLEGIO DE DISTRITO 5 - RAFAELA.

Calendario :

FECHA DE APERTURA : 14 de noviembre de 1995

FECHA DE ENTREGA : 18 DE DICIEMBRE DE 1995

CLUB ATLETICO SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL.

COMISION DIRECTIVA

PRESIDENTE	:	PIAGGIO, Eduardo Horacio
VICE PRESIDENTE 1°	:	BONINO, Raúl Atilio
VICE PRESIDENTE 2°	:	CRESTA, Henry Bienvenido
SECRETARIO	:	EREDE, Juan Carlos
PRO SECRETARIO	:	CRISCI, Aldo Bartolomé
TESORERO	:	CRAVERO, Jorge Omar
PRO TESORERO	:	MARTINEZ , José Luis
VOCALES TITULARES	:	GOROSITO, Héctor Mario
		AIASSA, Daniel Darío
		BARRERA, Oscar Hugo
		ABUELA, Claudio Fabián
		CAVALLERO, Horacio Alberto
VOCALES SUPLENTES	:	BOCCA., Jorge Luis
		GARCÍA, René Mario
		COSTAMAGNA, Hugo Jorge
		VILLARNOVO, Víctor Hugo

JUNTA FISCALIZADORA

TITULARES	:	MARTINICH, Raúl Daniel
		MANDRILE, Edgardo Bartolomé
		FABRO, José Luis
SUPLENTES	:	MAURO DE CHUARD, Eulalia de
		BONGIOVANNI, Jorge Alberto

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

PRESIDENTE	:	Arq.. LUCARINI, Joaquín Enrique
VICE PRESIDENTE	:	Arq.JEREB, José Luis
SECRETARIO	:	Arq. TALIN, Julio
TESORERA	:.	Arq. CERVERA, Amalia

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
DISTRITO 5 - RAFAELA

PRESIDENTE	:	Arq. SOMADOSSI, Miguel A.
VICE PRESIDENTE	:	Arq. BALANGERO, Jorge C.
SECRETARIO	:	Arq. GUISSANI, Gabriel
TESORERA	:	Arq. LATZKO, Marta
VOCALES TITULARES	:	Arq. BAIMA, Norberto
		Arq. AIRAUDO, Carlos A.
VOCALES SUPLENTES	:	Arq. DE PHILIPPIS , Guillermo A.
		Arq. SOLDANO, Esteban A.

ASESOR DEL CONCURSO Arq. PEDRO GUILLERMO VIARENGO

BASES

CONSIDERACIONES GENERALES :

1 - Del Concurso
2 - De los Promotores
3 - De los Participantes
4 - De la Asesoría
5 - De la Presentación
6 - Del Jurado
7 - De las Retribuciones
8 - De la Propiedad Intelectual
9 - De las Condiciones Obligatorias de las Bases
10 - Convenio entre el C.A.S.J.M. Y S. y el Colegio de Arquitectos.

CONSIDERACIONES PARTICULARES

11 - De la Institución
12 - Del Código Municipal
13 - Del terreno
14 - Del Programa

ANEXOS

-Recibo de compra de Bases
- Declaración Jurada
- Modelo de carátula
- Plano ciudad
- Plano Manzana
- Fotografías del entorno
- El apartado del Código Municipal de la ciudad de San Jorge.

BASES

EL CLUB ATLETICO DE SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL, en adelante "La Promotora" con domicilio en calle Av. San Martín 399 de la ciudad de SAN JORGE y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, quien delega la sustanciación del Concurso en el Colegio de Distrito 5, Rafaela; que actuará como organizador , en adelante "El Colegio" con domicilio legal en la Av. Belgrano 650, de la ciudad de Rosario, llaman a Concurso Provincial de Anteproyectos, para los Servicios Mutuales, Turismo y Viviendas de acuerdo a las presentes bases y consideraciones.

CONSIDERACIONES GENERALES

1 - **Del Concurso**

1.1 - El presente concurso se regirá por lo establecido en las bases, programa y anexos, llamado en adelante "Bases" las que tendrán carácter contractual entre "La Promotora" , "El Colegio" y "Los Participantes".

Lo que aquí no está estipulado se rige por el Reglamento de concursos de F.A.D.E.A. (En adelante R.C.)

1.2 Este concurso de anteproyectos es de carácter provincial según lo especificado en el R.C. y será a una sola prueba quedando abierto desde el día 14 de noviembre de 1995 hasta el día 18 de diciembre de 1995, siendo la fecha de cierre es improrrogable.

2 **De los Promotores**

2.1 Se ajustarán en un todo a lo prescripto en el R.C. de la F.A.D.E.A.

3 **De los Participantes**

3.1 El Hecho de intervenir en éste concurso, implica por parte de los participantes , el conocimiento y la aceptación de todas las disposiciones de estas bases y las del Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos .

3.2 Para participar en éste concurso es requisito imprescindible , indispensable y suficiente ser arquitecto, con título expedido o revalidado por la

Universidad Nacional, matriculado en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe C.A.P.S.F.. En el caso de equipos compuestos interdisciplinariamente es necesario y suficiente que los miembros arquitectos titulares del equipo cumplan con este requisito.

3.3 No podrá presentarse a éste Concurso persona alguna que forme parte del gobierno administración del Ente Promotor. Tampoco podrá participar quien hubiera intervenido en la confección del Programa, o que tuviera vinculación profesional con la Asesoría.

3.4 El participante que fuese socio o colaborador, empleado o empleador de algún miembro del Colegio de Jurados, deberá dirigirse a éste con anterioridad a la presentación de los trabajos, para comunicarle su participación en el Concurso. En tal caso, el miembro del Colegio de Jurados deberá excusarse de participar en el sorteo o selección correspondiente.

3.5 "Cuando algún participante , pretenda demostrar irregularidad en el procedimiento seguido por el Jurado, procederá a someter el caso al Directorio Superior Provincial , dentro de los diez (10) días de conocido el fallo y expuestos los anteproyectos. El Directorio Superior Provincial de inmediato solicitará sendos informes al Asesor y los Jurados intervinientes, quienes habrán de satisfacerlos en no menos de cinco (5) días, a los efectos que aquél, si procediere, los eleve al Cuerpo de Jurados Provincial y Nacional conjuntamente con la nota del participante reclamante , para su consideración y emisión del informe dentro de los veinte (20) días subsiguientes al de su recepción.El no respeto y la transgresión de las condiciones de las Bases, consideradas de cumplimiento obligatorio , debidamente comprobadas en el fallo , inhabilitará para actuar como Jurado a los que hubieran tolerado las mismas por el término que establezca el Tribunal de Etica y Disciplina del CAPSF, que no podrá ser inferior a un (1) año ,sin que ello implique en forma alguna, la revisión del fallo mismo."

3.6 Ningún participante podrá reclamar ante el promotor, ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría o a los demás participantes . Quienes transgredan lo establecido, serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Jurado de Ética del Colegio de Arquitectos.

3.7 Cada participante deberá declarar por escrito y bajo su firma, que el anteproyecto presentado es su obra personal, concebida por él y dibujada bajo su inmediata dirección.

3.8 Los participantes no podrán revelar la identidad de sus trabajos, ni mantener comunicaciones referentes al Concurso, ya sea con los Miembros del Jurado, con la Asesoría o con el Promotor, salvo en las formas que se establezca en las Bases.

3.9 Se permitirá junto con la declaración del nombre del autor o autores del trabajo, la mención de los colaboradores, que tengan o no títulos establecidos.

El promotor sólo contrae obligaciones emergentes del Concurso con el o los profesionales autores del anteproyecto premiado, considerándose la mención de los demás, únicamente a título informativo.

3.10 Los participantes del concurso deberán inscribirse obligatoriamente mediante la compra de las bases. El recibo de pago de las bases deberá ser presentado en el momento de entrega de trabajos.

4 **- De la Asesoría**

4.1 Actuará en carácter de asesor de éste concurso el Arquitecto Pedro Guillermo Viarengo designado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y aceptado por el Promotor.

4.2 **- Deberes del Asesor**

a) Redactar las bases de acuerdo con las expectativas expresadas por el Promotor, las disposiciones del reglamento de concursos de FADEA y con las leyes y ordenanzas.

b) Hacer aprobar las bases por el Promotor y el Colegio.

c) Organizar el llamado a Concurso.

d) Evacuar periódicamente y con el procedimiento que establezcan las bases, las preguntas o aclaraciones que los participantes le formulen en forma anónima , debiendo transcribir textualmente las preguntas formuladas.

e) Notificar con la anterioridad necesaria a los miembros del Colegio de Jurados de la realización y fecha del Concurso solicitando de los mismos su conformidad para ser incluídos en la selección y sorteo correspondientes.

f) Dirigir un informe especial al Colegio de Arquitectos con anticipación a la fecha de clausura del concurso donde consten las respuestas recibidas de los miembros del Colegio de Jurados con relación a lo establecido en el inciso anterior.

g) Recibir por interpósita persona los trabajos en el lugar y fecha indicados, preparando la clave correspondiente para mantener el anónimo de los participantes.

h) Redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, de los rechazados por falta de cumplimiento de las Bases y los observados, dejando constancia de los dibujos, fotografías, u otros elementos que hubiera observado por no estar autorizado en las bases.

i) Convocar a reunión al Jurado y entregarle los trabajos y el informe a que alude el inciso anterior.

j) Asistir a las reuniones del jurado a su requerimiento todas las veces que éste lo considere necesario.

k) Rechazar y excluir los trabajos que no hayan cumplimentado las exigencias establecidas en las Bases, que son siempre de cumplimiento obligatorio. Alertar a los Jurados sobre la premiación de aquellas presentaciones que en primera instancia, por error , no hubieran sido descartadas.

l) Suscribir conjuntamente con el Jurado el acta del fallo y comunicar el resultado al Promotor, a la Comisión Directiva del Colegio, a los ganadores y a los órganos de prensa.

m) Realizar cuanto informe le fuera requerido por el Directorio Superior Provincial, para atender reclamos de participantes.

4.3 **Consultas a la Asesoría**

4.3.1 **Cronograma**

La Asesoría contestará las consultas que formulen los participantes según el siguiente cronograma:

- Las recibidas hasta el 20 / 11 se contestarán el 27 / 11.
- Las recibidas hasta el 30 / 11 se contestarán el 04 / 12
- Las respuestas a las consultas estarán a disposición de los participantes en los Distritos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe.

4.3.2 **Formulación de consultas**

a) Se referirán a puntos concretos de las bases.

b) Deberán estar expresadas en forma breve y clara.

c) Serán escritas a máquina, sin formas ni signos que permitan individualizar al remitente.

d) Estarán dirigidas al "Sr. Asesor del Concurso Provincial de Anteproyectos", al domicilio del Colegio de Arquitectos, Av. Belgrano 650 - C.P 2000 - Rosario, Santa Fe.

4.4 **- Informes de la Asesoría**

Los informes que emita la Asesoría estarán refrendados por ella, pasarán a tomar parte de las bases y serán entregados al Jurado en el momento de su constitución.

5 **-De la presentación de los trabajos**

5.1 - Los trabajos a presentar estarán integrados por los siguientes elementos:

a) Planta de todos los pisos , escala 1:100.

Dibujar equipamiento. Cada local llevará la designación que establece el programa y sus medidas generales sin acotar.

b) Fachadas exteriores : escala 1:100.

c) Cortes :1 longitudinal y 2 transversales . Escala 1:100

d) Imágenes totales de la Obra desde Av. San Martín y desde calle Sarmiento . Podrán ser:

2 axonometrías o

2 perspectivas o

2 fotos de maqueta

e) Memoria descriptiva.

Se presentará escrita a máquina a doble espacio y abrochada en carpeta tamaño oficio.

Será breve y concisa, de no más de 2 hojas oficio , evitando la mera descripción de los planos.En la misma carpeta se incluirá el cómputo de superficies cubiertas y semicubiertas, con esquemas acotados en escala libre desglosadas por nivel.

Toda superficie bajo techo se computará una sola vez cualquiera sea la altura del local. Los aleros, galerías y balcones se computarán como media superficie .

Los trabajos se deberán presentar en tres (3) láminas adheridas a paneles rígidos y livianos de 1,00m. x 0,70 m. sin armazón, en forma apaisada.

Se dibujarán en línea negra sobre fondo blanco y las leyendas a colocar en láminas serán de texto claro y sintético. Las plantas se presentarán con el Norte hacia el borde superior de las láminas.

En el ángulo inferior derecho se colocará el rótulo (que figura en los anexos de estas bases) con los títulos correspondientes al contenido de cada uno de ellos

5.2 - Cada participante podrá presentar más de un anteproyecto completo separadamente, pero no serán admitidos variantes de un mismo anteproyecto.

5.3 - Los elementos constitutivos de los anteproyectos serán presentados sin lema ni señal alguna que pueda servir para la identificación de su autor o autores.

No se admitirán en este trabajo, la presentación de maquetas del conjunto edilicio ni de sus partes constitutivas.

5.4 No serán admitidos en éste concurso los anteproyectos que no fuesen entregados en el plazo indicado, ni los que contuvieren una indicación fehaciente de la identidad del participante. En estos casos, es facultad de la Asesoría de este Concurso, la descalificación de los anteproyectos respectivos.

5.5 - Con cada trabajo los participantes entregarán un sobre blanco, sin signos, tamaño oficio, opaco, cerrado y lacrado en cuyo exterior el participante escribirá a máquina los nombres de los arquitectos que vota, 1 titular y 1 suplente para que integre el Jurado, quién deberá pertenecer al Colegio de Jurado de la F.A.D.E.A. y que haya sido incluido en la nómina de votables que figurará en el último informe suministrado por la Asesoría. Se admitirá el voto en blanco.

Dicho sobre contendrá:

- La declaración jurada.
- Nombre del autor o autores de la propuesta con mención o no de los colaboradores.
- Domicilio, entidad o fecha en que le fue otorgado o revalidado el título universitario; y número de matrícula del C.A.P.S.F.

5.6 <u>- Recepción de los Trabajos</u>

Los trabajos serán recibidos por la Asesoría el día 18 de diciembre de 1995 desde las 18,00 hs. hasta las 21,00 hs., en la Sede del Colegio de Arquitectos, calle Av. Belgrano 650, Rosario y por delegación, el mismo día y horario en las respectivas Sedes Distritales de los Colegios de Distrito del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, que a continuación se indican:

Colegio de Distrito N° 1 - Santa Fe

H. Yrigoyen 3208 - (3000) - Santa Fe

Tel. y Fax : 042 - 527759.

Colegio de Distrito N° 2 - Rosario.

Av. Belgrano 650 - (2000) - Rosario

Tel. y Fax : (042) 488178.

Colegio de Distrito N° 3 - Venado Tuerto

Belgrano 686 - P.A. (2600) - Venado Tuerto.

Tel. y Fax :(0462) 33891

Colegio de Distrito N° 4 - Casilda.

Buenos Aires 2074 (2170) - Casilda

Tel. y Fax : (0492) 30840.

Colegio de Distrito N° 5 - Rafaela

Hipólito Yrigoyen 345 - (2300) Rafaela.

Colegio de Distrito N° 6 - Reconquista.

Presidente Roca 915/17 - (3560) - Reconquista.

Tel. y Fax : (0482) 21374

En los Colegios de Distritos indicadas la Asesoría delega para éste acto, en las personas que a tal efecto designe la Sociedad que corresponda, quién deberá ajustarse a las disposiciones de recepción establecidas en éstas bases siguiendo el procedimiento que se detalla a continuación:

- Verificará la presentación del recibo de adquisición de las bases y redactará por triplicado un recibo donde conste la cantidad de elementos componentes del trabajo presentado, que será numerado correlativamente.

El original será suministrado a la persona que efectúe la entrega del trabajo, el duplicado será remitido a la Asesoría del Concurso adjuntando el sobre correspondiente y el triplicado quedará en poder de la Entidad receptora.

- El mismo número de recibo se escribirá con lápiz en forma suave que permita ser borrado sin dejar huellas, sobre todos los elementos integrantes del trabajo.

- Percibirá ,si es el caso, el importe correspondiente al embalaje y flete de cada trabajo, hasta el lugar de funcionamiento del Jurado.

- Vencido el plazo estipulado en las bases, procederá a labrar un Acta de Recepción, por duplicado, en la que deberá indicarse la cantidad de trabajos recibidos, los elementos de que consta cada uno y los votos emitidos por los participantes para elegir el miembro que le representará en el Jurado. El original de dicha Acta será enviado a la Asesoría. El Acta de recepción deberá suscribirse aún cuando no se haya recibido trabajo alguno.

- Inmediatamente de labrada el Acta de Recepción, comunicará telegráficamente o por fax a la Asesoría la cantidad de trabajos recibidos y el número de sufragios emitidos para cada uno de los candidatos votados para integrar el Jurado en representación de los concursantes.

- Arbitrará los medios para que en un plazo de 72 hs. sean enviados a la Asesoría los trabajos recibidos, incluyendo los duplicados de los recibos y el Acta de Recepción.

- Los trabajos deberán enviarse convenientemente embalados, recomendándose no adherir a los mismos ningún elemento que pueda suministrar indicación de su procedencia. Los rótulos y guías de transporte deberán pegarse a una envoltura exterior a los trabajos.

5.7 <u>Envío Directo</u>

Los participantes que así lo deseen podrán enviar sus trabajos por correo o cualquier otro medio adecuado a nombre del Asesor del concurso. El esqueleto

o paquete en que se remita el trabajo, así como en el documento que ampare el envío , no deberá tener indicado el remitente.

El envío se realizará de modo de ser recibido con anterioridad a la fecha y hora señaladas. para la clausura del concurso. Para éstos casos, la Asesoría o sus delegados extenderán un recibo en el que se haga referencia al número de documento de aporte. La Asesoría no se hace responsable de los extravíos o de la recepción fuera de término de los trabajos enviados de ésta forma.

