

DOCUMENTOS



El documento publicado en esta edición, fue recibido el día 24 de septiembre y publicado tal como fue redactado por el órgano emisor.

**GOBIERNOS DEPARTAMENTALES
INTENDENCIAS
INTENDENCIA DE COLONIA
1
Resolución 1.502/015**

Promúlgase el Decreto Departamental 011/015, que aprueba la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA EL DEPARTAMENTO DE COLONIA.

(1.293*R)

Decreto 011/2015

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE COLONIA

DECRETA:

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

CAPÍTULO I

GENERALIDADES.

1.1 - Del título, alcances y obligaciones.

1.1.1 - Título.

Esta Ordenanza será conocida y citada en adelante como Proyecto de Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia y una vez aprobada por las autoridades competentes se designará Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia.

1.1.2 - Alcances del Proyecto de Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia.

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

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

1.1.3 - Obligaciones de los propietarios, instaladores, profesionales y empresas.

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

1.1.4 - Idioma español y sistema métrico decimal.

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

1.2 - De la actualización y publicación del proyecto de Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia.

1.2.1 - Actualización de la Ordenanza. Vigencia.

Los preceptos y reglas enumeradas, tienen por objeto ordenar y encauzar la transformación física de la ciudad que es un organismo de estructura cambiante. Para acompañar esta modalidad edilicia es imprescindible que las disposiciones de la Ordenanza sean actualizadas constantemente a fin de incorporar o quitar de ellas las

que convengan para conservar la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la ciudad.

1.2.2 - Publicación de la Ordenanza y sus actualizaciones.

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

1.3 - PARÁMETROS DE DISEÑO PARA LA EDIFICACIÓN Y DEFINICIONES BÁSICAS.

1.3.1 - Generalidades y definiciones.

La presente sección se refiere a las definiciones básicas de tipo general y a los parámetros de cálculo a utilizar en los edificios que se construyan en el Departamento de Colonia. Las oficinas competentes de la Intendencia de Colonia (IC) proporcionarán los cuadros definitorios de los atributos urbanísticos tales como usos del suelo, superficies mínimas de parcelas, valores extremos de FOT y FOS, alturas, alineaciones, etc., que correspondan a cada sector, zona o subzona del departamento según las características propias de los mismos.

1.3.2 - Área del terreno (o parcela) (AT).

Es la que resulta del título de propiedad y del plano de mensura.

1.3.3 - Frente del terreno.

Es la longitud del lado o lados que separan el predio de las vías o espacios públicos.

1.3.4 - Altura total de la edificación.

Es la máxima altura de un edificio, medida a partir del nivel de referencia, hasta el tope del pretil del último nivel (en el caso de cubiertas horizontales) o hasta el promedio de altura del último nivel (en el caso de cubiertas inclinadas). La altura máxima de cumbrera no podrá superar el 15% de la altura máxima, en una longitud mayor al 50% del desarrollo lineal de la fachada. En caso de que la cumbrera se ubique a menos de 3.00 mts. de la línea de propiedad esta tolerancia no se aplicará.

1.3.5 - Nivel de referencia.

Corresponde al nivel, en la intersección de la perpendicular que pasa por el punto medio del frente del predio con el cordón de la vereda, o el nivel del eje de la calle, en caso de no existir cordón construido.

Dicho Nivel de Referencia será considerado por la Intendencia el origen ($\pm 0,00$) de todos los niveles a que se refiera cualquier elemento o sector de la edificación, lo cual deberá estar claramente indicado en los recaudos del Permiso de Obra solicitado.

1.3.6 - Nivel de referencia resultante.

En los casos de predios esquina o predios con frente a más de una calle, se entiende por Nivel de Referencia Resultante al nivel promedio entre los niveles de referencia de cada uno de los frentes.

1.3.7 - Desniveles pronunciados.

En los casos en que la topografía del predio presente características especiales (pendientes o desniveles muy pronunciados), se trate de predios frentistas a dos calles, o cuando la Intendencia lo considere necesario, el proyecto deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno cada metro, para poder apreciar si se respeta el espíritu de la Ordenanza en todos sus aspectos, fundamentalmente en lo que se refiere a la altura. Los niveles deberán ser suscritos por un Ingeniero Agrimensor e incluirán un punto de referencia que permanecerá incambiado hasta el final de la obra.

1.3.8 - FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS).

Se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre el Área Cubierta (AC) proyectada en un plano horizontal y el área del Terreno (AT).