5.8 Recibo y clave secreta

En el acto de recepción , quién lo reciba entregará a cada participante un recibo numerado . La Asesoría preparará una clave secreta para identificar los trabajos por medio de un número o letra desconocido por el participante con el que señalará los elementos de cada trabajo y el sobre de identificación.La clave de identificación será conservada en poder de la Asesoría hasta el momento de la adjudicación de los premios.

5.9 -Los trabajos serán expuestos públicamente en el local que determine la Entidad Promotora. Se identificarán únicamente los autores de los trabajos premiados. Aquél participante que no hubiere recibido premio o mención y desea que su nombre figure junto al trabajo en la exposición, deberá escribir en el exterior del sobre : "El Jurado está autorizado a abrir éste sobre para que el nombre del autor figure en la exposición de los trabajos".

Sin ésta declaración los trabajos no premiados guardarán el anonimato.

6 - Del Jurado

6.1 - Composición del Jurado

El Jurado que emitirá el fallo del Concurso estará integrado por cinco miembros de acuerdo a la Cláusula Quinta del Contrato firmado entre la Mutual y el Colegio de Arquitectos y estará integrado por:

- Dos representantes de la Entidad Promotora.

-Dos arquitectos representantes sorteados del Cuerpo de Jurados Provinciales del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe.

- Un arquitecto representante de los participantes elegido por voto directo. El representante de los concursantes debe pertenecer al Cuerpo de Jurados Provincial o Nacional del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe.

6.2 Funcionamiento del Jurado

Los Jurados serán nominativos e inamovibles desde la constitución del Jurado hasta la emisión del fallo.

El Jurado funcionará con un quórum constituído por la mayoría de sus miembros . Al proceder al otorgamiento de los premios : el fallo del Jurado se realizará de acuerdo con el voto directo de sus miembros .

6.3 Los miembros del Colegio de Jurado, que participan en el concurso o a quien alcanza lo establecido en el Art. 42 deberán comunicarlo con la debida antelación a la Asesoría , con el objeto de ser excluídos del sorteo, o elección correspondiente.

6.4 Deberes y atribuciones del Jurado

Art. 44 R.C. - Son deberes y atribuciones del Jurado :

a) Aceptar las condiciones de este Reglamento, las Bases y Programa del Concurso.

b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.

c) Estudiar en reunión plenaria las bases, programa, consultas, respuestas y aclaraciones.

d) Dictar las normas a que se ajustarán sus tareas, de manera que se asegure una valoración de todos los trabajos y de acuerdo a lo que se establezca en las bases.

e) Visitar obligatoriamente el terreno o sitio donde se realizará la obra, motivo del concurso.

f) Declarar fuera de concurso los trabajos en los que no se hayan respetado todas las condiciones de las Bases y el Programa, que son todas de cumplimiento obligatorio y los no admitidos de acuerdo con lo establecido en el punto 4.2 Inc. h.

g) Es obligación del Jurado respetar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Bases que son de acatamiento obligatorio ,y las señaladas en el punto 9.

h) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados y de aquéllos que a su juicio así lo merecieran.

i) Adjudicar los premios y demás distinciones previstas en las bases.

j) Otorgar, además de los premios establecidos, menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.

k) Labrar un Acta en que se deja constancia del resultado del concurso , explicando ampliamente los fundamentos de los incisos d) , h) e i) de éste artículo y del f) y j) si fuera el caso.

l) Realizar todos los informes fundamentados que a posterioridad del fallo le fueran requeridos por el Directorio Superior Provincial.

6.5 - El Jurado será convocado inmediatamente al cese del concurso por la Asesoría; se constituirá en la ciudad de San Jorge y fijará el lugar donde desarrollará sus tareas.Anunciará su fallo dentro de los doce (12) días posteriores al cierre del concurso.

6.6 - El Jurado recibirá de la Asesoría un informe que se relacione con el cumplimiento de las normas exigidas, en el que se fundamentará cualquier observación, efectuará una exposición sobre las características del Concurso,ilustrando al Jurado, para facilitarle su trabajo.

En las reuniones del Jurado, la Asesoría tendrá voz, pero no voto.

6.7 - El Jurado estará facultado para recabar los asesoramientos que considere conveniente, sin que por ello implique delegar funciones. Si ésta significase un gasto, éste estará a cargo de los Jurados. La persona consultada debe declarar por escrito que no ha asesorado a ningún participante del Concurso.

6.8 -Para declarar desierto cualquiera de los premios de un Concurso, deberá fundamentarse ampliamente los motivos graves que determinen tal medida. No podrá declararse desierto un Concurso, si los defectos de los anteproyectos provienen de fallas de las Bases o Programa.

6.9 - El fallo del Jurado es inapelable.

6.10 - Los sobres correspondientes a los trabajos premiados, serán abiertos por la Asesoría, una vez hecha la adjudicación de los premios y con la presencia del Jurado, de representantes del Promotor y del Colegio de Arquitectos. Si algún sobre contuviera una falsa declaración , el trabajo correspondiente será declarado fuera de Concurso. En tal caso, el Jurado está facultado para proceder a una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo.

7 **-De las retribuciones**

7.1 - El valor de los premios ha sido establecido por acuerdo de la Promotora y el Colegio de Arquitectos:

a) 1° Premio : $1.000.- a cuenta de Honorarios.

b) 2° Premio : $ 1.750.-

c) 3° Premio : $1.000.-

Estas recompensas serán hechas efectivas por el Promotor dentro de los quince (15) días de pronunciado el fallo.

El Jurado podrá otorgar las menciones honoríficas que estime oportunas.

7.2 La Promotora se reserva el derecho de encomendar las tareas de Proyecto y la Dirección de la Obra a el/los matriculados autores del Anteproyecto ganador, de acuerdo con las posibilidades de ejecución y por etapas, en este caso el legajo correspondiente para el llamado a licitación, será entregado al Promotor, dentro de los noventa (90) días de firmado el contrato respectivo.

7.3 - En el caso de que el contrato por el que se encarga la confección del proyecto definitivo de las obras , no se formalizara dentro de los dos meses de ganado el concurso, el ganador tendrá derecho a cobrar los honorarios correspondientes al anteproyecto de la obra, a cuyo efecto el importe del primer premio se considerará pagado a cuenta de dichos honorarios, sin que por ello caigan los derechos de los autores del mismo respecto a la realización del Proyecto y Dirección de la obra , cuando "La Promotora" decidiera acometerlas en el futuro.

7.4 - Los honorarios resultantes de la aplicación de cualquiera de los artículos anteriores, o de la realización de toda tarea profesional, se liquidarán de acuerdo a las Tablas Indicativas vigentes establecidas por los órganos de gobierno del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe.

7.5 Los miembros del Jurado cobrarán en concepto de honorarios la suma de $540 cada uno, según el convenio establecido con la Promotora.

8 - <u>De la Propiedad intelectual</u>

8.1 Los autores de los anteproyectos conservan todos los derechos de la propiedad intelectual conforme a las garantías previstas por las leyes y reglamentaciones vigentes. Los anteproyectos no sufrirán alteración ni modificación alguna sin consentimiento expreso del autor , ni podrán ser utilizados para otros fines que los mencionados en las Bases.

8.2 -El anteproyecto clasificado en primer lugar, pasa a ser propiedad del Promotor. Este no podrá utilizar otro proyecto premiado parcial o totalmente, sin expreso convenio con el autor.

9 <u>-Son condiciones obligatorias</u>

a) Estas Bases

b) Los Reglamentos Municipales vigentes

c) El Convenio entre el CASJM Y S y el CAPSF

10 - CONVENIO

En la ciudad de San Jorge , a los tres días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y cinco , entre el **Club Atlético San Jorge Mutual y Social,** con domicilio en Avda. San Martín N° 399 de la ciudad de San Jorge , representado en éste acto por su Presidente Dr. Eduardo E. Piaggio y por su Secretario Sr. Juan Carlos Erede , en adelante denominado la **Promotora** , por una parte y, por la otra, el **Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe,** con domicilio en Avda. Belgrano 650 de la ciudad de Rosario , representado por su Presidente, Arq. Joaquín Lucarini, quien delega la organización en el Colegio de Arquitectos - Distrito 5 - Rafaela, representado por su Presidente Arq. Miguel Angel Somadossi , en adelante el **Organizador** , se acuerda en celebrar el presente **CONVENIO,** conforme a las siguientes cláusulas :

Primera: la Promotora encarga al **Organizador** y éste acepta, la organización de un **CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS A UNA SOLA PRUEBA** para la construcción de un edificio destinado a oficinas, en planta baja, y departamentos , en altura, ubicado en la manzana delimitada por la Avda. Nottebohn, Av. San Martín, calle Sarmiento y calle Emilio Ortiz, sobre un terreno de catorce metros con cuarenta centímetros(14,40 ms.) de frente, sobre Av.. San Martín , por ochenta y seis metros con sesenta centímetros (86,60) de fondo, con contrafrente sobre calle Sarmiento ; en un todo de acuerdo con las necesidades, sugerencias y requerimientos a formular por la **Promotora,** con la modalidad, disposiciones y normativas establecidas para este tipo de eventos por el **Organizador.**----------

Segunda: El Organizador designa Asesor del Concurso, y la **Promotora** acepta, al Arq. Pedro Viarengo, elegido del Cuerpo de Asesores de Concursos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, quien será el encargado de elaborar las Bases y Programa de la convocatoria y ajustada su tarea a las indicadas por las reglamentaciones vigentes----------

Tercera: las referidas Bases, el Programa, las condiciones generales reglamentarias y/o legales del llamado estarán en un todo de acuerdo con la Resolución N° 40 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y el Reglamento de Concursos de F.A.D.E.A. , el que las partes declaran conocer y aceptar, en todo aquéllo que no haya sido modificado por el presente acuerdo.--

Cuarta :las funciones y responsabilidades a desempeñar por el **Organizador,** a través de la Asesoría, serán las siguientes: 1.- Recabar la aceptación del presente acuerdo por todos los participantes ; 2.- Redactar el Programa y las Bases ; 3.- Hacer aprobar las Bases y programa por el Directorio Provincial del Colegio de Arquitectos y por la **Promotora**; 4.- Organizar el llamado a Concurso; 5.- Responder periódicamente a las consultas formuladas por los participantes , por escrito, y a todos quienes estuvieran registrados ;6.- notificar con tiempo suficiente a los miembros del Jurado a fin de requerir su aceptación; 7.- Proporcionar la lista de los profesionales del Cuerpo de Jurados del Colegio de Arquitectos , de entre las cuales , los participantes eligirán el que les representará en el Jurado; 8.- Recibir los trabajos en el lugar y fecha que se indique , asignando los códigos de recepción , para mantener el anonimato de los trabajos ; 9.- Redactar un informe para el Jurado ; 10.- Convocar a sesión plenaria del Jurado ;11.- Asistir a las reuniones del Jurado a título informativo ,

sin opinar acerca de su calidad; 12.- Velar para que en los trabajos que resulten premiados se hayan observado todas las disposiciones reglamentarias ; 13.- Suscribir, juntamente con el Jurado, el Acta del fallo ; 14.- Organizar la muestra de los trabajos al público , en lugar a convenir por la **Promotora,** en San Jorge; 15.- Reintegrar a los participantes que les correspondiere , dentro del plazo establecido por las Bases , en la sede del Colegio, los trabajos que no quedaren en propiedad de la **Promotora;** 16.- Durante la implementación de las distintas etapas , dar amplia difusión pública.----------

Quinta: el Jurado estará integrado por cinco miembros : dos (2) designado por la **Promotora** ; dos (2) arquitectos designados por el **Organizador** y uno (1) votado por los participantes. Los tres últimos serán integrantes del Cuerpo de Jurados del Colegio de Arquitectos de Santa Fe.----------

Sexta: en concepto de retribución por la organización del Concurso , la **Promotora** abonará la suma total de **Pesos Diez Mil ($10.000,-)**, que se discriminan de la siguiente forma : **Mil Pesos ($1.000,.)** al trabajo ganador del Concurso ; **Mil Setecientos cincuenta Pesos ($1.750,.)**al trabajo clasificado en segundo término; **Mil Pesos($1.000.-)**al trabajo clasificado en tercer término ;quedando facultado el Jurado para entregar menciones honoríficas y/o especiales , sin retribución alguna. El importe total asignado al primer premio se considera como pago a cuenta de los honorarios correspondientes al Proyecto de la obra. **Dos mil setecientos pesos ($2.700.-)** al Asesor del Concurso y **Mil seicientos veinte Pesos ($1.620,-)**destinado al pago de los Jurados designados por el **Organizador** y los participantes del Concurso. El saldo de Mil novecientos treinta Pesos ($1.930.-) se destinará a cubrir los demás gastos que demanden la organización del presente Concurso .----------

Séptima a la firma del presente Convenio, la **Promotora** abonará al **Organizador** la suma de **Cinco Mil Pesos ($5.000,-) y el saldo de Pesos Cinco Mil ($5.000,-)**se hará efectivo con la comunicación oficial del fallo del Jurado.----------

Octava: Una vez elaborada las Bases y el Programa y acordadas las fechas del calendario del Concurso , se someterán a la aprobación del Directorio Provincial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y de la **Promotora .----------**

Noveno: El presente Convenio podrá ser rescindido por cualquiera de las partes , mediante la sola notificación fehaciente de cualquiera de ellas y habiéndose liquidado los gastos hasta el momento ocasionados , no dando lugar para ningún tipo de reclamo o indemnización , hasta la fecha de apertura y publicación de la convocatoria. Una vez operada ésta última, no podrá realizarse ninguna modificación de fondo a las normas de llamado, ni suspender el certámen.----------

Décima: La Promotora manifiesta disponer de los fondos necesarios para todas las retribuciones y gastos pactados y la Organizadora declara que cuenta con la idoneidad que requiere el cumplimiento cabal del cometido encomendado.-------

Decimoprimera: El presente Convenio mas toda la documentación que se elabore para éste Concurso de Arquitectura, servirán de base para la contratación de las tareas profesionales . **La Promotora** se reserva el derecho de encomendar las tareas del proyecto y dirección de obra a el/los autores del anteproyecto ganador , de acuerdo a las posibilidades de ejecución y por etapas; en consecuencia , el ganador del Concurso no queda facultado a desarrollar el proyecto y la dirección de obra si esto no es solicitado por la **Promotora** en

forma fehaciente .También podrá la Promotora, encomendar la Conducción Técnica a otro profesional de la construcción si así lo dispone. Se conviene que, si la **Promotora** no solicitare la confección del proyecto definitivo dentro de los dos (2).meses de fallado el Concurso , el ganador tendrá derecho a cobrar los honorarios correspondientes al anteproyecto de la obra, pero no a reclamar indemnización por tal circunstancia. Los honorarios, tanto del anteproyecto como los del proyecto serán los que establece el arancel determinado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, y otros que correspondieren serán los de Ley.----------

Bajos las once (11) claúsulas que anteceden, en prueba de conformidad , previa lectura y ratificación, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Juan Carlos Erede Secretario	Dr. Eduardo H.D. Piaggio Presidente	Arq. Miguel A. Somadossi Presidente Distrito 5

11 DE LA INSTITUCIÓN

Desde su origen, al adoptar y compartir el nombre de su ciudad ,la Institución elige un camino: ser parte de la identidad de San Jorge y constituir un verdadero centro para la vida social, cultural y deportiva de la misma.

Esta misión le ha permitido alcanzar un extraordinario protagonismo en la región y extender su presencia a todo el país.

En el Club Atlético San Jorge todo es amplio y generoso.: 24 actividades deportivas y culturales pueden ser practicadas en sus instalaciones. Incluyen un estadio polideportivo de 2.200 m2, una pileta olímpica al aire libre y otra climatizada, entre muchas otras áreas de recreación con que cuenta su sede .

Se suman, el autódromo, el estadio de fútbol y una cancha de golf. Infraestructura que ubica al Club San Jorge entre las instituciones deportivas más notables de la Argentina.

Pero hay otro espacio quizá más importante que sus obras, el que ocupa este club en el corazón de sus miles de socios .

A los ochenta años de su fundación, puede mirar su pasado sin nostalgia.con el legítimo orgullo de la misión bien cumplida.La vista puesta en un futuro abierto, donde la mayor certeza es que no hay límites para crecer.

Esta es la esencia de su espíritu.No sólo mirar el porvenir con entusismo, ir y conquistarlo en obras.

12 DEL CODIGO MUNICIPAL

El apartado del Código Municipal de la ciudad de San Jorge correspondiente al Proyecto de las Obras se encuentra en el anexo.

13 DEL TERRENO

El terreno consta de dos lotes rectangulares de 14,40 ms. de frente por 43,40 ms. de fondo, uno sobre Avenida San Martín y el otro sobre Calle Sarmiento, siendo coincidentes sus lados posteriores (ver croquis de dimensiones, ubicación y fotografías del entorno en el anexo).

No existen estudios de suelos del terreno, en función de estudios realizados en la manzana vecina no habría inconvenientes en realizar la excavación de un subsuelo y las fundaciones necesarias para la estructura resistente.

Cuenta con servicios de energía eléctrica, agua corriente y cloacas .

14 DEL PROGRAMA

El edificio estará constituído por cuatro sectores básicos :

Servicios Mutuales,

Turismo,

Viviendas (en dos etapas)

Cocheras (para las viviendas , en dos etapas).

En el lote de terreno ubicado sobre Avenida San Martín se deberá plantear : Caja Mutual, Turismo, Viviendas (primera etapa) y cocheras (primera etapa).

En el lote del terreno ubicado sobre calle Sarmiento se deberá plantear : Viviendas (segunda etapa) y cocheras (segunda etapa).

Las cocheras de la primera y segunda etapa deberán quedar unificadas.

14.01 ACCESOS DESDE AVENIDA SAN MARTÍN:

14.01.01 A servicios mutuales (Para público)

14.01.02 A servicios mutuales .(Para empleados)

14.01.03 A turismo. (Para público y empleados)

14.01.04 A viviendas (Primera etapa)

Siendo tres accesos de distintas características, deberán resolverse y expresarse con absoluta claridad.

14.02 ACCESO DESDE CALLE SARMIENTO

14.02.01 **A cocheras y viviendas** Unificado para ambas etapas , la rampa de acceso podrá ubicarse en cualquiera de los dos lotes).

14.02.02 **A viviendas (Segunda etapa).**

Consideraciones similares a los Accesos sobre Avenida San Martín.

14.03 SERVICIOS MUTUALES

En esta área se realizan operaciones de crédito, descuento de documentos, etc. en atención personalizada en los escritorios destinados a tal fin.

Se ponderará la flexibilidad necesaria para absorber los posibles cambios de operatoria y tecnología.

14.03.01 **SECTOR PUBLICO** **75,00 m2**

Sector de espera del público a fin de ser atendido con acceso a las cajas.

Prever en este sector la casilla de vigilancia.

14.03.02 **SECTOR EMPLEADOS** **125,00 m2**

En Servicios Mutuales trabajan 11 empleados, en escritorios de atención personalizada , En cada escritorio se deberá ubicar una computadora.

Se necesitan dos cajas (también con computadoras y un mostrador mínimo)

14.03.03	**DIRECTIVOS**	
	Una mesa de reunión.	**16,00 m2**
14.03.04	**GERENCIA**	**16,00 m2**
	Un escritorio de trabajo y atención.	
14.03.05	**CONTADURÍA**	**16,00 m2**
	Un escritorio de trabajo y atención.	
14.03.06	**CREDICLUB**	**16,00 m2**
	Oficina que atiende en forma reservada la Tarjeta de Crédito del Club, requiere un escritorio de trabajo y atención.	
14.03.07	**SALA DE REUNIONES**	**24,00 m2**
	Oficina para reuniones de empleados y/o Directivos con socios. Mesa de reuniones para diez personas.	
14.03.08	**HALL DE ESPERA**	**16,00 m2**
	Comunicado con 15.03/04/05/06 y 07 y con sector públicos y sector empleados.	
14.03.09	**SANITARIOS EMPLEADOS**	**32,00 m2.**
	Relacionado con 14/03/02 y 14/.03/08	
14.03.10	**COCINA Y DEPÓSITO**	**16,00 m2**
0014.03.11	**ARCHIVO**	**32,00 m2.**
14.03.12	**TESORO**	**32,00 m2**
	Los muros, pisos y techos serán de hormigón armado de 45 cm. de espesor.	

Las paredes del tesoro no podrán apoyar sobre muros medianeros o en forma lindera a dependencias que no le sean propias. En tales circunstancias deberá existir un pasillo de ronda de 40 cm a 60 cm de ancho con acceso controlado con puertas reja y con sistema de iluminación y espejos que permitan su control.
La ventilación deberá realizarse a través de sus puertas de seguridad no pudiendo existir ninguna otra abertura a tal efecto, salvo de equipos blindados diseñados para tal finalidad.

TOTAL SUPERFICIES SERVICIOS MUTUALES **416,00 m2**

14.04 **TURISMO**

Brinda a los asociados servicios de turismo, requiriendo por normas de la Dirección de Turismo, ingreso independiente desde la calle.

14.04.01 **HALL ESPERA** **16,00 m2**

Comunicado con 14.04.02 y 03

14.04.02 **OFICINAS (dos)** con posibilidad de integrarlas **32,00m2**

Un escritorio de trabajo en cada una para atención al público

14.04.03 **SANITARIOS** **16,00 m2**

TOTAL SUPERFICIE TURISMO **64,00 m2**

14.05 **VIVIENDAS (Primera etapa)**

24 viviendas en altura , recomendándose:

a/ Valorar entre propuestas de igual calidad la que se resuelva en menor número de pisos.

b/ Considerar que los usuarios de éstas viviendas serán personas acostumbradas a vivir en viviendas individuales en contacto con la naturaleza, por lo cual es importante privilegiar los espacios exteriores propios de las unidades.

c/ Un planteo básicamente económico ,con correctas terminaciones de bajo costo de mantenimiento.

14.05.02 SECTORES EXCLUSIVOS

2 dormitorios

Antecámara

Baño

Estar comedor

Cocina

Lavadero

Comedor diario

Expansión exterior

TOTAL SUPERFICIE VIVIENDAS (1ra. etapa) 2.000,00 m2

14.06 COCHERAS (1ra. etapa)

La mayor cantidad de cocheras a ubicar en una planta en sub-suelo.

TOTAL SUPERFICIE COCHERAS (1ra. etapa) 600,00 m2

TOTAL SUPERFICIE PRIMERA ETAPA 3.080,00 m2

14.07 VIVIENDAS (2da. etapa) ídem viviendas primera etapa.

TOTAL SUPERFICIE VIVIENDAS (2da. etapa) 2.000,00 m2

14.08 **COCHERAS (2da. etapa) idem cocheras primera etapa.**

TOTAL SUPERFICIE COCHERAS (2da. etapa)	**600,00 m2**
TOTAL SUPERFICIE SEGUNDA ETAPA	**2.600,00 m2**
TOTAL GENERAL	**5.680,00 m2**

Nota : Las superficies parciales indicadas podrán variar en más o en menos , en un 10 % (Diez por ciento).

ANEXOS

- **Recibo de compra de Bases**
- **-Formulario de Consultas**
- **Declaración Jurada**
- **Modelo de carátula**
- **Plano ciudad**
- **Plano Manzana**
- **Fotografías del entorno**
- **-El apartado del Código Municipal de la ciudad de San Jorge**

RECIBO DE COMPRA DE BASES

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS
PARA LOS SERVICIOS MUTUALES,
TURISMO Y VIVIENDAS DEL CLUB ATLETICO
SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL.

Lugar : _____

Fecha : _____

Recibí la cantidad de pesos _____($) en concepto de adquisición de Bases para la sede de la Mutual, Turismo y Viviendas del Club Atlético San Jorge Mutual y Social.

Firma y sello personal autorizado
Colegio de Arquitectos de la Pcia.
de Santa Fe - Distrito ----------

NOTA : La Entidad Patrocinadora remitirá las Bases contra entrega de giro o pago en efectivo del monto establecido.

Este recibo original debe ser enviado con el trabajo abrochado en el sobre de votación.

FORMULARIO DE CONSULTAS (sin firmas)

Sr. Asesor del

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS PARA LOS SERVICIOS MUTUALES, TURISMO Y VIVIENDAS DEL CLUB ATLÉTICO SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL.

Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Santa Fe - Distrito 2 - Rosario

Avenida Belgrano 650

2000 - Rosario

De mi/ nuestra consideración:

Solicito(mos) nos información referente a:

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS

PARA LOS SERVICIOS SOCIALES,

TURISMO Y VIVIENDAS DEL CLUB ATLETICO

SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL

DECLARACIÓN JURADA

Declaro (mos) que el Anteproyecto presentado es mi (nuestra) obra personal concebida por mi (nosotros) y dibujada bajo mi (nuestra) dirección.

Nombre y Apellido	Título	Expedido por y fecha	Matrícula	Firma

TITULARES:

1.-_____

2.-_____

3.-_____

4.-_____

COLABORADORES:

1.-_____

2.-_____

3.-_____

DOMICILIO DEL ESTUDIO:_____

CIUDAD:_____

TELÉFONO:_____

MODELO DE CARATULA

MEDIDAS 5 X 16 cm.

A dibujar en el ángulo inferior derecho de cada panel con los siguientes datos:

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS

PARA LOS SERVICIOS SOCIALES,

TURISMO Y VIVIENDAS DEL CLUB ATLETICO

SAN JORGE MUTUAL Y SOCIAL.

COLEGIO DE ARQUITECTOS N° 5 - RAFAELA

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PCIA. DE SANTA FE

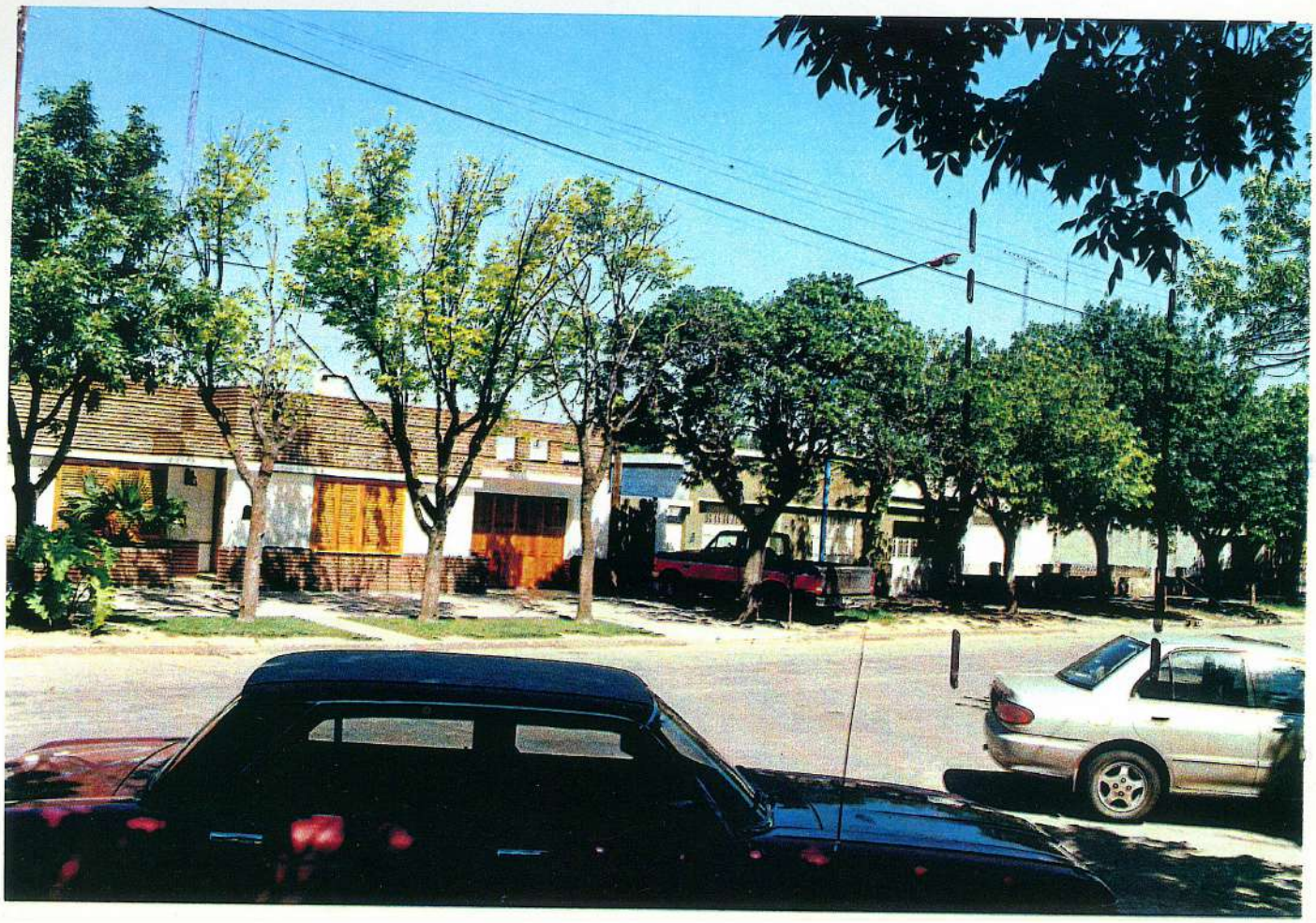
Reservado para Asesoría	**Contenido de la lámina**	**Escalas: Nro. de Orden**

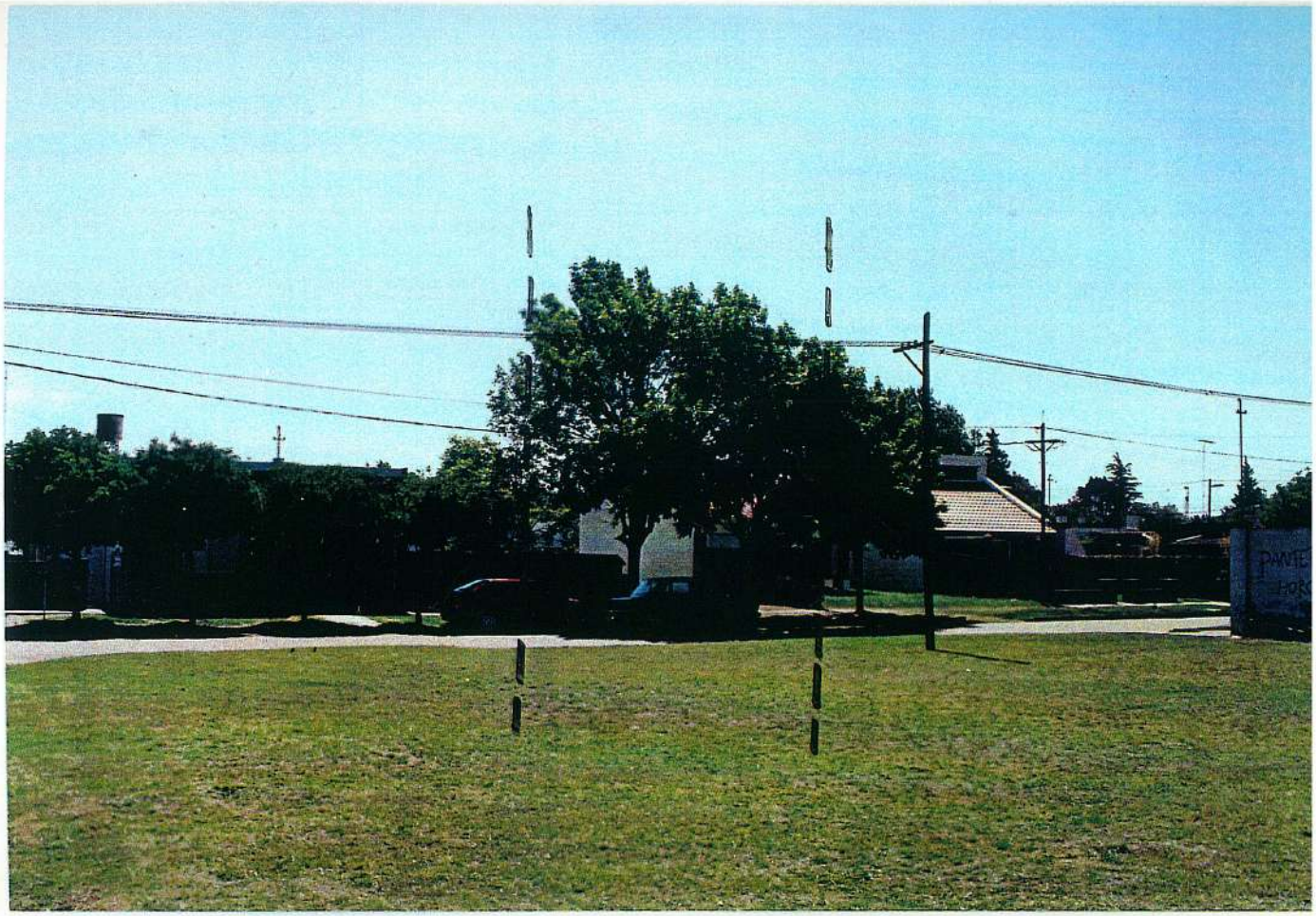
AERO CLUB
14
13 (b)
A SANTA FE
COLON
GARAY
E. PERON
TUCUMAN
CATAMARCA
SAN LUIS
AV. ALBERDI
RUTA PROVINCIAL Nº 13
PLAZA SAN MARTIN
AV. ORTIZ
AV. PELLEGRINI
QUICKFOOD S.A.
2
C.A.LA EMILIA R
NORTE
SOCIEDAD RURAL
CLUB ATLETICO SAN JORGE
12
ESTACION F.C.N.G.B. MITRE
PLAZA BELG.
A ROSARIO
Brüning S. A.
4
12(b)
AUTODROMO
C.A.SAN JORGE
12 (a)
JOCKEY CLUB SAN JORGE
PTA de GAS

20 ms
26 ms
RETIRO OBLIGATORIO
2,35 ms
CALLE SARMIENTO
MANZANA
226
43,40 ms
43,40 ms
14,40 ms
AVENIDA SAN MARTIN

VISTA DESDE AV. SAN MARTIN

VISTA DESDE AV. SAN MARTIN HACIA EL SUR





VISTA DESDE CALLE SARMIENTO HACIA EL NORTE

VISTA DESDE CALLE SARMIENTO HACIA EL SUR

CAPITULO III

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1. De la línea, nivel y ochavas:

3.1.1. Línea de Edificación Municipal:

Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial de Edificación.