El AC surge de la suma de las áreas de todas las construcciones existentes y/o a realizar en el predio, de acuerdo a los siguientes criterios de cálculo:

- Las construcciones completamente cerradas: 1/1 de su área.
- Las galerías, cubiertas o aleros que posean 3 lados libres: 1/3 de su área.

- Las galerías, cubiertas o aleros que posean 2 lados libres (debiendo ser por lo menos uno de ellos uno de los lados mayores): 1/2 de su área.

- Las galerías, cubiertas o aleros que posean 1 lado libre (independientemente si se trata del lado menor o el mayor): 1/1 de su área.

- Escalera exterior abierta: 1/3 de su área en cada nivel.

Áreas a tener en cuenta en el cálculo:

- Para el cálculo de AC se incluyen los espacios habitables del subsuelo, pero no las áreas sin techar ni las destinadas a salas de máquinas, subestaciones de UTE, instalaciones de ascensores, tanques de agua, garajes, circulaciones generales y servicios complementarios tales como lavaderos, salas de juegos, depósitos, etc. No se computan para el AC ni las piscinas o similares ni las pérgolas.

- Todos los elementos que se construyan en la azotea, a excepción de los tanques de agua y cabina de ascensores, computan para el FOT.

En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

1.3.9 - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT).

Se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre el Área Cubierta (AC) de todos los niveles y el Área del Terreno (AT).

Como criterio general el AC de cada nivel se calculará tomando en cuenta las consideraciones realizadas para el FOS.

En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

1.3.10 - Salientes.

Son las construcciones abiertas o cerradas en voladizo, realizadas 3 metros por encima del nivel de planta baja, ver también ítem 3.9 y siguientes.

Para el cálculo del área de las salientes, se considerará una altura mínima de los antepechos de 1,10 cms. desde el nivel de piso terminado de la saliente.

En las normas particulares, para cada zona y subzona, la IC podrá establecer criterios para regular los siguientes aspectos:

a) La saliente máxima en área de retiros, con respecto al plano determinado por la línea de edificación.-

b) Los retiros sobre los que se pueden construir y el porcentaje de fachada que puede ser ocupado por las salientes.-

c) La altura libre mínima que debe respetarse. Si no hay especificaciones en contrario, se entenderá que debe superarse los 3.00 m. a partir del punto más alto del cordón de la vereda.-

De no instrumentarse por parte de la IC especificaciones particulares para las situaciones antes enunciadas regirá con carácter general lo indicado en 3.9 y siguientes.-

1.3.11 Retiros.

El retiro es la distancia mínima entre los límites del terreno y las construcciones. En las áreas resultantes no se permitirán edificaciones, excepto aquellas que reglamentariamente se autoricen y los pavimentos, bancos, jardines, parrillas (excepto en Retiro Frontal), fuentes, estanques y en general construcciones no techadas.

Retiros frontales (RF) son los retiros que enfrentan a las vías y espacios públicos.

Retiros de fondo (RFo) son los correspondientes a los lados opuestos al frente.

Retiros laterales (RL) son los correspondientes a los demás lados del terreno, incluyendo los adyacentes al frente.

- En caso de acceso vehicular por un retiro lateral, éste no podrá ser inferior a 3 mts. En ningún punto.

- Cuando para una zona determinada no se exija retiro lateral y la construcción no se realice sobre la medianera se deberá dejar un pasaje mínimo de un metro.

- Las pérgolas podrán ocupar retiros laterales y de fondo, no pudiendo sobrepasar la altura promedio de 3 mts. en Planta Baja.

- Todos los elementos que se construyan en la azotea además de tanques de agua y cabina de ascensores deberán cumplir con los retiros y alturas previstos para éstos.

Retiro opcional se indica RO

Retiros especiales.

La IC podrá establecer zonas con retiros especiales para aquellas propiedades linderas a caminos públicos, rutas nacionales o servidumbres "non edificandi" contiguas a líneas de energía eléctrica de alta tensión u otros.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1 - DE LAS TRAMITACIONES.

2.1.1 - PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

El Permiso de Construcción o Demolición es el acto por el cual la Intendencia autoriza al solicitante a construir, regularizar o demoler de acuerdo a los términos y a la documentación oportunamente elevada en la respectiva gestión ante la IC.

Se entiende por solicitante al propietario o quien le represente en los términos establecidos en el ítem 2.1.8.1.- de la presente.