El Municipio, podrá cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la Línea Municipal, siempre que se observen las mismas restricciones establecidas para las construcciones sobre Línea Municipal.-

Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que queden aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.-

3.1.2. Línea de Edificación para sótanos: Se permitirá construir sótanos dentro del predio siempre que no rebase la Línea Municipal.-

En las esquinas se permitirá la utilización del triángulo comprendido entre la prolongación de las dos líneas municipales y la línea municipal de ochava.-

3.1.3. Nivel: La nivelación en el predio se realizará de modo que asegure su desagüe a la vía pública.-

La Secret. de O. y Serv. Públicos, extenderá el certificado con la cota que le corresponde al predio.-

3.1.4. Ochavas: Fíjase como línea de edificación, en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.-

3.1.4.1. Dimensiones: Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman con la intersección de las líneas municipales.

a) Entre 70° y 100° ---------- 5 m.

b) Menos de 70° ---------- lo fijará la Dirección de Edif. Privadas.

c) En urbanizaciones especiales: las ochavas comprendidas en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza aprobada y/o fijada por dicha urbanización.-

d) Construcciones con diseños especiales, Si la ochava fuera curva o poligonal, no podrá exceder los límites de las líneas oficiales y tendrán que ser sometidas a la Secret. de Obras y S. Públicos para su aprobación.-

3.1.4.2. Reforma y ampliación de edificios existentes fuera de la ochava.- Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercos que se hallen fuera de la ochava.-

En edificios existentes que sobresalgan no más de 0,30 de la ochava reglamen

////////

taría, la Secret. de Obras y S. Públicas podrá autorizar obras de reparación / fundadas en razones estéticas o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con cercas de más de 2,oo m. de ancho.-

3.1.4.3. Ochava que comprende más de un predio: Cuando un eje divisorio entre pre-// dios intercepte una línea de ochava, la traza de esta deberá respetarse con cada predio.-

Los edificios que se construyan simultáneamente con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre que se inscribirá en los títulos de propiedad.-

3.1.4.4. Ochavas en los casos de ángulos de calles y pasajes no transitables: En // los casos de intersección de calles y pasajes no transitables por vehículos se eliminará la obligación de respetar y materializar la ochava.-

3.1.4.5. Ochavas en caso de edificios en altura: En los pisos altos y a partir de / los 2,50 m. medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar fuera de la línea de ochava hasta la prolongación de las dos líneas municipales. Las salientes se regirán por el Art.Nº 3.4.- Se permitirá emplazar en la acera/ una columna de apoyo de un diámetro mínimo de 0,30 y máximo de 0,70 m. que no tenga ángulos salientes agudos.-

Entre columna y ochava quedará una distancia de 2,00 como mínimo.-

La arista exterior de la columna se apartará por lo menos 1,oo m. de la arista exterior del cordón del pavimento.-

El centro de gravedad de la columna estará en la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.-

Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por/ choques eventuales, según lo establecido en las normas D.N.I.Nº1095.-

3.1.4.6. No se permitirán sobreelevaciones, escalones, salientes de ningún tipo en // las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de la ochava con la de/ las calles concurrentes.-

3.1.5. De los casos especiales de Línea de Edificación:

3.1.5.1. Retiro de la línea de edificación en los casos de construcciones prefabricadas:

Todas las construcciones con sistema prefabricados autorizados por esta Municipalidad deberán ubicarse retiradas de la línea municipal en caso de esquinas.-

El retiro mínimo será de 3,oo y el espacio resultante será destinado ex-/ clusivamente a "espacio verde de uso privado".-

La línea municipal se materializará según lo establecen las normas vigen-

//////

tes p/verjas y las terminaciones de fachadas se ejecutarán según lo establece en construcciones prefabricadas.-

3.1.5.2. Retiro de la línea de edificación en los casos de usos especiales: Talleres,/ Depósitos,industrias,etc.-

En los distritos residenciales,todos los edificios destinados á depósitos,talleres o industrias inocuas autorizadas según reglamento de zonificación deberán proceder al retiro de la línea de edificación 3,oo m.como mínimo hacia adentro de la línea municipal.-

Es espacio resultante será destinado exclusivamente para "verde de uso privado".-

La línea municipal se materializará: en el caso de lotes de esquinas,se permitirá que el retiro se produzca sobre uno de los cortados del lote.-

La construcción podrá llegar hasta la línea Municipal cuando la zona ubicada/ sobre el frente de la edificación se destine a usos distintos de los de taller, depósitos ó industrias,como: Salón de exposición,ventas,locales para escritorios y oficinas,debiéndose separarse perfectamente ambos usos mediante tabi-/ ques fijos,los que deberán representarse claramente en los planos respectivos.

3.2. Cercas y veredas:

3.2.1. Obligación de construir y conservar cercas y veredas: Todo propietario de un / predio baldío o edificado con frente a la vía pública,en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo,está obligado a construir y conservar en su su frente la cerca,si no hubiera fachada sobre la línea municipal y la vereda / de acuerdo con este reglamento.-

El dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construir la // cerca, a condición de mantener frente a su predio,un jardín o solado en buenas/ condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por / la Municipalidad.

3.2.2. Plazos de ejecución: La construcción,reconstrucción y reparación de cercas y veredas,deberá ejecutarse dentro de los plazos que la Municipalidad determine, en caso de incumplimiento,los trabajos se harán por administración y a costa del / propietario,sin perjuicio de aplicarle las penalidades del caso.-

3.2.3. Casos de demolición de edificios: Concluídos los trabajos de demolición,se permitirá la colocación de un cerco y vereda provisional siempre que exista un expediente de edificación en trámite. De lo contrario deberán ejecutarse las cercas y aceras definitivas antes de los sesenta días de acabada la demolición.-

3.2.4. Cercas y tapiales al frente:

Características generales:

//////

El Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio de la Secret. de Obras y S. Públicos, determinará para las distintas zonas o barrios de la ciudad, los distintos tipos de cercas a ejecutar, de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) TAPIAS: serán de 2,oo m. de altura total y se ejecutarán en:
   1) Albañilería de ladrillo visto con junta tomada o terminación de revoque. Espesor variable entre 15 y 30 cms.-
   2) Hormigón simple armado.-

b) ALAMBRADOS: Altura más de 1,40 con postes ubicados a una distancia no mayor de 5,oo m. Se ejecutarán con alambre liso, 4 hilos o tejido de alambre.

c) VERJAS: Tendrán una altura de 0,70 m de máximo y se construirán de albañilería de ladrillos visto, revocadas, de caño rústico trabajado, de madera o/ alambre tejido artístico.-

Asimismo las cercas pueden realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Secret. de Obras y S. Públicos.

Si se construye la cerca exclusivamente en albañilería con espesor inferior/ a 0,20 m. deberán realizarse pilares de 30X30 cm. a no más de 3,oo m. de distancia.-

3.2.5. Cercas en predios edificados con jardines al frente: Se construirán verjas,/ de cualquier material y forma de ejecución. Tendrá un zócalo de mampostería u hormigón de no menos de 0,30 m y espesor mínimo de 0,15 m.-

En casos de campos de deportes la cerca tendrá una altura no menor de 1,40 m.

En predios que en su interior contengan construcción o depósito de materiales con aspecto antiestético, la Secret. de Obras y S. Públicos puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón con una altura mínima de de 2 m.-

3.2.6. Cercas al frente:

En predios baldíos: Serán ejecutados tapias con una altura no menor de 2 m.-

En calle no pavimentadas: Se ejecutarán en alambrado, optando también por la/ tapia, si así lo quiere el propietario.-

En todos los casos la cerca se ejecutará siguiendo la Línea Municipal o la / línea de ochava que corresponda.-

3.2.7. Veredas: En todo el Municipio es obligatoria la construcción de veredas.-

3.2.7.1. Material de las veredas:

a) En calles pavimentadas las veredas se construirán con baldosas o mosaicos antideslizantes y durables, se asentarán con mezcla s/contrapiso de / cada/ 8 cms. de espesor como mínimo y 10,oo m. de longitud de la acera se realizará una junta de dilatación de 2 cms. de espesor tomada con mástic asfáltico. Esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos en coincidencia con el eje divisorio.-

3.2.4.3 ANCHO DE LAS VEREDAS EN CALLES PAVIMENTADAS

a) ACERAS CON ESPACIO VERDE

GRAFICO (1)

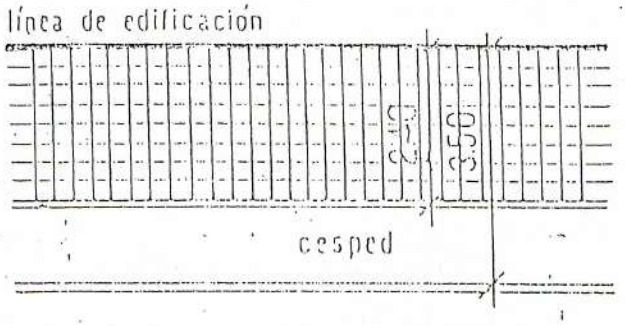


GRAFICO (2)

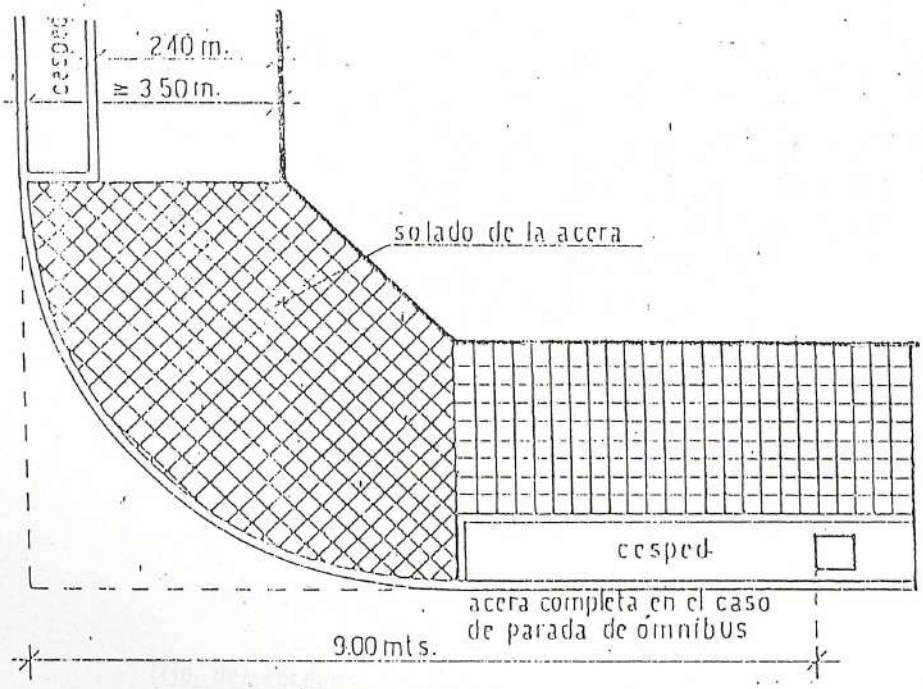
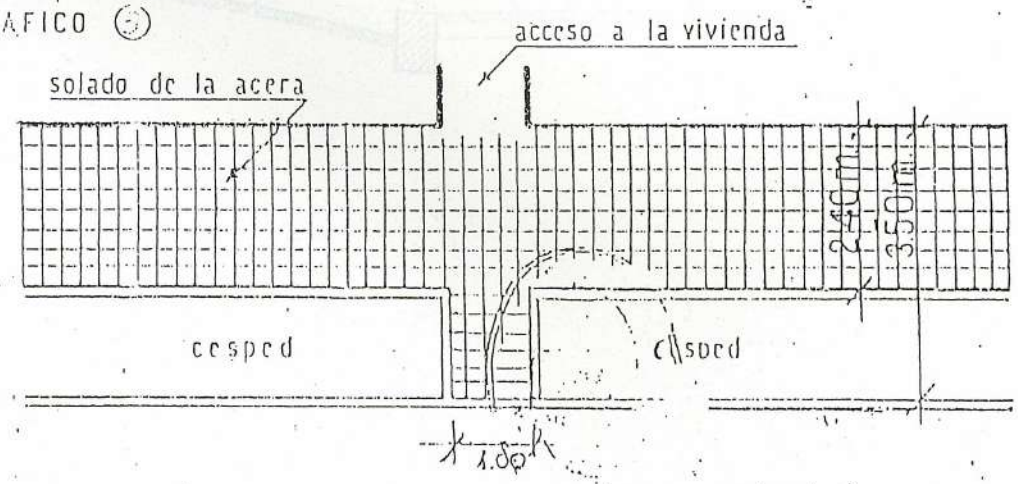


GRAFICO (3)



3.2.7. DE LAS VEREDAS

GRAFICO 4

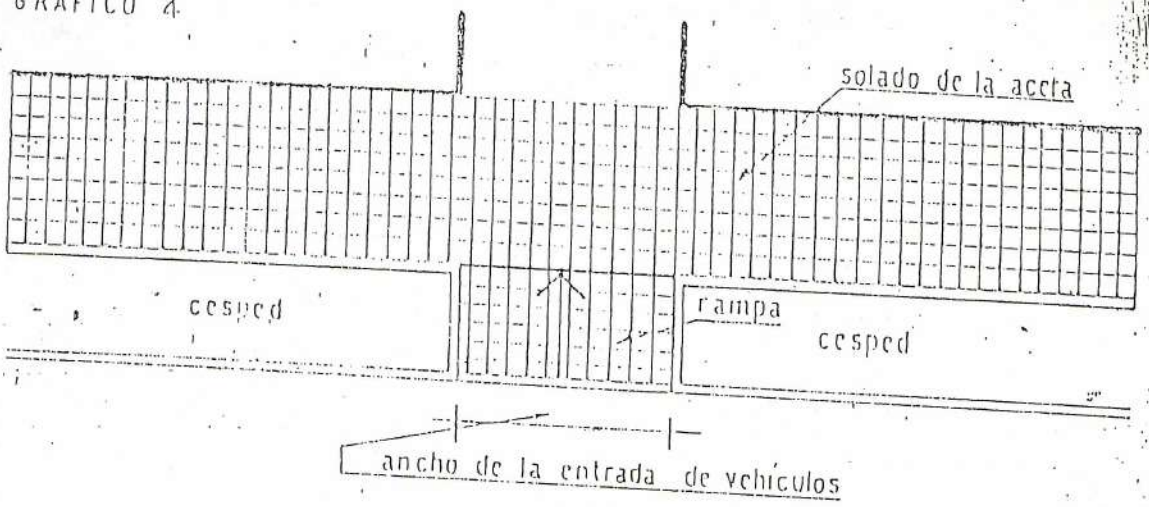


GRAFICO (5) PENDIENTE DE LAS VEREDAS

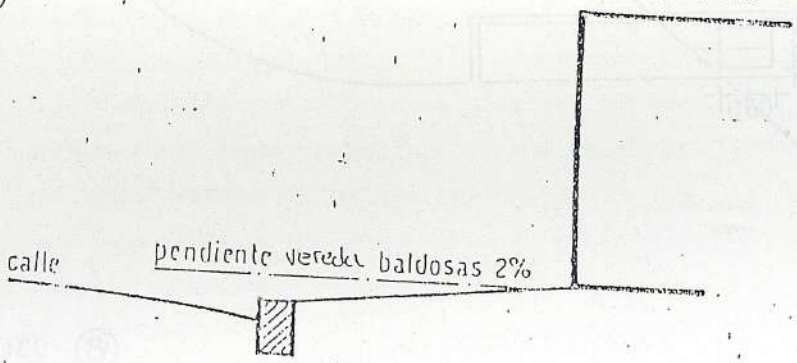


GRAFICO (6) NIVELES DE LAS VEREDAS

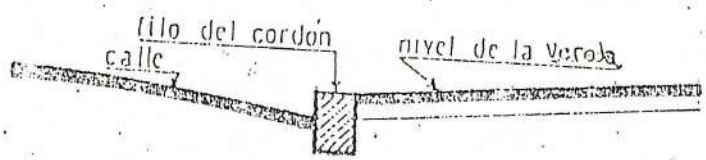


GRAFICO (7)

3.2.7. DE LAS VEREDAS

3.2.7.7. VEREDAS ARBOLADAS

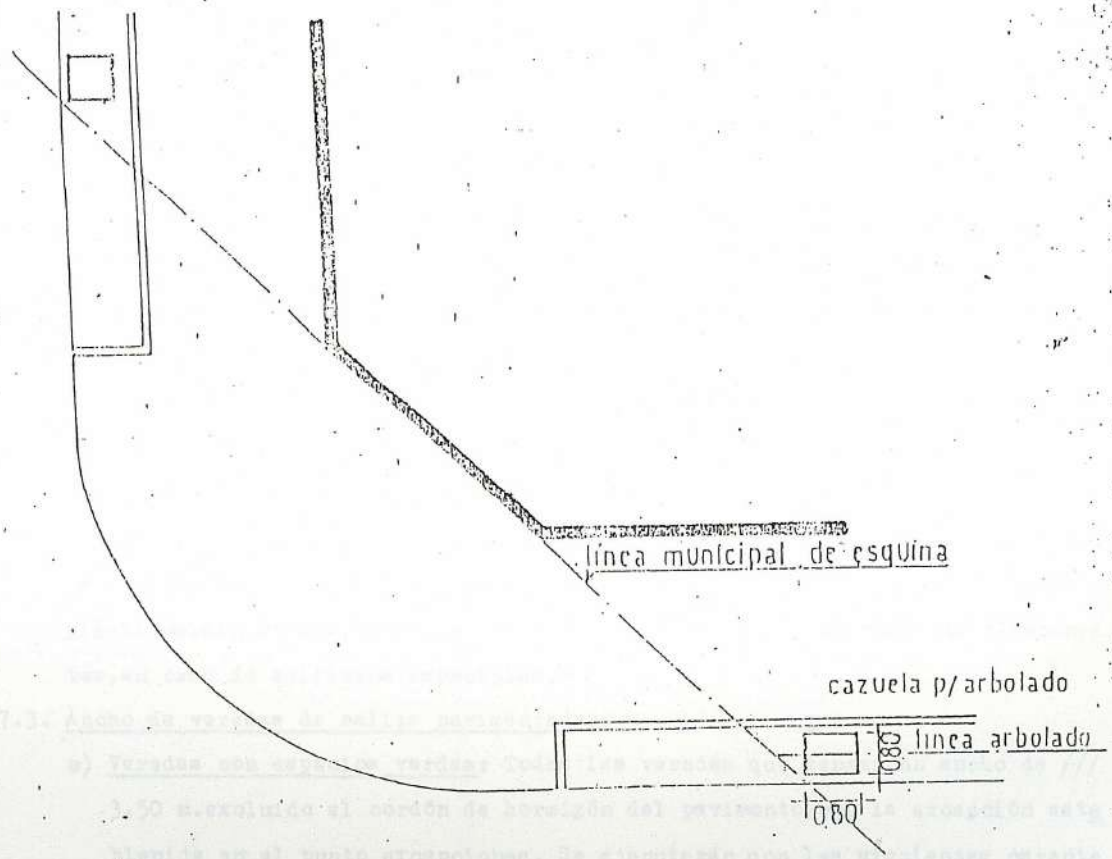
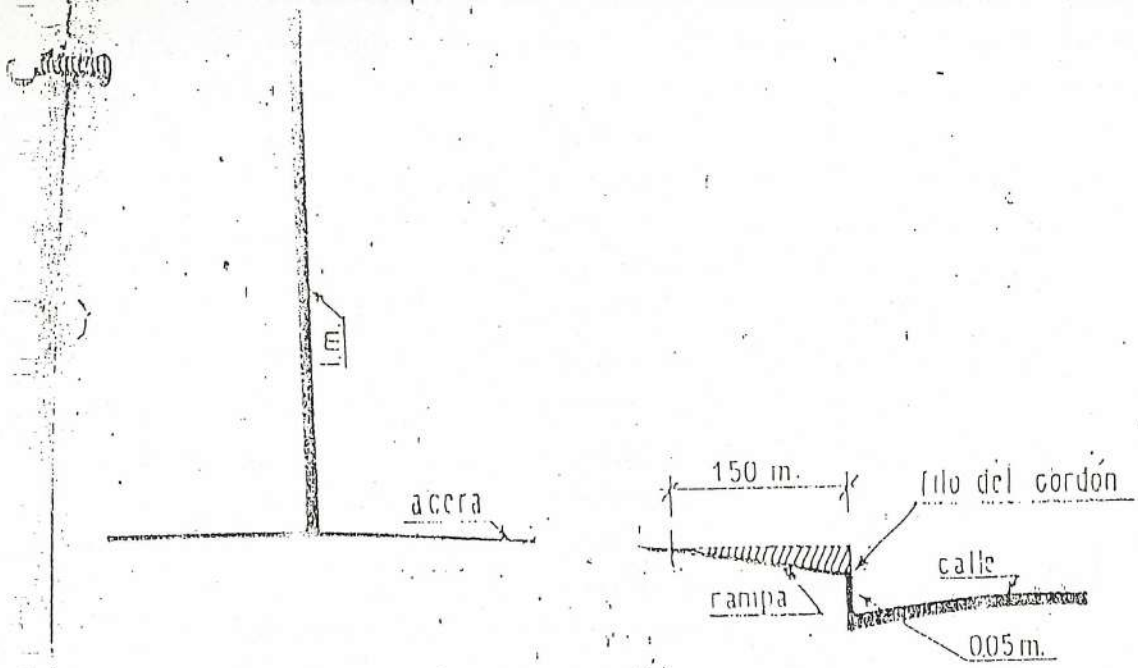


GRAFICO (8)

3.2.7.8. VEREDAS FRENTE A ENTRADA DE VEHICUL



///////

b) En calles no pavimentadas: Pueden ser,como las de calles pavimentadas.Las veredas se realizarán de ladrillos comunes con juntas tomadas con mezcla/de de cemento o de hormigón pobre,en un espesor no menor de 0,10 m.y con superficie rugosa antideslizante.-

3.2.7.2. Excepciones: En los casos en que se encare la construcción de núcleos de viviendas con magnitud tal que puedan considerarse como unidades urbanísticas/ podrán adoptarse cualquier tipo de veredas,previa aprobación de la Dirección de Edif.Privadas,respetando características antideslizantes y de durabilidad. La Municipalidad podrá autorizar la construcción de pavimentos de material / plásticos,sintéticos,caucho y otras formas y colores y dimensiones diferen-/ tes,en caso de edificios especiales.-

3.2.7.3. Ancho de veredas de calles pavimentadas:

a) Veredas con espacios verdes: Todas las veredas que tengan un ancho de /// 3,50 m.excluído el cordón de hormigón del pavimento,con la excepción establecida en el punto excepciones. Se ejecutarán con las siguientes características: deberán construirse con un ancho de 2,40 m.dejando el resto para franja verde,la que deberá estar al mismo nivle que la de mosaicos y / cubierta de césped y/o decoraciones florales y cuya conservación e higiene corresponde al frentista.-

En las esquinas y hasta la perpendicular a los vértices de la ochava (según gráfico) la vereda será totalmente de mosaicos.-

Coincidentemente con la entrada al predio,la vereda de mosaicos llegará / al cordón de la calzada con un ancho de 1,oo m; cuando la entrada sea de/ vehículos,el ancho del solado en la parte correspondiente a franja verde/ igual al ancho de la entrada.-

b) Veredas con solados completos: Cuando el ancho de la acera tenga menos de 3 3.50 m. excluído el cordón de pavimento deberá construirse solado completo.- En caso de edificios públicos,o de uso público, consorcios,clubes, / etc.,podrán optar por a) ó por b) indistintamente.-

Las veredas correspondientes a zona centro delimitada por los cuatro boulevares se construirá solado completo.-

3.2.7.4. Ancho de aceras en calles no pavimentadas: Tendrán un ancho de 1 mt.

3.2.7.5. Pendiente de las aceras: Aceras de baldosas 2%.-

Aceras de ladrillos 3%.-

3.2.7.6. Niveles de las aceras: En calles pavimentadas,a nivel de cordón de pav.,salvo que la Municipalidad determine otro.-

En calles no pavimentadas el nivel será previsto por la Municipalidad.-

//////

No se permitirá la construcción de escalones laterales,ni salientes a la acera.-

Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda y otra contigua existente,la transición se hará mediante planos inclinados con una pendiente máxima del 14% y en ningún caso por medio de un escalón.-

3.2.7.7. VEREDAS ARBOLADAS:

3.2.7.7.1. Forma y construcción del plantero: En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadrado no mayor de 1,80 X 1,20 cuyos bordes se protegerán con un cordón de ladrillos comunes puestos en punta y revocados con mezcla. Este cordón no revocará el nivel de la vereda.-

3.2.7.7.2. Prohibición de eliminar árboles en la vía pública: Queda prohibida la extracción de árboles de la vía pública o cualquier otra acción que redunde en perjuicio de los mismos.-

3.2.7.7.3. Unicas causales de extracción: Sólo se podrá extraer árboles de la vía pública y con expresa autorización de la autoridad municipal competente en caso de probada enfermedad del árbol o de obstaculización para la entrada de vehículo en garages o cocheras.- En ambos casos deberá procederse a la reposición del árbol.-

En el caso de accesos de automotores el árbol deberá ser plantado en el lugar más próximo posible a la ubicación primitiva y siempre dentro del ancho correspondiente al predio. en cuestión.-

3.2.7.8. Veredas frente a entrada de vehículos: El solado que sirve de entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho total de la acera y la amplitud de esa entrada.-

a) Vehículos livianos: se ejecutará con materiales igual al resto de la acera.-

b) Vehículos de carga: Hormigón o material asfáltico.-

El cordón de calzada será igual al ancho de la entrada y con una elevación de 0,05 m. sobre el pavimento de calle.-

Para modificar la altura del cordón es requisito indispensable poseer una autorización previa del Departamento de Obras Privadas.-

3.2.7.9. Veredas deterioradas por trabajos públicos: Las aceras destruídas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad o empresas de servicios públicos autorizados,serán reparadas o reconstruídas inmediatamente por el causante,a excepción de los casos de destrucción por pavimentación.-

Si la destrucción es parcial,la reconstrucción se hará con materiales iguales

////////

a los existentes y si fuera total,se efectuará según las normas del presente reglamento.-

Canteros en las Veredas: En casos especiales,y con la autorización previa de la Secret. de Obras y S.Públicos,se podrán realizar canteros,siempre y cuando n no entorpezcan la libre circulación,disminuyan la visibilidad y/o puedan resultar peligrosos para peatones y/o vehículos en la vía pública.-

Se deberá requerir permiso para la ejecución de estos trabajos con un cro- / quis que acompañe la solicitud.-

3.3. DE LAS FACHADAS:

3.3.1. Fachada principal: Es obligatoria la presentación de planos de fachadasen los/ que se dejará constancia expresa de los materiales,sus acabados y detalles de/ obra complementarios: Antes de introducir alteraciones o modificaciones en las fachadas existentes o proyectadas,será indispensable presentar un plano de la/ misma,salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material.-

3.3.2. Fachadas secundarias. Tanques,chimeneas y construcciones auxiliares: Estas o-/ bras se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónicoy si son visibles desde la calle se tratarán en armonía con la fachada principal.-

3.3.3. Colocación de medidores en las fachadas: Sobre la línea Municipal y en la fa-/ chada principal se colocarán los medidores de consumo de electricidad y se colocarán a una altura que oscilará entre 0,80 m. y 1,50 m. sobre el nivel de vereda. Deberán estar empotrados al nuevo y que delimite la línea municipal, o / en pilares normales de 0,30 X 0,30 como mínimo.-

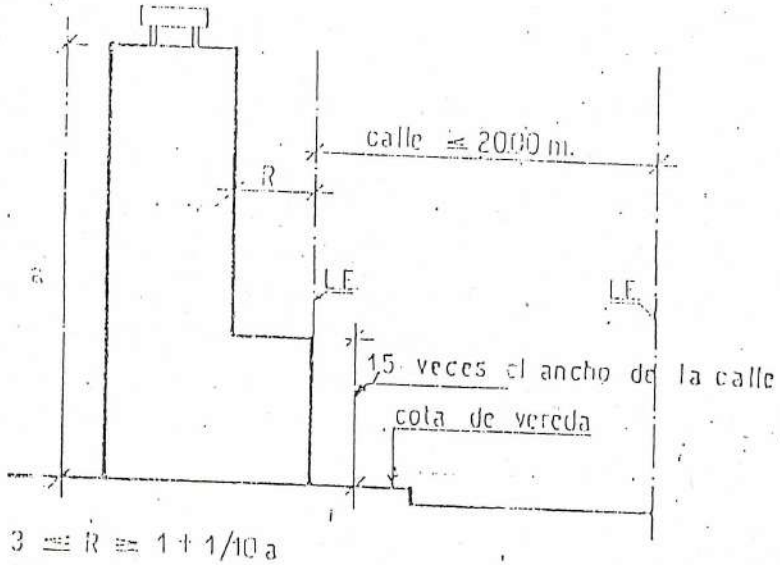
3.3.4. Colocación de elementos especiales: Queda totalmente prohibido colocar en fa-/ chada principal,aparejos,ménsulas,guinches y otros dispositivos similares. La/ Secret. de Obras y S.Públicos podrá permitir que dichos dispositivos sean colocados cuando considere practicamente imposible su ubicación en el interior del edificio.-

3.3.5. Tratamiento de muros divisorios: El propietario de toda edificación se encuentra obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros,divisorios o propios,que queden a la vista desde la vía pública.-

3.3.6. Conductos visibles desde la vía pública: Los caños de ventilación o cualquier/ otro tipo de conductos,no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principal. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la / fachada principal a condición de responder al estilo de la misma y de que sean tratados arquitectónicamente.-

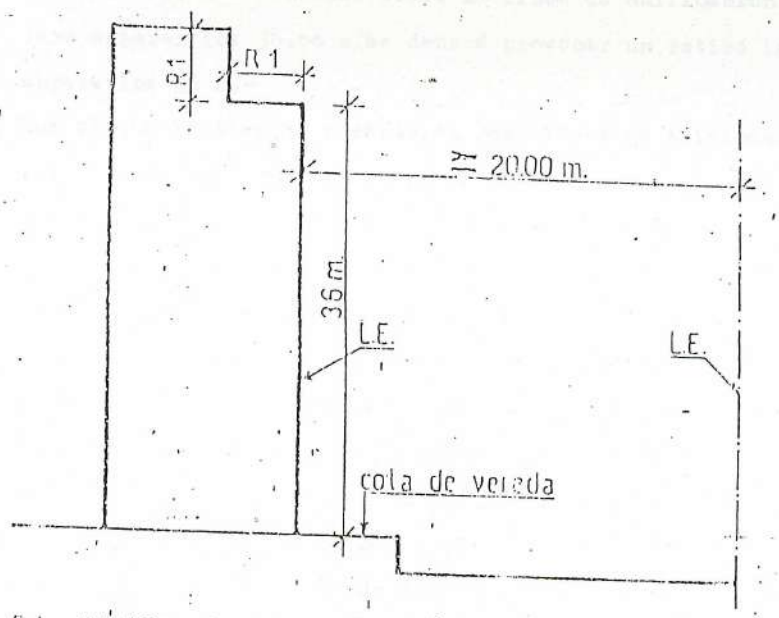
3.3.7. Construcciones prefabricadas: Las fachadas realizadas con elementos prefabricados,autorizados por la Secretaría de O. y Serv.Públicos deberán ser tratadas / arquitectónicamente,de manera que no queden visibles los elementos prefabrica-

3.3.8.- ALTURA DE LAS FACHADAS



3 ≤ R ≤ 1 + 1/10 a

En CALLES IGUALES O MENORES DE 20.00 Mts.



En CALLES MAYORES DE 20.00 Mts. Y FRENTE A PLAZAS Y AVENIDAS

///////

-dos,pudiendo utilizar para ello revoques salpicados,ladrillos vistos,etc., y deben ser especificados en los planos respectivos.-

3.3.8. Altura de fachadas: En las calles comunes cuyo ancho sea menor o igual de 20,oo m.las construcciones,podrán desarrollarse hasta el límite de la Línea Municipal Edificación,siendo la altura máxima admitida 1,5 veces el ancho de la calle medida a partir de la cota de vereda respectiva.-

a) A partir de esta altura de fachada sobre la línea de edificación,toda construcción deberá retirarse obligatoriamente de dicho límite,en función de la relación:

$$R \quad 1 + a/10$$

Siendo R- retiro mínimo no inferior a 3 m.
a- altura total de la construcción medida desde la cota de vereda.

b) En las calle mayores de 20,oo m. de ancho,avenidas y frente a plazas,la altura máxima de las fachadas sobre la Línea de Edificación será de 36,oo m.- Para superar los 36,oo m.se deberá provocar un retiro igual a la medida que supera los 36 m.-

c) Los planos límites se consideran como línea de Edificación,pudiendo sobresalir de ellos:balcones, aleros,etc..-

d) Altura máxima de fachada en casos especiales,en esquina estará determinada por la calle de mayor ancho.-

e) Las iglesias,templos;monumentos,etc.,no tienen límite de altura,debiendo esta quedar sujeta a la aprobación de la Comisión de Reglamento.-

f) En toda calle con ensanche aprobado,los Edificios podrán tomar la altura de fachada que corresponda a la nueva línea,aún en el caso que dicho ensanche se realice sobre un costado y por lo tanto no afecte el predio en cuestión.-

g) Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas respecto a su clasificación,para eximirlo de altura máxima y/o retiro obligatorio la Comisión de Reglamento determinará al respecto.-

3.4. De las salientes en fachada:

3.4.1. Limitación de las salientes en fachada:

3.4.1.1. En los primeros 3 m. de altura solo se puede sobresalir de la línea Municipal con:

a) Umbrales y antepecho,no más de 0,02 y siempre que se redondeen los cantos.

b) Ménsulas y voladizos y otros motivos de ornato a una altura superior a /// 2,30 m. y dentro de una línea que una este punto en el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones en la altura de 3 mts.-

//////

Queda prohibido puertas y ventanas que habran hacia el exterior,cuando el abatimiento de los mismos sobrepasa la Línea Municipal; y la colocación de rampas en el frente de garages,portones,para entrada de vehículos que sobrepasan la/ Línea Municipal.-

3.4.1.2. A partir de los 3,00 mts.:

Balcones Abiertos: No podrán sobresalir más de 1,50 m. de la Línea Municipal. Las barandas y antepechos de balcones accesibles tendrán una altura mínima de 1,00 m.,medida desde el piso del balcón y estarán ejecutadas de manera que la calladura resguarden de todo peligro. En los edificios en esquina se puede avanzar en la ochava,con saliente máxima de 1,50 m. sobre la Línea Municipal.- Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0,15 del eje divisorio entre los predios.-

Cuerpos cerrados: Se permitirán cuerpos cerrados con una máxima saliente de / 0,80 m. sobre la Línea Municipal.-

3.4.2. Saliente de aleros y marquesinas: (Ver gráficos).-

Se entiende por marquesinas los voladizos que cubren solamente los ingresos. En/ el frente de los edificios,las marquesinas no deben distar del volado de la acera menos de 2,30 m. en la parte más baja,en los casos en que la saliente de la/ marquesina o alero,sea igual o menor a 1,20 cm.-

Si la marquesina o alero tiene una saliente de más de 1,20 cm.desde la Línea Municipal,la distancia desde el punto más bajo de la misma hasta el volado de la/ vereda,será de 2,80 cm.como mínimo,medido desde la vereda,en la Línea de Edificación.-

Cuando la marquesina tenga vidrios,estos se incorporarán a la estructura,o serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caidas o roturas.-

La saliente máxima de aleros y marquesinas será hasta 0,50 cm.hacia adentro del borde exterior del cordón de la acera.-

En Avda.San Martín entre la Plaza San Martín y la Terminal de Omnibus, esta distancia será de 1,00 m..-

Soportes verticales: Las marquesinas o aleros no podrán tener soportes verticales de apoyos.-