2.1.1.1 - Trabajos que requieren PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

Se deberá solicitar Permiso de Construcción o Demolición para:

- Realizar toda construcción
- Ampliar, refaccionar, reciclar o transformar lo ya construido.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.
- Cambiar y ejecutar revoques y/o revestimientos de la fachada principal.

- Elevar muros.

- Cambiar o modificar estructuras de techos.

- Construcción o instalación de torres para antenas

- Cambiar o modificar estructura portante del edificio.

- Desmontes, excavaciones y rellenos de terrenos.

- Efectuar demoliciones.

- Efectuar instalaciones mecánicas, térmicas, productos inflamables.

Ampliar, refaccionar y/o transformar las existentes.

- Instalar vitrinas, toldos y/o marquesinas sobre la fachada en vía pública.

- Construir ampliar o refaccionar playas de estacionamientos.

- Construir piscinas y/o similares.

- Todo tipo de intervención y modificación a efectuarse en **zonas de afectación especial**.

El correspondiente Permiso de Construcción para los trabajos antes citados se gestionará de acuerdo a lo establecido en el ítem 2.1.2.

2.1.1.2 - Trabajos que requieren PERMISO DE REGULARIZACIÓN DE OBRA.

- Todos los edificios existentes que no tengan Permiso de Construcción.

- Todos los edificios existentes que aún teniendo Permiso de Construcción hayan tenido modificaciones, ampliaciones, reformas, etc., que hayan significado una variación en el expediente de Permiso de Construcción autorizado.

2.1.1.3 - Trabajos que requieren AVISOS DE OBRA.

Lo especificado en el presente ítem rige únicamente para zonas que **no tengan afectaciones especiales**.

- Son **actos comunicables** que no requieren tramitación de permiso los siguientes: reconstrucción de azoteas, reparación de revoques, pisos, revestimientos, cambios de aberturas toda vez que no se alteren sus dimensiones y en general, para aquellos trabajos que no modifiquen la volumetría ni la morfología de los edificios. Estas actuaciones, dada su escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas al Departamento de Arquitectura, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de dejar constancia de su realización y posibilitar eventuales controles ulteriores.

- El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario a suministrar por la oficina de la IC competente.

2.1.2 - TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

2.1.2.1 - Generalidades.

El trámite de Permiso de Construcción o Permiso de Obra para construir, ampliar, reformar, y demoler, consta de tres etapas:

a) Información sobre condiciones urbanas y afectaciones del predio: Fórmula A

b) Autorización para construir: Fórmula B.

c) Habilitación para usar - Inspección final de obra

2.1.2.1.1 - Información sobre condiciones urbanas: Fórmula A.

Esta etapa tiene como objetivo asegurar la debida inserción urbana de los proyectos arquitectónicos, con salvaguarda de los valores urbanos y ambientales preexistentes, informando al solicitante las condiciones urbanísticas que regirán para su predio por un plazo de vigencia de 120 días a partir de la fecha de comunicación.

Documentos y su orden:

Los mismos se presentarán de acuerdo a instructivos a proporcionar por el Departamento de Arquitectura.

- Formulario con firma de propietario y profesional Arquitecto o Ingeniero Civil.

- Timbres profesionales en original.
- Plano de Ubicación del predio con datos indispensables para su correcta ubicación.

2.1.2.1.2 - Autorización para construir: Fórmula B.

El objetivo de esta etapa es controlar las acciones físicas que los propietarios de los predios se proponen efectuar, tal como fuera informado en la Fórmula "A" y respetando en un todo la normativa vigente y aplicable de acuerdo al proyecto presentado.

Documentación a presentar y/o gestiones previas:

- * Fórmula A.
- * Certificación de AMOJONAMIENTO del PREDIO firmado por Ing. Agrimensor para obra nueva o a regularizar.
- * Cuando la obra a realizar ocupe varios padrones, se deberá tramitar la fusión de ellos en las oficinas en que corresponda.
- * Certificado Notarial de Propiedad o Minuta Notarial según formulario a proporcionar por la IC.
- * Carta Poder para representar al Propietario (si corresponde).
- * Certificado de Anuencia de los Copropietarios (si corresponde).
- * Comprobantes de inicio de trámite en Bomberos (si corresponde).
- * Solicitud de corte o extracción de árboles de la vía pública (si corresponde), gestionada en la oficina competente de la IC.
- * Rebaje de cordón (si corresponde).
- * Fotocopia de planilla de Contribución Inmobiliaria al día.
- * Tasa Administrativa.
- * En caso de Locales comerciales con destino específico deberá presentarse fotocopia de aprobación de localización urbanística, autorizada por la oficina competente y de la autorización de localización urbanística.
- * Otra documentación que en situación particular puede ser requerida por la oficina de la IC.