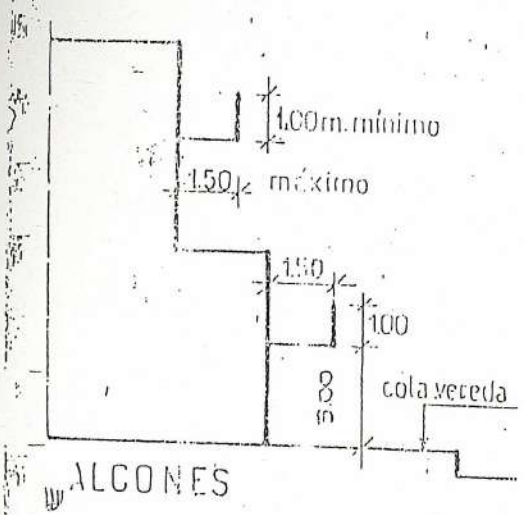
Los aleros en pisos altos podrán tener una saliente de Línea Municipal de 1,50/ cm. como máximo,pudiendo llegar hasta los ejes medianeros.-

3.4.3. Toldos:

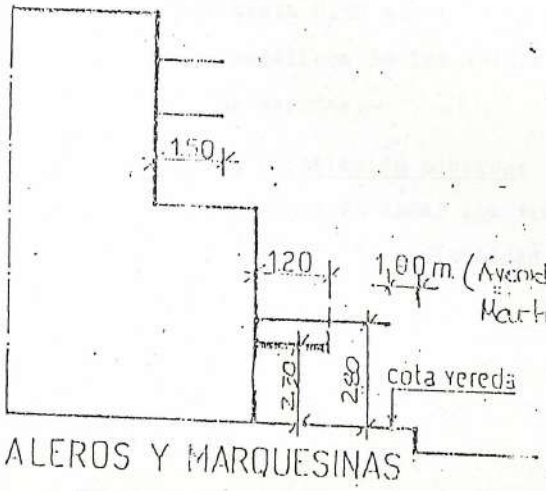
3.4.3.1. Se entiende por toldo a todo elemento de tela o similar,de material rígido-aluminio-etc.,que cubra los frentes de edificios. Estos pueden ser extendidos/ o recogidos hacia la fachada o no y deben guardar estética con el entorno.-

3.4.3.2. Perfil de los toldos en la fachada principal:

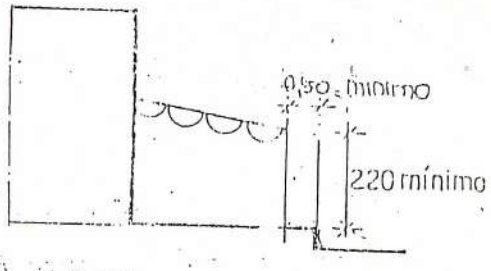
3.4. DE LAS SALIENTES



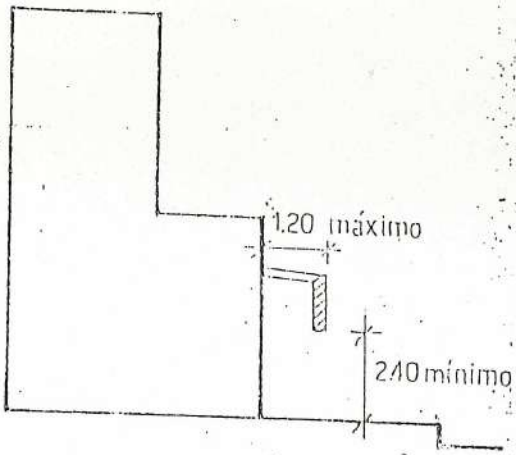
ALCONES



ALEROS Y MARQUESINAS

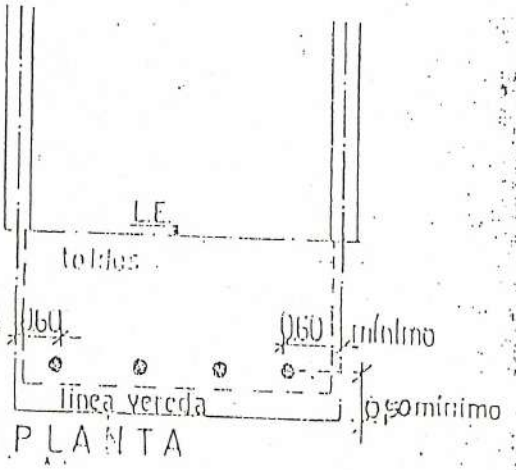


TOLDOS



PARASOLES

PLANTA



PLANTA

////////

Los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de 2,20 m. y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50 m.del cordón de la // calzada. Las telas suspendidas o elementos metálicos de los toldos podrán / llegar hasta 2 m. de altura del nivel de las veredas.-

3.4.3.3. Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalación pública:

En calles arboladas,los toldos, en ningún caso,podrán dañar los troncos y / las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las / chapas indicadoras del nombre de las calles.-

3.4.3.4. Toldos sostenidos estructuralmente por parantes verticales:
En caso de que los toldos sean sostenidos estructuralmente por parantes verticales, no deberán entorpecer la visual, debiéndose respetar las altura fijadas/ para toldos en general.- La distancia de los parantes verticales a la arista del cordón del pavimento de la calzada no será menor de 0,50 m.-
En ningún caso podrán instalarse este tipo de toldo en veredas de un ancho menor de 3,50 m.- Si en las estructuras aludidas se colocaran anuncios comerciales/ éstos deberán respetar las siguientes normas:
- Los anuncios serán de una altura máxima de 0,50 m. a partir de los 2,20 m./ del nivel de la acera, formando de este modo una faja horizontal perfectamente definida a lo largo de todos los frentes en que se sitúan los mismos.-
- Los anuncios deberán ser pintados en la banda perimetral o colgante vertical/ del toldo, no permitiéndose luminosos ni iluminados.-

3.4.3.5. Toldos de aluminio u otro material rígido: Los toldos de alumino u otro material rígido colocados en la vereda deberán respetar las disposiciones establecidas para toldos en general, enunciados en los incisos anteriores, en lo referente a altura y distancia respecto al cordón de la vereda, parantes verticales, publicidad, etc..-

3.4.3.6. Autorización para la colocación de toldos y/o marquesinas: Para la colocación de toldos y/o marquesinas deberá recabarse la correspondiente autorización ante la Secret. de Obras y S. Públicos mediante la presentación de un croquis en el cual se especificará: lugar de emplazamiento y características del elemento a emplazar, materiales, altura, distancia al cordón de la vereda, ubicación de parantes verticales si los hubiera, y sistema de funcionamiento.- La/ autorización para la colocación se emitirá previa visación de la Oficina Electro Técnica de Agua y Energía quién dictaminará en cada caso si los toldos y marquesinas deberán ser fijos o replegables a los fines de evitar inconvenientes a las instalaciones de la Red de Servicio Eléctrico.- La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma de los elementos autorizados, cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen/ árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho de reclamación alguna.-

3.4.4. Parasoles: Son elementos permanentes, fijos ó móviles protectores de los rayos / solares, de materiales rígidos y con estructura fija: horizontales o verticales. Los elementos verticales no podrán sobresalir fuera de la Línea Municipal más / de 1,20 m. y la distancia al nivel de la acera medida en la línea Municipal, no será menor de 2,40 m.- Estos elementos deberán ser especificados en planta, corte y vista aclarando el tipo de material, quedando en todos los casos sujetos a/ aprobación de la Municipalidad.-

///////

3.5. Clasificación de los locales:

3.5.1. 1ra.Clase: Son los locales principales de la vivienda o de trabajo individual ó colectivo de larga permanencia.-

Dormitorios,comedores,salas de estar,estudios,oficinas,cuartos juegos de ni-/ños o de estudio,consultorios médicos,salas internación.-

2da.Clase: Son locales con necesidad de buena iluminación y ventilación,pero/ de permanencia limitada de equipamiento y/o trabajo de uso diario. Cocina, co cina-comedor,cuartos de planchar,lavaderos y habitaciones de servicios.-

3ra.Clase: Locales de uso mecánico en general y/o de estadía limitada con necesidad de buena ventilación y sin necesidad de iluminación natural.- Salas / de máquinas,guardarropas,baños,retretes y toiletes,duchas,despensas o pequa-/ños depósitos familiares,espacios para cocina,antecocinas,garages,privados,sa las de espera.-

4ta.Clase: Locales comerciales ó públicos: (necesaria de buena iluminación) / Restaurantes,bares,confitería,billares,salones,locales comerciales,bibliotecas públicas,kioscos y pequeños negocios.-

5ta.Clase: Locales de equipamiento general o depósitos y locales especiales: Depósitos comerciales e industriales,vestuarios,gimnasios y locales deportivos, garages públicos,salas de cirugía,rayos y laboratorios,locales de servicios / generales de edificios de viviendas u oficinas, y cocinas de hoteles,bares y/ restaurantes.-

3.5.2. Locales de dudosa clasificación: La determinación del destino de cada local / será el que logicamente resulte de su ubicación y dimensión y no el que arbi-trariamente pudiere ser consignadoen los planos. La -/

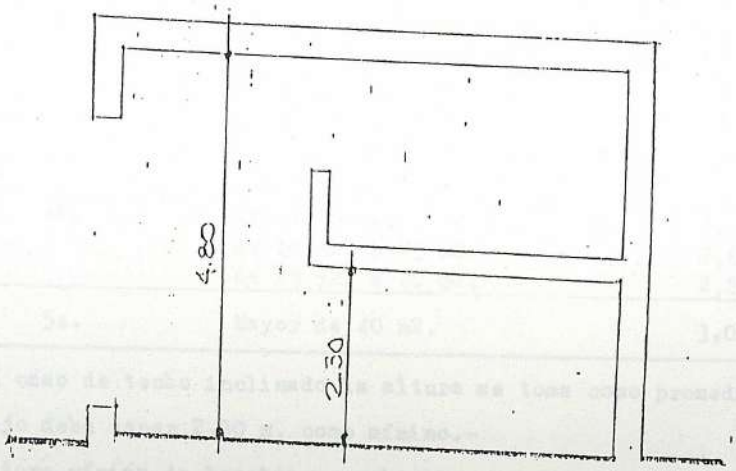
, podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier localno incluído en el art.anterior. Asi-/mismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención / de una división futura no reglamentaria.-

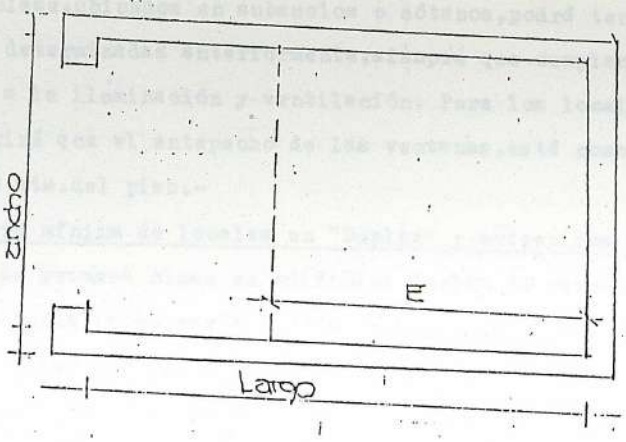
3.5.3. Altura mínima de locales: Definición: Se entiende por altura de un local la / distancia existente entre el piso y el cielorraso terminado. Si hay vigas, es tas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m. y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.- En los planos.,

podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluído en el art.anterior. Así mismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.-

3.5.3. ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES

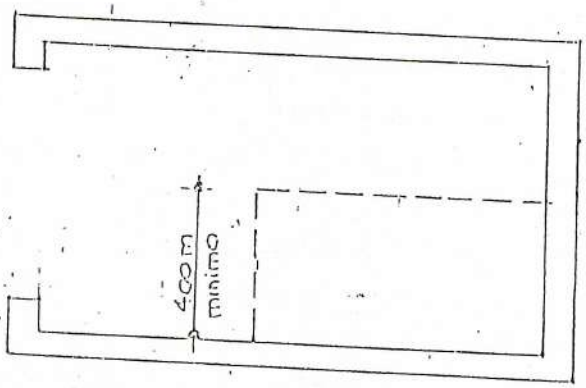
5.6. ALTURA MINIMA DE LOCALES EN "DUPLEX" Y ENTREPISOS DE NEGOCIOS.





largo local 4m Alt. mín 2,30 m
" " 6m " " 2,60 m

E ≤ a la profundidad del local



3.5.4. Altura mínima locales:

CLASE	CONDICIONES	ALTURA MINIMA
1a.	-	2,40 m.
2a.	con vent.cruzada	2,40 m.
	sin vent.cruzada	2,50 m.
3a.	-	2,10 m.
4a.	Hasta 10 m2.	2,40 m.
	de 10 m2. a 25 m2.	2,60 m.
	de 25 m2. a 40 m2.	2,80 m.
5a.	Mayor de 40 m2.	3,00 m.

En caso de techo inclinado la altura se toma como promedio, pero el punto más bajo debe tener 2,30 m. como mínimo.-

3.5.5. Altura mínima de locales en subsuelo: Los locales de primera,segunda y tercera clase,ubicados en subsuelos o sótanos,podrá tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente,siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de primera categoría se/ exigirá que el antepecho de las ventanas,esté como máximo a una altura de /// 1,30 mts.del piso.-

3.5.6. Altura mínima de locales en "Duplex" y entrepisos de negocios: Para los locales de primera clase en edificios dupléx de casa-habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,30 m.,siempre que den a locales destinados a estadía cuya altura sobre la pared vidriada, sea de 4,80 m. en su menor altura. El entrepiso del "duplex" no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local de estadía.-

a) En caso de ocuparse,en el entrepiso,todo el ancho del local,se permitirá / una altura de 2,40 m. en una profundidad máxima de 4,00 m. y de 2,60 m. // hasta una profundidad máxima de 6 metros.-

En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad/ del local,debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada.-

b) En caso de utilizarse solamente la mitad del ancho del local,se admitirá// una altura mínima de 2,40 m., cuando el entrepiso no exceda de los 4,00 m. de ancho y de 2,60 m. cuando no pase de 6,00 m. de ancho. La profundidad / del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10,00 m..-

3.5.7. Relación de altura con profundidad: Cuando el lado en que esté ubicando el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad,las alturas de los locales de primera y segunda clase y negocios se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10.-

3.5.8. ÁREAS y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES:

3.5.811. Generalidades: Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.-

3.5.8.2. Locales de Primera y Cuarta clase: Las áreas y lados mínimos de los locales/ de primera y cuarta clase serán los siguientes:

Locales	Lado mín.mts.	área mín.m2.
.Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	16,00
.Cuando la unidad locativa posea varios locales		
Por lo menos un local tendrá	2,30	10,00
Los demás tendrán	2,00	6,00

3.5.8.3. Locales de segunda clase: Las cocinas y habitaciones de servicio tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

a) Cocinas: área mínima 3,00 m2. y lado mínimo 1,50 metros.

b) Habitaciones de servicio: lado mínimo 2,00 mts. y áreas mínimas: si tienen ropero embutido 5,00 m2. de superficie libre y 6,00 m2.sino lo tienen

c) Lavaderos: superficie mínima de 2,00 m2. con lado mínimo 1,20 mts.,salvo/ que el lavadero se incorpore a la cocina,en cuyo caso esta tendrá 5,00 m2. como mínimo.-

3.5.8.4. Locales de tercera clase: Los baños,retretes y "espacios para cocinar" tendrán las áreas y lados siguientes:

a) Baños: área mínima 3,00 m2. y lado mínimo 1,20 mts.(bañera,inodoro,Bº,lavabo).

b) Retretes: área mínima 1,00 m2.y lado mínimo 0,80 mts.(con inodoro solamente).

c) Espacios para cocinar: Tendrán una superficie máxima de 2,25 m2.
Ancho mín.puerta 0,60 m;distancia mín.entre artefactos y paredes 0,15 m.
Espacio línea frente a artefacto 0,50. La ducha se instalará de modo que ningún artefacto quede situado a menos de 0,25 m.de la vertical del centro de / la flor.-

3.5.9. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION:

3.5.9.1. Iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase:
Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de / un patio principal,de la calle o del centro de la manzana las cocinas pueden recibir aire y luz de un patio auxiliar.-

///////

Cuando las cocinas den sobre la vía pública y estén a menos de dos metros de la línea de edificación el alfeizar del vano no podrá esta a menos de 2,00 / mts. sobre el nivel de la vereda. En estos casos las cocinas deberán ventilar además por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o techo del piso más alto.-

Cuando el vano de ventilación e iluminación de a una galería, éste no podrá/ tener ningún cuerpo saliente a un nivel inferior del dintel de dicho vano.-

La superficie mínima de las ventanas será al 10% de la superficie del piso de la habitación.-

La superficie de las ventanas de incrementará en un 20% cuando están colocados con interposición de galerías,balcones,voladizos,etc.,que avance más de/ 0,50 m. y hasta un máximo de 2,00 m.-

La parte de superficie de la ventana destinada a ventilación no debe ser menor del 50% de la superficie iluminación mínima obligatoria.-

Las ventanas reultantes de esas normas,podrán disminuirse en un 30% cuando / este porcentaje sea cubierto con iluminación cenital.-

Para el caso de bibliotecas,ateliers,etc.,iluminación y ventilación,podrá resolverse exclusivamente aberturas cenitales.-

El uso de instalaciones mecánicas de ventilación o de acondicionador de aire no disminuye las exigencias de iluminación natural por vanos, deben tener // conducto de tiraje para campanas que deben cumplir requisitos expuestos en / el punto de referencia.-

Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste de 1,oo m. del nivel de acera tendrán rejas fijas y sólo servirán para iluminar la superficie.-La superficie vidriada no / será transparente.-

3.5.9.2. Iluminación y ventilación en locales de tercera clase: Los locales de 3ra. / clase no requieren ser iluminados en forma natural por patios principales,fachadas o centros de manzana; pero si por conductos o vanos de ventilación.-

Los baños,retretes,o toilettes,de viviendas que se ventilen por medio de vanos deberán contar con un área mínimo de ventilación de 0,35 m2.-

Cuando las antecocinas,baños,espacios para cocinar y retretes den sobre la / vía pública, y estén a menos de dos metros de la línea de edificación, el alfeizar del vano de ventilación podrá estar a menos de dos mts.sobre el nivel de la vereda.-

3.5.9.3. Iluminación locales cuarta clase: Deben recibir luz de día por medio de ventanas que den a fachada; patios principales o patios de centros de manzanas.-

El área de iluminación deberá corresponder al coeficiente de 1/10 sobre área / de piso.-

El área de ventilación será de 1/3 del área de iluminación,y debe ser en forma cruzada.-

Si esa área no alcanza se deberá asegurar la ventilación de los locales por medio de conductos.-

Estos locales podrán también ser iluminados y ventilados por elementos ubica-/ dos en el techo, (Claraboyas,diferencias de techo,áticos,etc.) y en este caso/ los coeficientes serán los siguientes:

I = 1/8 de área de piso.