Según la zona en que se proyecta realizar la obra, la IC a través de la oficina competente, con el objetivo de conservar sus características, podrá solicitar un plano con la ubicación -al momento previo de la gestión- de las especies arbóreas existentes y exigir la posterior restitución de aquellos que deban ser eliminados por razones de obra. El plano en este caso deberá ser suscrito por el propietario del bien y el técnico responsable del permiso solicitado.

Documentos y su orden:

- Los planos se ajustarán a lo indicado en el ítem 2.2.1.1
- Los mismos se presentarán de acuerdo al instructivo a proporcionar por el Departamento de Arquitectura con firma de Propietario y Técnico en cada foja.
- Timbres profesionales en carpeta original.

2.1.2.1.3 - Estudio técnico: aprobación, observación o rechazo de la solicitud de Permiso.

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

- **Aprobación del expediente:** Instancia en la cual se realizará el pago de derecho de edificación y se exigirá de parte de la IC la firma del constructor que realizará las obras. De ser éstas realizadas por Administración firmará el técnico como responsable por la construcción.

- **Observación:** Si fuera necesario modificar planos o devolverlos por no estar dibujados correctamente o contener elementos violatorios de la presente normativa o presentar carencias, la Oficina Técnica lo comunicará al propietario y al técnico responsable. Este último deberá presentarse personalmente, dentro de un plazo de 15 días hábiles, a partir de la notificación, para informarse de la situación, notificarse en la oficina y proceder a subsanar las observaciones. Este plazo podrá prorrogarse por una sola vez, previa solicitud del peticionante.

- **Levantamiento de observaciones:** Las observaciones deberán ser levantadas necesariamente por el técnico responsable del proyecto. Por razones justificadas podrá delegar en otro profesional debidamente inscripto en el registro respectivo, hecho que se hará constar en el expediente.

- El plano corregido deberá ser devuelto dentro del plazo perentorio establecido para todos los trámites de obras.

2.1.2.1.4 - Desistimiento de oficio.

Transcurrido el plazo otorgado o la prórroga, si el técnico no hubiera contestado, se notificará al Propietario concediéndole un nuevo plazo igual al anterior y apercibiéndolo que la no presentación del técnico en ese lapso, originará el archivo de las actuaciones por

considerarse desistimiento de las mismas. El no cumplimiento de lo precedente obligará al archivo de lo actuado y a la iniciación de un nuevo trámite.

El desistimiento de actuaciones podrá también ser voluntario por parte del gestionante de acuerdo a lo establecido en el ítem 2.1.2.14.7.

2.1.2.1.5 - Habilitación para utilizar (Inspección Final).

Esta etapa tiene como objetivo verificar que lo construido coincide con la documentación aportada y gestionada ante la IC por lo que, consecuentemente, se otorgará al propietario la constancia de habilitación para utilizar las construcciones efectuadas en el predio y con los destinos autorizados.

De haberse realizado modificaciones al proyecto aprobado se podrá presentar Gráfico Veraz para cambios internos y/o cambios de fachada cuando no exista aumento de área, cambio de volumetría ni modificación de destino o de afectaciones. De corresponder por parte de la oficina competente de la IC se exigirá el sellado previo de la oficina de Catastro Nacional. En caso de modificaciones mayores a las antes enunciadas se procederá como se indica en el ítem 2.1.2.2.

La Inspección Final será solicitada conjuntamente por el Propietario y Técnico ante las oficinas de la IC una vez concluidas las obras teniendo en cuenta las particularidades de gestión establecidas para Locales comerciales e industriales, trámites ante el Cuerpo de Bomberos, como también las expresamente indicadas para instalaciones tales como ascensores, gas, etc.

2.1.2.2 - No habilitación para utilizar.

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

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

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

2.1.2.3 - Trámite simplificado.

La Oficina de Arquitectura de la IC podrá disponer -a solicitud del técnico responsable de la obra y con el objetivo de simplificar el trámite- la presentación conjunta de dos o más etapas de las antes detalladas. De procederse de esta manera el Técnico de la obra a ejecutar será el único responsable por aquellas contravenciones a las ordenanzas que se pudieran detectar una vez terminadas las obras.