V = 1/2 de área de iluminación.

Para locales climatizados mecanicamente rigen las mismas condiciones expresa-/ das en este artículo.-

3. 5.9. Iluminación locales de quinta clase: No requieren recibir luz de día por patios y fachadas.-

La ventilación debe estar asegurada por 1/2 de elementos que den a patios re-/ glamentarios o fachada o por medio de conductos según las condiciones del ar-: tículo de los conductos.-

En todos los casos con ventilación cruzada.-

En caso que la ventilación se realice en forma directa a patios reglamentarios o fachada se respetarán los siguientes coeficientes.

Grupo I = depósitos,laboratorios fotográficos,salas de cirugía,rayos,locales / para servicios de viviendas u oficinas 1/50 del área de piso.-

Grupo II= Vestuarios colectivos,gimnasios,locales deportivos,garages públicos, laboratorios,cocinas de hoteles,bares,restaurantes,etc.,a 1/3 sobre/ área del piso.-

la Secret. de Obras y S. Públicos queda autorizado para determinar en cada caso particular cuales son los sistemas o coeficientes a aplicarse decidiendo // por analogía con lo anteriormente reglamentado.-

3.5.10. Ventilación natural por conductos:

3.5.10.1. Generalidades: Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados,con la superficie interna perfectamente lisa. En sus recorridos no podrán tener ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical. Sólo / en su/ podrán tener iniciación, un trazado horizontal no mayor de 1,20 m..- Los conductos de ventilación arrancarán dentro del quinto superior de la altura que/ corresponda al local.-

Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m. sobre el techo y 2 m.en caso de tratarse de azoteas con acceso.-

En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.-

Si los conductos de ventilación tienen sistemas de regulación,al estar a-/ biertos,dejarán una sección igual a la del conducto correspondiente.-

3.5.10.2. Secciones de conductos de ventilación serán las siguientes:

a) Para antecomedores,cuartos,roperos familiares,despensas ó depósitos familiares: 0,010 m2..-

b) Para baños,retretes o toiletes y duchas familiares,cajas de escaleras colectivas,espacios para cocinar y locales de cuarta clase (por cada 25 m2. de áreas del piso) 0,025 m2..-

c) Para guardarropas y retretes colectivos,cuartos de máquinas sin incinerador ni caldera y locales de quinta clase-Grupo I-(Por cada 25 m2.de área de piso) 0,025m2..-

d) Para cuartos de máquinas con horno incinerador y/o caldera (por cada 25 / m2.de área de piso) 0,04 m2..-

e) Locales de quinta clase-Grupo II-(Ver 3.5.9.3.)por los primeros 50 m2.de área de piso del local,correspondientes, en forma proporcional,0,15 m2./ de sección de conducto; de 50 a 100 m2. de local se adicionará por cada/ m2. una sección de 0,002 m2. y a partir de 100 m2. de área de local se / adicionará 0,001 m2.de sección por m2. de local.-

3.5.11. Iluminación y ventilación artificial de locales: La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios,aberturas de ventilación y conductos.-

En edificios no residenciales,puede autorizarse que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural,instalándose en ese caso un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire.-

La autorización se acordará bajo la responsabilidad delusuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.-

3.5.12. De las circulaciones:

3.5.12.1. Circulaciones horizontales, Ancho de entradas y pasajes generales ó públicos:

a) Una entrada o un pasaje general ó público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00 m.cuando el Reglamento no fije una medida determinada.-

b) Las circulaciones estarán dispuestas de tal manera que permitan rápida/

//////

y directa evacuación del edificio,local o locales, con especial atención cuando se trate de edificios de más de una planta.-

c) Ninguna circulación podrá se obstruída,reducida o parcelada,en el mínimo exigido por este Reglamento.-

d) Cuando en un edificio o parte de él,existen locales de usos incorpatibles entre sí, deberán disponerse circulaciones y salidas destinadas a cada uno de / ellas, respectivamente.-

e) En los edificios de acceso de público,las circulaciones deben ser facilmente/ discernidas por los usuarios ó tener señales de salida en cada piso,que indiquen claramente su posición y acceso.-

f)Las circulaciones de personas no deberán superponerse con las de vehículos y/ en cada caso de coexistir,deberán acumularse los anchos exigidos para cada una de ellas.-

g)La dimensión mínima de pasillos en viviendas individuales los será de 0,80 m.-

3.5.12.2. Circulaciones verticales:

a) Escaleras principales: Son aquellas que sirven a todo local,locales,unidades locativas o identificación en general de uso público,semi-públicos ó / privados.-

Serán perfectamente accesible desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan.-

Ancho: En el caso de ser una escalera que corresponda a vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1,10 ms.,siempre y cuando tengan ascensor;en caso de no tener ascensor se llevará el mínimo a 1,20 mts..- Si corresponde/ a edificios de oficinas,las escaleras tendránun ancho mínimo de 1,10 ms..- Si es para viviendas unifamiliares tendrán 0,80 ms.de mínimo. El ancho libre se mide entre zócalos; si el pasamanos sobresale más de 7,5 cm.de la / proyección del zócalo se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Las / escaleras principales,estarán provistas de pasamanos,rellanos o descansos/ que tendrán un desarrollo no inferior a las 3/4 partes del ancho de la escalera,sin obligación de rebasar 1,10 ms.- Serán de fácil acceso a través/ de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada/ piso.- Los tramos de la escalera tendrán no más de veintiuno (21) escalones corridos entre descansos y rellanos.-

Las medidas: Las medidas para los escalones de las escaleras principales / serán de 0,25 ms.como mínimo,para las huellas (libre de nariz) y de 0,18 m. como máximo para las contrahuellas.-

///////

Altura de paso: Será por lo menos de 2,00 ms.y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente interior a este.-
En toda la escalera la relación entre huella y altura de peldaño estará a / dada por la siguiente fórmula:

$$2\,a + H = 0{,}63 \text{ m.}$$

a = altura

H = huella

Materiales: las escaleras deberán ser construídas con material incombusti-/ ble.-

Pasamanos: deben ser rígidas y bien afirmados,de una altura no menor de 0,90 m,sobre el nivel de los escalones. Cuando el ancho de la escalera sea/ superior a 1,50 m. tendrán pasamanos de ambos lados y si pasará de los 2,40 m. de ancho se deberán colocar pasamanos intermedios.-

b) Escaleras secundarias: Son las que comunican a locales de servicio de una / vivienda,o locales auxiliares dentro de locales comerciales,locales menores de 30 m2. o locales destinados a medidores,calderas o maquinarias de ascensores y otros servicios generales o azoteas transitables.-
Los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas,no excediendo cada alzada/ de 0,20 m. y no siendo menor la pedada de 0,23 m. sobre la línea de huella.
Ancho libre: será no menor de 0,70 m. excepto si es de tramos rectos en cuyo caso podrán ser de 0,60 y de 0,50 ms. si es de acceso a una azotea no mayor de 100 m2. de superficie. Si es helicoidal no regirán las limitaciones/ del item 1..-

c) Escaleras verticales o de gato: Pueden servir de acceso sólo a los lugares/ siguientes: azotea intransitable,techos,tanques. Deberá estar distanciada/ no menos de 0,15 m. de paramentos y deben ofrecer suficientes condiciones / de seguridad.-

d) Escalones en pasajes y puertas: Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio tendrán una alzada no mayor de 0,18 m. y los que se proyecten coincidentes con pasajes y puertas tendrán una alzada de entre 0,12/ m. y 0,18 m..-

e) Rampas: Para comunicar pisos entre sí pueden utilizarse rampas que tengan / partes horizontales en las zonas de acceso y en los lugares en que cambia / la dirección. El ancho mínimo de estas rampas será de un (1) metro, la pendiente máxima del 12% y su solado tendrá que ser no resbaladizo.-

f) Ascensores: son exigibles a partir de la planta baja y 4 pisos altos inclusive.-
a) Presentación: Se deben presentar planta y cortes en planos generales del cuarto de máquina y caja de recorrido con el correspondiente cálculo de

/////// estructura, en el que se considerará el impacto de choque.-

La superficie se calculará en base a la fórmula:

$$0{,}50\ m2. \leq \text{sup.cabina} \leq \frac{\text{sup.edificada} \times 0{,}02}{\text{factor acupador} \times \text{veloc.m/s.}}$$

y tendrá ancho mínimo cabina 0,60.

alto " " 1,90.

Para superficie de cabina > a 2m2, se dispondrá otro ascensor.-

Descanso mínimo palier perpendicular a la puerta del ascensor: 1,oo mt. y adicional por pers.0,10 m..-

b) Sistema de seguridad:

- Dispositivo de deternoión de emergencia..
- Instalación eléctrica de sala de máquinas,de cabina,de iluminación,de emergencia, etc.-

c) Caja de recorrido o hueco: Las paredes deben ser lisas sin molduras,dinteles o cualquier resalto anterior, e incombustible.-

Las guias y contrapesos no deben asegurarse en medianeras.-

Separación del fondo del poso al topo inferior 1 m.-

Separación del techo de la caja al topo superior 1 m.-

Separación mínima entre pared de caja y cabina 0,03 m.-

El fondo de la caja se debe impermeabilizar.-

No se permitirá llevar en el hueco instalaciones ajenas al mismo.-

d) Sala de Máquinas: Los equipos electromecánicos se ubicarán en cabinas inde-/ pendientes construídas en material incombustible y que eviten la trasmisión de ruidos y vibraciones.-

No se permite el contacto directo con el tanque de agua ni emplearse como pasaje,ni como depósitos de ambientes.-

e) Cabina: Dimensiones mínimas: Se debe colocar en lugar visible carga máxima;/ capacidad de personas; señal de alarma; número del piso donde se encuentra / el ascensor.-

g) Montacargas: Aparato destinado al transporte exclusivo de mercaderías.-

La caja de recorrido y sala de máquinas,idem ascensores,siempre que el area/ de carga no supere 0,70 m2.,normas de seguridad idem ascensores.-

h) Escaleras mecánicas y cintas transportadoras: Son aparatos que se mueven en/ un solo sentido de marcha y destinadas al transporte de personas.-

Generalidades: Pueden ocupar todo el ancho de la escalera exigida:

Cumplan con las condiciones exigidas para escaleras fijas.-

Posean dispositivos que les permitan invertir las marcha del recorrido.-

///////

Los materiales que sean incombustibles, excepto las ruedas.-

El equipo aislado del fuego.-

Pendientes: (Para cintas transportadoras la pendiente máxima será del 15%.-

Para escaleras mecánicas la pendiente máxima será de 35%.-

i) Puertas giratorias: Son exigibles el diámetro mínimo será de 1,65 m. y los c cristales de las hojas y del tambor, deberán tener un espesor mínimo de 6/ mm..- Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberá ser complementada con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el radio de la puerta giratoria.-

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o / distracción.-

3.5.12.3. Circulaciones y asientos de salas de espectáculos públicos: El ancho de/ corredores y pasillos entre vutacas será como mínimo de 1m. en salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentado en 0,10 m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasado este número será a razón de 0,07 m. por cada 100 asientos.-

Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicos.- Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila.- y el asiento saliente del respaldo situado adelante.-

Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.-

Visibilidad.-

Se exigirá en cada caso la visibilidad esté resuelta satisfactoriamente.-

3.6. De los patios:

3.6.1. Los patios que sean proyectados como medios de iluminación y/o ventilación/ deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:-

a) Inscribir dentro de su superficie y en cualquier altura un círculo cuyo diámetro "D" sea igual a 1/5 de la altura H, medida esta desde el volado del patio hasta el nivel del cielorraso del local que corresponda ventilar.-

b) No se dará a "D" un valor menor de 2,50 m..-

Ver gráficos.-

3.6.2. Disminución del valor "D":

El valor "D" podrá ser disminuído en los siguientes casos:

a) Cuando el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o á otro patio de una superficie por los menos dos veces mayor, donde

//////

////

será 4/5 del valor calculado y no será inferior a 2,20 m.

b) Cuando ventilen al mismo exclusivamente locales de 2º y 3º clase, reduciendo a 4/5 el valor calculado, siendo no inferior á 2,00 m.-

c) Cuando el valor "D" supere los 6,00 m. con cuyo caso podrá mantenerse constante esta medida.-

3.6.3. Patios mancomunados: Dos patios colindantes que individualmente tengan medi-/ das insuficientes podrán ser mancomunados, formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas.-

La cerca que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 m..-

La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50 m. de ancho y será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.-

3%6%4% Consideración general de los patios:

a) Los patios se medirán en función de la proyección horizontal del edificio. Los espacios bajo balcones y escaleras no se computarán como patios.-

b) Los patios serán facilmente accesibles para su limpieza.-

c) No se podrán dividir propiedades, si como resultante de ello se afectasen/ las dimensiones /no/ de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.-

d) Los patios podrán ser cubiertos con ningún material, a excepción de toldos o parasoles corredizos o plegadizos y rejas metálicas o de cualquier material.

3.6.5. Patios en edificios que se refaccionen: Se podrá permitir refacciones de poca importancia en edificios existentes cuyos patios no se ajusten estrictamente/ a las disposiciones de este reglamento siempre a juicio de la Dirección de Obras Privadas las condiciones de iluminación y ventilación de los locales sean satisfactorios y no se disminuya la superficie de los patios restantes.-

Cuando se trate de refacciones o ampliaciones de importancia, deberá exigirse que la construcción se ajuste, integramente a lo establecido en este reglamento.-

3.6.6. Colocación de toldos en patios de viviendas:

Sólo se permitirán en estos casos:

a) Los toldos plegables rebatidos totalmente realizados en tela o cualquier / material flexible.-

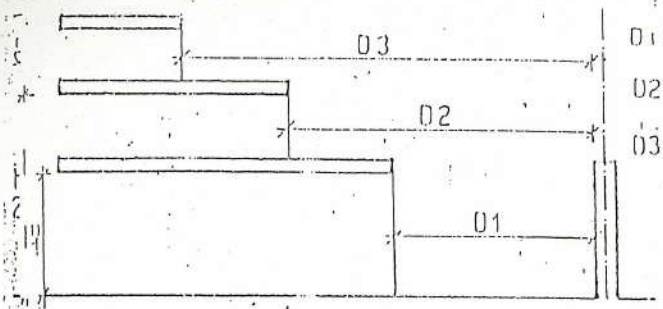
b) Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles; por lo tanto, prohíbese los toldos de estructura fija que no/ cumplan con esta condición.-

3.7. De los medios de salida:

3.7.1. Salidas exigibles libres: Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u

///

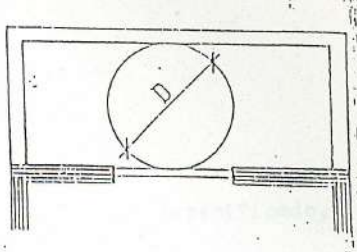
3.6. DE LOS PATIOS



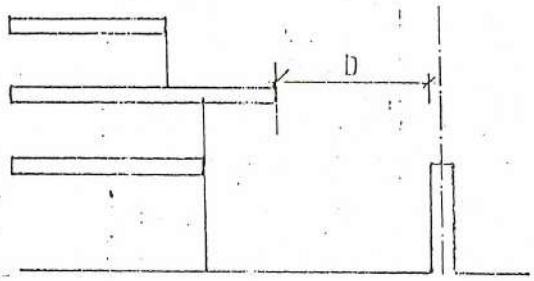
$D1 = \frac{1}{5} h_1 \geq 2.50$ m.

$D2 = \frac{1}{5} h_2 \geq 2.50$ m.

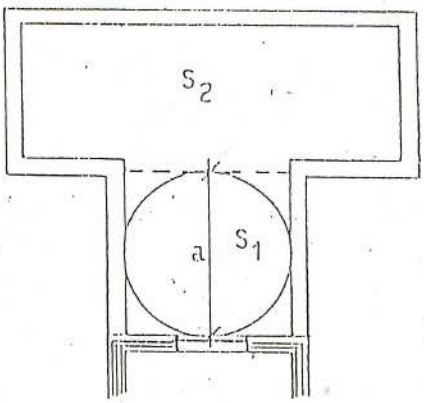
$D3 = \frac{1}{5} h_3 \geq 2.50$ m.



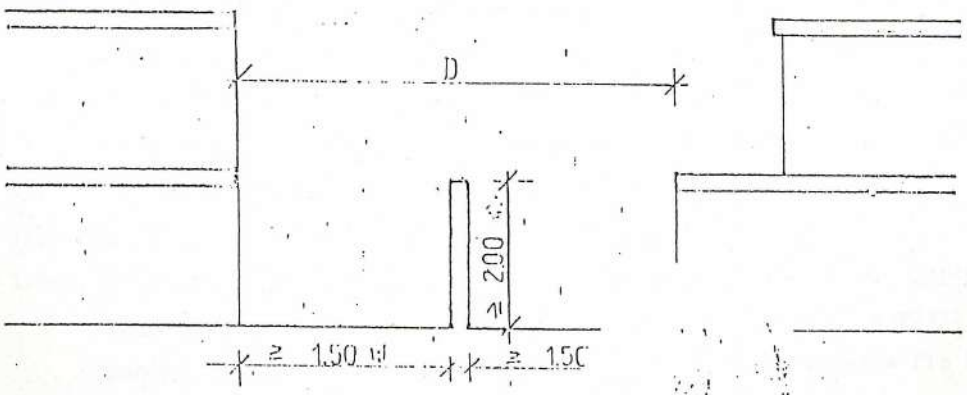
3.6.1.



3.6.2.



PATIOS MANCOMUNADOS



/////// otro medio de salida exigido,será obstruído o reducido en su ancho especificado, por estructuras fijas ó móviles.-

La amplitud de los medio de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar similtaneamente los distintos locales que desembocan en él.-

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entradas o salida de vehículos,debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.-

3.7.2. Salidas exigidas en caso de edificios de usos diversos: Cuando un edificio o /// parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que haya incompatibilidad, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas para admitir un medio único de egreso.- No se considerarán incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios.-

La vivienda para mayordomo,portero,sereno o cuidador es compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.-

3.7.3. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones: En caso de locales en que exista aglomeración de personas (Sala de fiestas,confiterías,conciertos,cabarets, / etc.) se aplicará el 70% del criterio determinado para salas de espectáculos públicos además de la salida que corresponda por otros usos.-

3.7.4. Puertas de Salida: Las puertas de salidas a la vía pública tendrá un ancho mínimo de 0,80 m. y una altura mínima de 2,00 m. y no podrá abrir directamente sobre una escalera, debiendo hacerlo sobre un rellano, descanso o plataforma hacia la/ salida.-

Las puertas que habran hacia la vía pública no deben exceder la línea municipal,/ debiendo a tal efecto proveerse el retiro necesario.-

3.7.5. Salida de vehículos: El ancho libre mínimo de una salida para vehículos será de/ 3.00 m..-

En vivienda unifamiliar dicho ancho puede ser de 2,30 m..-

En un predio donde se maniobra con vehículos el ancho mínimo de salida será de / 4,00 ms..-

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la cochava y cuando ésta no exista la salida no estará alejada no menor de 3 ms. del encuentro las líneas municipales de las calles concurrentes.-

3.8. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

3.8.1. Coordinación de funciones entre las Obras Sanitarias de la Nación y la Municipalidad: La Secret. de Obras y S. Públicos convendrá con las reparticiones que correspondan en cada caso la coordinación de las disposiciones a fin de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones de cada una.-

3.8.2. Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado: En todo predio edificado existirán,por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

////////

a) un retrete de materiales durables,con piso,techo y paramentos impermeables,(dotado de inodoro común a la turca o de pedestal.

b) Una pileta de cocina.

c) Una ducha y desagüe de piso.

d) Las demás exigencias impuestas por O.S.N..

3.8.3. Servicio de salubridad mínimo en viviendas: En todo edificio destinado a viviendas,cada unidad locativa tendrá por cada cuatro locales de primera clase o / fracción,las comodidades enumeradas anteriormente.-

En toda unidad locativa (inquilinato,etc.) utilizada para vivienda,habrá una / cocina o por lo menos espacio para cocinar.

3.8.4. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos,comerciales e in 1- dustriales: En todo edificio o local,con destino a usos comerciales o indus- / triales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos/ en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos en este Reglamento, se dispondrá de locales con servicio de salubridad,separados para cada/ sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en //// ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio: los locales para servicios / de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y / se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impi-/ dan la visión interior de los servicios.-

2- En los edificios o locales industriales o comerciales,cuando el total de perso nas no excedan de cinco, habrá un retrete con lavabo. En los demás habrá:cuando el total de personas exceda de cinco hasta diez, habrá un retrete por sexo,y dos lavabos y un orinal.- Se aumentará: Un retrete por sexo por cada veinte // personas o fracción de veinte, un lavabo y orinal por cada diez personas o /// fracción de diez.- Se colocará: una ducha por cada veinte personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de alimentos.-

3-En caso de servicios colectivos,éstos se ubicarán separados de los lugares de/ permanencia.-

4- Los edificios o locales de gobierno,estación,exposiciones,grandes tiendas,restaurantes,mercados y otros que la . . . . . establecerá por/ analogía,contarán para ellos usuarios,excluído el personal de empleados con: Mujeres: un retrete y un lavabo hasta 125 y por cada 100 más o fracción de 100 un retrete.

Hombres: un retrete y un lavabo hasta 125 y por cada 100 más o fracción de 100 un retrete.

5- Campos de deportes: cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos: bebederos: cuatro como mínimo y uno por cada mil espectadores o fracción a ///

////////

a partir de 5.000.-

orinales: cuatro cada mil hasta veinte mil, 2 X 1000 por encima, 2 X 1000 por encima de 20.000.-

retretes: por cada 3 del número de orinales, con por cada 3 de ellos para mujeres.-

6- Locales de baile: Hombres: 1 retrete, un orinal y un lavabo por cada 50 usuarios.-

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 50 usuarios

3.8.5. Instalaciones públicas de salubridad cuando se carece de red cloacal: Todos/ los edificios y fincas de la ciudad, deberán tener instalaciones de salubri-/ dad, con desagües a fosa séptica y pozo negro.

Queda prohibido arrojar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.-

Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo a lo determinado en este Reglamento.

3.8.6. Servicio de sanidad: Se podrá exigir la instalación de un servicio de sani-/ dad para primeros auxilios en edificación o locales que por su carácter así/ lo requieran.-

3.8.7. Locales para medidores:

1) De electricidad: no comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas.-

2) De gas: no comunicarán con otros locales que contengan tablero o medidores de electrificación, calderas, motores o aparatos térmicos y otros artefactos.

La colocación de ventilación cumplirán las disposiciones de Gas del Estado.-

3.8.8. Conductos para aire acondicionado: Toda superficie que se encuentre en con-/ tacto directo con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse/ ninguna otra tubería.-

3.8.9. Buzones de correspondencia: En todo edificio donde exista más de una unidad d de uso independiente servidas por una misma entrada y no cuente con local de portería, deberá colocarse una cantidad de buzones de por lo menos igual al / número de unidades. Los mismos deben ubicarse en lugar público común de edificación y próximo al acceso.-

3.8.10. Pararrayos: La Secret. de Obras y S. Públicos podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por su altura o características especiales, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas. La punta del pararrayo deberá superar 1.00 m. de altura como mínimo, en relación a las partes por elevación del edificio, como torres, tanques, chimeneas.

//////

sostenes, antenas y mástiles,-

3.8.11. Depósito para combustibles: Los depósitos para combustible líquido subterráneos, no podrán distar menos de 1,00 m. de los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.-

3.9. Obras que produzcan molestias:

3.9.1. Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.-

No se permitirán vistas a los predios colindantes, ni entre unidades de uso // independiente en un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia de 3,00 m., del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores/ de locales correspondientes a unidades independientes. Esta exigencia no rige/ para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75° respecto del/ citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 mts. o cuando haya un / elemento fijo, opaco, traslúcido de una altura no inferior a 1,60 mts. medida desde el solado correspondiente.-

3.9.2. Instalaciones arrimadas a muros divisorios: Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque éstos sean de un mismo dueño:

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluídos, etc..-

b) Canchas para juegos de bochas, de pelota y otras actividades que puedan producir choques y golpes.-

c) Todo aquello que esté especificamente determinado en el Código Civil sobre/ restricciones al dominio.-

3.9.3. Instalaciones que transmitan calor o frío: Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta/ de calor o frío a través del un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño.-

3.9.4. Instalaciones que produzcan humedad: No se podrán adosar a muros separativos / de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño:

a) canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.

b) en caso de colocarse enredaderas, éstas deberán destacarse del muro divisorio 0,20 m. por lo menos.

c) canaletas externas de desagües de los techos, si no se retiran 0,50 m. del/ muro divisorio y se adoptan dispositivos que avitan toda filtración.-

//////

3.9.5. Arboles: Los árboles deberán retirarse 1,50 mts.por lo menos,de los muros.

3.10. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS:

3.10.1. Condiciones para subdividir locales: U n local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques,muebles,mamparas y otros dispositivos fijos,si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones/ de este Reglamento como si fuera independiente.-

3.10.2. Mamparas de subdivisión de locales: En un local de comercio o de trabajo se // permitirá la colocación de mamaparas o muebles de subdivisión,siempre que la / altura de éstos no rebase de 2,00 mts.,medidos desde el piso.-

3.10.3. Construcciones existentes en barro: Los edificios construídos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento,podrán ser refaccionados siempre // que sus muros no tengan una altura mayor de seis (6) metros,no se aumente la / superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.-

3.10.4. Reparaciones en construcciones existentes en madera: Para los tinglados y galpones cuyo frente sobre la línea Municipal o sus costados sobre las líneas medianeras,no estén construídos,en toda su altura,con muros reglamentarios y en/ los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la / línea medianera o de la línea de edificación,se prohíbe cualquier refacción, / prohibición que regirá en todo el municipio.-

3.11. DE LOS EDIFICIOS CON MADERA:

3.11.1. Generalidades:Cuando un techo sea realizado con estructura resistente de madera, su cubierta deberá ser de materiales incombustibles,ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos.-

Para casos especiales de construcciones de madera,deberá consultarse a la Secretaría de Obras Públicas, la que podrá exigir la aplicación de las normas que / estime conveniente.-

3.11.2. Casillas: La construcción de casillas en las zonas en que se encuentren permitidas será autorizada en carácter de provisorio.-

Deberá presentarse un plano de la casilla sin aplicación de la Ley Araya.-

Deberá quedar libre un espacio de como mínimo 1,30 m. entre los ejes divisorios / del predio y el filo exterior correspondiente de la casilla.-

3.10.5. Permiso de obras de reforma y de ampliación: Un edificio existente,cuyo uso / conforme las prescripciones de este Reglamento, se puede ampliar,reformar o // transformar,a condición de que sigan cumplimentándose las disposiciones del // presente Reglamento. Además se establece:

1. Cuando en un fondo correspondiente a centro de manzana haya construcciones/ de las no autorizadas,en éstas sólo se podrá efectuar obras de conservación

//////// y refacción,siempre que no se modifique la parte estructural,muros de cerramiento y se mantenga el uso existente.-

2. Los edificios construídos en barro con anterioridad a la sanción de este/ Reglamento podrán ser refaccionados siempre que sus muros no tengan una / altura mayor de 6 ms.,no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.-

3. Para tinglados y galpones que no se hallen a distancia reglamentaria de / la línea medianera o de la línea de edificación y aunque los estuvieran / sus frentes y costados no estuvieran construídos en toda su altura con / muros reglamentarios se prohibe cualquier refacción.-

4. Las reformas o reparaciones que se efectúen en un edificio deben considerar las futuras dimensiones de la calle haciendo el retiro que corresponde.-

3.12. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN LOS USOS:

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

a. Edificios Residenciales;
b. Edificios Institucionales;
c.)Edificios para Reunión bajo Techo;
d. Edificios é Instalaciones para Reunión al Aire Libre;
e. Edificios de Aprovisionamiento y Mercantiles;
f. Edificios para oficinas;
g. Edificios Industriales;
h. Edificios para Depósitos;
i. Edificios para usos peligrosos;
j. Edificios Educacionales;
k. Edificios é Instalaciones rurales.

3.12.2. Factor de ocupación según los usos: Se considera como tal, al número teórico de personas que se estima puede colocarse en un local según su uso o destino,en la proporción de una persona por el número de m2. que a continuación se detalla:

3.12.3. Número de ocupantes en caso de edificios de uso mixto: A los efectos previstos por esta norma, el número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más / locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa,/ aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.-

3.12.4. Capacidad de los edificios: La capacidad de un edificio se determinará divi- / diendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la de

Municipalidad de San Jorge
AV. ALBERDI 1181 - T. E. 40405 - 40127
DEPARTAMENTO SAN MARTIN
PROVINCIA DE SANTA FE
C. P. 2451

///// -tinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos; en el caso / de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público.-

El factor de ocupación de un edificio sin destino definido o no contemplado / por este Código, lo determinará la Comisión de Reglamento.-

La superficie de los locales, se medirán con exclusión de muros y espacios accesorios, como ser baños, vestuarios y circulaciones de uso general del edifi-/ cio.-

Uso o destino:	Factor de opupación (m2. por persona):
3.12.5. Edificios Residenciales:	
a) Viviendas de una familia (aislada o entre medianeras)	15 m2./pers.
b) Viviendas apareadas de dos familias	15 m2./pers.
c) Viviendas de departamentos P.B. (aisl. entre medianeras)	15 m2./pers.
d) Viviendas de departamentos en altura (aislTorre y entre medianeras)	13 m2./pers.
e) Hoteles de tránsito: (Hoteles y Hosterías)	13 m2./pers.
f) Hoteles de permanencia.	13 m2./pers.
3.12.6. Edificios Institucionales:	
a) Hospitales Generales	8 m2./pers.
b) Sanatorios, Clínicas, Dispensarios	8 m2./pers.
c) Conventos, Asilos, Patronatos y Hogares; Internados	8 m2./pers.
d) Cárceles, Penitenciarías, Presidios, Correccionales	10 m2./pers.
e) Cuarteles de Policía y Bomberos	15 m2./pers.
3.12.7. Edificios para reunión bajo techo:	
a) Teatros, Cines, Auditorios	1 m2./pers.
b) Salas de Conferencias, Conciertos,	1 m2./pers.
Exposiciones	4 m2./pers.
c) Museos, Galerías de Arte, Bibliotecas.	8 m2./pers.
d) Clubes	5 m2./pers.
e) Locales para práctica del Culto Religioso	2 m2./pers.
f) Gimnasios	5 m2./pers.
Estadios (se tomará el factor de ocupación destinado a tribunas: 0,50 m. lineal por asiento)	
g) Bares, Cafés, Restaurantes, Confiterías, Dancings.	3 m2./pers.

/////

//////

Uso o destino:	Factor de ocupación (m2.por persona)
3.12.8. Edificios e Instalaciones para reunión al Aire Libre:	
a) Parques Públicos y Privados	
b) Campos de Juegos para niños	
c) Campos Deportivos	
d) Hipódromos	
e) Autódromos, Velódromos	
f) Polígonos de Tiro	
En todos estos casos se tomará el Factor de Ocupación del espacio destinado a tribunas: 0,50 m.lineal por asiento.-	
3.12.9. Edificios de Approvisionamiento y Mercantiles:	
a) Mercados (Abasto, Distribución, de Barrio)	3 m2./pers.
b) Despensas, Comercios, Tiendas	3 m2./pers.
c) Mataderos	3 m2./pers.
3.12.10. Edificios para oficinas:	
a) Oficinas Públicas	9 m2./pers.
b) Oficinas de Entidades Públicas	9 m2./pers.
c) Oficinas de Entidades privadas	9 m2./pers.
3.12.11. Edificios Industriales:	
a) Industrias nocivas	
b) Industrias molestas	
c) Industrias inocuas	
Superficie por persona propuesta por el industrial, según el tipo de industria, cuando no se especifique será de 15 m2./pers.	
3.12.12. Edificios para depósitos:	
a) Depósitos en General	30 m2./pers.
b) Depósitos Guarda-coches	30 m2./pers.
c) Silos	30 m2./pers.
3.12.13. Edificios para usos peligrosos:	
a) Estaciones de Servicio	
b) Planta de Gas.	
c) Depósitos de Explosivos.	
d) Depósitos de Combustibles.	
e) Barracas y Curtiembres.	
f) Corrales de animales, bretes y rodeos.	

/////

//////

g) Studs.

h) Plantas y Estaciones Eléctricas

i) Instalaciones de Incineración, transformación de basuras, vertederos públicos, etc.

En todos los casos se utilizará 15 m2./pers.

13.44.14. Edificios Educacionales:

a) Escuelas Infantiles.

b) Escuelas Primarias.

c) Escuelas Secundarias y Profesionales.

d) Escuelas Superiores y Universidades.

Se tomará 1,50 m2./persona, de la superficie destinada a aulas.-

13.44.15. Edificios é Instalaciones rurales:

a) Crianza Avícola y Cerdos.

b) Cunicultura y Apicultura.

c) Ganadería.

d) Huertas y Quintas.

e) Puestos para la venta.

En todos estos casos se considerarán las superficies cubiertas según su/ destino con los usos clasificados.-

CAPITULO IV

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

4.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS:

4.1.1. Construcción-Dimensiones y ubicación de las vallas provisorias frente a las / Obras: Mientras se esté realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el tránsito por la vía pública, será obligatorio colocar una valla provisoria en la vereda a todo lo largo del frente.-

La valla se construirá de madera o chapas de metal en buen estado de conserva ción, que impida la salida de materiales, las puertas no podrán abrir hácia el/ exterior.-

El cerco provisorio tendrá 1,50 m. de alto como mínimo se colocará a 0,75 m. de la línea de edificación cuando la vereda no exceda de 1,50 m. y podrá ocupar/ la mitad de la vereda cuando el ancho de ésta sea mayor de 1,50 m.- En nin-/ gún caso podrá dejarse un espacio menor de 0,50 m. entre la valla y el cordón de la calzada.-

//////