2.1.3 - TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE REGULARIZACIÓN DE OBRA.

2.1.3.1 - Generalidades.

Se entiende por Regularización de obras aquel mecanismo que permite que una construcción realizada sin previo Permiso de Construcción y que, mediante el correspondiente ajuste a la normativa vigente y su gestión ante la IC, sea aceptada en situación regular.

2.1.3.2 - Criterios generales.

A efectos de la presentación ante la IC los planos se deberán ajustar a los criterios para la gestión de obra nueva. Por lo que deberán respetar las exigencias establecidas en la presente ordenanza en todo lo relativo a las normas de graficación, piezas exigidas y firma técnica responsable por la veracidad de la información técnico-arquitectónica proporcionada, firma que deberá ser de Arquitecto o de Ingeniero Civil.

En los formularios a suministrar por el Departamento de Arquitectura y/o en los planos se indicarán expresamente las violaciones a la presente Ordenanza, señalando las infracciones en que se ha incurrido, ya sea en dimensiones de locales y aberturas, invasión de retiros, alturas edilicias, etc. Y, también se podrán indicar las medidas tendientes a subsanar dichas irregularidades.

En relación con las infracciones se tendrá en cuenta el tipo de infracción de acuerdo a la siguiente clasificación:

- **Infracciones menores:** para las que será de exigencia la adecuación previa de todas aquellas infracciones de fácil y viable retroversión no quedando amparadas en régimen de tolerancia alguno.

- **Infracciones medianas:** sujetas a viabilidad de aprobación condicionada (Precaria y Revocable) son aquellas infracciones

técnicamente justificadas como de difícil adecuación, cuya afectación se encuentre limitada a la edificación o al predio, para lo cual registrará el pago de derechos a establecer por el Ejecutivo Comunal.

- **Infracciones mayores (afectación a terceros):** inviabilidad de aprobación de no mediar propuesta y ejecución de obras de adecuación a la Ordenanza. No obstante la IC podrá acusar recibo de los hechos físicos consumados e impedidos de inmediata adecuación, pero, condicionado a las sanciones y al pago de las tasas que el Ejecutivo Comunal disponga.

2.1.3.3 - Tolerancias.

Se entiende por tolerancia la admisión -por parte de la IC- de condiciones constructivas infracciones- que excedan las prescripciones de las normativas aplicables, siempre dentro de límites aceptables que no afecten valores urbanos o las condiciones de habitabilidad y seguridad ni afecten sustancialmente los objetivos de la norma. En estas situaciones antes enunciadas y cuyo ajuste a la ordenanza correspondiente obligue a la ejecución de obras cuyo volumen y costo resulte desproporcionado frente a las ventajas reales a obtener, se podrá a criterio de la Oficina de Arquitectura, admitirse su mantenimiento, pero, con carácter de tolerancia "precaria y revocable". La Oficina de Arquitectura dispondrá cuales son los criterios de cuantificación aplicables para estas situaciones.

La tramitación de las tolerancias ante infracciones cometidas se realizará a solicitud fundada del propietario y del técnico firmante de la regularización, la que podrá ser aprobada por el Departamento de Arquitectura de la IC o por los distintos niveles jerárquicos, según corresponda.

Esta tolerancia de carácter precaria y revocable se indicará en el expediente en "observaciones" y se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) No se dará trámite posterior a ningún Permiso de Construcción, ampliación, reforma, regularización y/o instalación sanitaria que no traiga aparejado el levantamiento de las observaciones planteadas. En atención a lo expresado en el ítem 2.1.3.3. podrá eximirse de dicho levantamiento solamente en aquellos casos en que se eleve solicitud por parte del propietario y técnico actuante y que se entienda debidamente fundamentada a criterio de la Oficina de Arquitectura.

- b) Si se constata por parte de la IC que las infracciones observadas aparejaran trastornos a terceros y estos reclamaran a la Intendencia de Colonia, el propietario del bien en infracción deberá adecuar las edificaciones en forma inmediata, y dentro del plazo perentorio a establecer por la Oficina de Arquitectura, para que se cumpla con las condiciones reglamentarias en vigencia.

- c) Si por necesidad de orden urbanístico, se reviera la aprobación concedida, el propietario no tendrá derecho de indemnización alguna por parte de la Intendencia de Colonia.

- d) Como criterio general para la regularización de la instalación sanitaria, se considerará el buen funcionamiento de la misma. Si el destino final de los efluentes fuera inadecuado, por ejemplo vía pública, terreno lindero, etc., se deberá exigir la realización de las obras necesarias para salvaguardar la salubridad pública.

2.1.3.4 - Etapas.

El trámite de regularización de obras consta de dos etapas:

1) Solicitud de Permiso para Regularizar.

2) Habilitación para utilizar. Inspección final de obras.

Ambas etapas se pueden presentar en forma conjunta.

El Técnico deberá:

- Realizar una Declaración Técnica en la que asume la responsabilidad por el relevamiento de las construcciones y la fecha declarada de su ejecución.

- Descripción detallada de la infracción y referente normativo que infringe.

- Fundamentación de solicitud de tolerancia e impedimentos técnicos válidos que impiden la retroversión del hecho físico consumado.

A su vez el Propietario:

- Avala lo enunciado por el Técnico.

- Reconoce la responsabilidad por las infracciones a la Ordenanza cometidas, delimitando toda responsabilidad de la IC ante terceros.

2.1.3.4.1 - Solicitud de Permiso para Regularizar.

Los formularios de gestión, planos, memorias, deberán contar con la firma de Arquitecto o Ingeniero Civil al igual que los permisos de obras nuevas.

Documentación a presentar:

* Planos, memoria y formularios de gestión debidamente firmados por Arquitecto o Ingeniero Civil.

* Fotocopia de planilla de Contribución Inmobiliaria al día.

* Comprobante de Localización urbanística (en caso de establecimientos comerciales e industriales).

* Informe de comisiones especiales (en caso que corresponda).

* Minuta Notarial de Propiedad.

* Carta Poder para representar al Propietario (si corresponde).

* Certificado de Anuencia de la totalidad de los copropietarios (en casos de Propiedad Horizontal).

* Copia autenticada por Escribano de Reglamento de copropiedad, o proyecto del mismo para su incorporación a Propiedad Horizontal, según corresponda.

* Informe del servicio y condiciones de seguridad del técnico instalador o la Empresa instaladora, en los casos de ventilación mecánica, iluminación artificial, ascensores, montacargas, elevadores, rampas móviles, escaleras mecánicas, pisos rodantes, combustibles, instalación de gas (en los casos que corresponda para cada situación).

* Tasa Administrativa.

Documentos y su orden:

Serán indicados en instructivos proporcionados a estos efectos por la Oficina de Arquitectura la que podrá exigir según las circunstancias cualquier otra documentación.

2.1.3.4.2 - Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de Permiso.

Se procederá según numeral 2.1.2.1.3.

2.1.3.4.3 - Habilitación para utilizar (Inspección final).

En caso de que las obras no se ajusten a los planos no se otorgará la habilitación correspondiente hasta que se presenten de acuerdo a la realidad de la construcción.

Si las obras a regularizar no cumplen con la normativa vigente y no fue solicitada expresamente la tolerancia tal como se indica en 2.1.3.3 no se otorgará la Habilitación final hasta tanto el Técnico y Propietario se ajusten al requisito allí indicado.

Si la Regularización se Habilita mediante tolerancia de tipo precaria y revocable quedará sujeta a las consideraciones establecidas en 2.1.3.3. Ítems a), b), c) y d).

2.1.4 - TRAMITACIÓN DE AVISO DE OBRA.

2.1.4.1 - Generalidades.

Los trabajos que se describen en el numeral 2.1.1.3. requieren aviso de obra cuyo trámite se realizará de acuerdo a instructivo a proporcionar por la oficina competente de la IC.

La oficina de la IC podrá exigir -no obstante- que se solicite Permiso de Construcción para aquellos casos en que los trabajos a realizar se estimen de mayor cuantía.

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

2.1.5.1 - Generalidades.

El trámite de Permiso de Habilitación de locales comerciales e industriales consta de tres etapas:

a) Permiso de Localización: Fórmula C (Oficina Competente).

b) Habilitación del edificio para el fin al que se lo destina. (Departamento de Arquitectura).

c) Habilitación del establecimiento para su funcionamiento. (Departamento de Higiene de la IC).

2.1.5.2 - Permisos de Localización.

2.1.5.2.1 - Casos en que corresponde tramitar Permiso de Localización.

Toda edificación que tenga como destino un comercio o industria deberá consultar previamente ante las oficinas correspondientes de la IC si la ubicación es viable de acuerdo a las normas vigentes de zonificación según las funciones previstas a desarrollarse. En el caso de áreas protegidas y/o afectadas de valor patrimonial se deberá realizar la consulta previa en la oficina competente a estos efectos.

El Permiso de Localización será necesario para construir, instalar, ampliar, habilitar una industria, depósito o local comercial; también se deberá volver a tramitar al caducar el plazo de vigencia del mismo.

El hecho de que para un edificio existiera Permiso de Construcción previamente aprobado, en ningún caso supondrá la autorización para instalarse a funcionar un determinado comercio o industria, lo que deberá gestionarse por trámite totalmente independiente.

2.1.5.2.2 - Casos en que no se exige Permiso de Localización.

La IC podrá disponer qué tipo de locales, según sus características y ubicación pueden quedar exentos de realizar este trámite.

2.1.5.2.3 - Presentación.**Documentación a presentar:**

* Fotocopia de planilla de Contribución Inmobiliaria al día.

* Minuta Notarial de titularidad del padrón.

* Tasa administrativo.

Documentos y su orden:

Los mismos se presentarán de acuerdo al instructivo a proporcionar por el Departamento de Arquitectura y la Oficina competente de Planeamiento y Ordenamiento Territorial.

Se tendrán en cuenta las variantes a tramitar en forma previa en las oficinas que corresponda en locales comerciales o industriales.

* Formulario de Localización urbanística.

* Firma de Propietario del padrón, firma del Titular del establecimiento comercial o industrial y firma del Técnico en cada foja.

* Timbres profesionales, en carpeta original.

La lámina de ubicación del predio se graficará de acuerdo a lo indicado en el ítem 2.2.

2.1.5.3 - Habilitación del edificio para actividad comercial o industrial.**2.1.5.3.1 - Generalidades.**

La Habilitación del edificio deberá tramitarse ante las oficinas de Arquitectura de la I.C. a través de las oficinas que ésta disponga a esos efectos.

2.1.5.3.2 - Presentación.

Para establecimientos que requieran Permiso de Localización.

Documentación a presentar:

* Localización urbanística aprobada.

* Tasa administrativa.

* Localización urbanística y habilitación del edificio aprobadas.

* Habilitación de Bomberos.

* Constancia de Instalación de gas chequeada y aprobada por la empresa distribuidora (si corresponde).

Los mismos se presentarán de acuerdo al instructivo a proporcionar por el Departamento de Arquitectura y la Oficina competente de Planeamiento y Ordenamiento Territorial.

* Formulario C con la localización aprobada.

* Fotocopia de Localización aprobada.

2.1.6 - TRAMITACIÓN DE PERMISOS PARA INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**2.1.6.1 - Generalidades.**

Las gestiones para incorporar edificios existentes o a construirse al Régimen de Propiedad Horizontal según Ley Nº 10.751.- de la Propiedad Horizontal, se realizarán de acuerdo al siguiente procedimiento.

2.1.6.2 - Parte A) Solicitud de incorporación y autorización para realizar obras de albañilería nuevas o de adecuación.

Las carpetas a presentar llevarán una carátula cuyo diseño será proporcionado por el Departamento de Arquitectura con la titulación INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, y cumplirán con los mismos requisitos de presentación ante la IC que los permisos de construcción comunes; en cuanto a los planos de mensura se adecuarán a las exigencias y normas vigentes, al momento de su presentación, establecidas por la Oficina Departamental de Catastro.

Las carpetas deberán incluir:

1) Plano de mensura del bien.

2) Proyecto de división o plano de señalamiento.

3) Planta(s).

4) Fachada y cortes.

5) Memoria descriptiva según formularios determinados por el Departamento de Arquitectura.

2.1.6.3 - Parte B) Solicitud de incorporación y autorización para realizar obras sanitarias de adecuación, si correspondiera realizar las mismas para ajustarse a la normativa de Propiedad Horizontal.

Se deberá presentar los siguientes recaudos los que deberán ajustarse a todos los requisitos estipulados para un trámite común:

1) Proyecto de división o plano de señalamiento, en el caso de que sea gestionada solo la instalación sanitaria independiente de obras de albañilería.

2) Proyecto de las obras sanitarias de adecuación.

3) Memoria descriptiva según formularios determinados por el Departamento de Arquitectura.

4) Solicitud de permiso de autorización, en el caso de que sea gestionada solo la instalación sanitaria independiente de obras de albañilería.

2.1.6.4 - Gestiones.

Las gestiones indicadas en A) y B) podrán ser realizadas una u otra indistintamente o ambas a la vez según corresponda.

2.1.6.5 - Gestión de inspección final y habilitación del edificio en el Régimen de Propiedad Horizontal.

Para esta gestión se deberá presentar ante el Departamento de Arquitectura, quien realizará la Inspección Final constatando que las construcciones realizadas coincidan con los planos y remitirá el expediente a la Comisión de Fraccionamiento de la IC, los siguientes recaudos:

1- Solicitud de inspección final y habilitación de las obras, con el número de Permiso de Construcción correspondiente.

2- Planos de arquitectura y sanitaria.

3- Plano de Mensura y División con certificado de Catastro.

4- Habilitación expedida por la Oficina Técnica de Bomberos si correspondiere.

5- Certificado expedido por la Instaladora de suministro de Gas si correspondiera.

6- Constancia expedida por la Instaladora respectiva por el buen funcionamiento las instalaciones electromecánicas si correspondiere.

Al momento de su presentación el interesado dejará claramente establecido las direcciones y/o teléfonos de contacto para coordinar la inspección de obra debiendo prever la visita de los técnicos actuantes de la IC y el ingreso a las diferentes unidades cuya inspección y habilitación se solicita.

2.1.6.6 - Habilitación.

Controlados todos los requisitos de competencia de la IC y de no existir observaciones, o sea que, el edificio que se pretende dividir en pisos o apartamentos, o construirse al amparo de la Ley 10.751, cumple con las exigencias de la misma y con las ordenanzas vigentes, a partir de la inspección realizada se otorgará la HABILITACIÓN FINAL en el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL lo cual quedará expresamente consignado en el Permiso.

Igualmente corresponderá la intervención del Departamento de Arquitectura cuando se solicite INSPECCIÓN FINAL PARCIAL de las obras de albañilería y sanitaria lo cual estará sujeto a criterios a establecer por la Oficina de Arquitectura.

2.1.6.7 - Modificación de Propiedad Horizontal.**2.1.6.7.1 - Gestión.**

Los edificios a modificar, a ampliar o a regularizar incluidos en el régimen de Propiedad Horizontal deberán seguir lo indicado en los incisos 2.1.6.2 a 2.1.6.8 para la gestión en relación con el Permiso de Construcción y la respectiva Habilitación Final.

2.1.6.7.2 - Antecedentes.

Al momento de la gestión del respectivo Permiso de Construcción deberán establecer claramente y agregarse, los planos antecedentes que dieron nacimiento o modificación a la propiedad horizontal, detallando con precisión las modificaciones en bienes comunes e individuales.

2.1.6.7.3 - Anuencia.

La gestión de estos Permisos de Construcción deberá ir acompañada de la Anuencia de Copropietarios que autoriza las obras a realizar. Esta Anuencia será otorgada por uno de los dos medios siguientes: a) Asamblea de copropietarios o b) estar previamente concedida y establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal propio del edificio en cuestión. El Departamento de Arquitectura otorgará el modelo a seguir en cada caso los que deberán indefectiblemente ser realizados para ambas situaciones mediante certificación notarial.

2.1.6.8 - Reforma de edificios previamente incorporados a propiedad horizontal por Ley Nº 14.261.

Aquellos edificios que hubieren sido incorporados a Propiedad Horizontal según la Ley 14.261, en caso de realizar obras nuevas, deberán tramitar el correspondiente Permiso de Construcción y el proyecto deberá ajustarse a la normativa de edificación establecida por la IC en el Capítulo 7 de la presente Ordenanza.

2.1.7 - TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE INSTALACIONES SANITARIAS.**2.1.7.1 - Generalidades.**

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

a) Fórmula A.

b) Fórmula B.

c) Inspección Final y Habilitación de obras.

Las tres etapas antes citadas se gestionarán del mismo modo que lo

indicado para los Permisos de Construcción (ítem 2.1.2.1.2) y estarán sujetas a las mismas instancias de aprobación, observación y/o rechazo.

Para la presentación de los proyectos de sanitaria se tendrá especialmente en cuenta lo indicado en la sección: 6.2 de la presente ordenanza que incluye los ítems 6.2.1 a 6.2.17.

2.1.8 - DE QUIENES REALIZAN LA TRAMITACIÓN.

2.1.8.1 - Solicitantes.

Se considera solicitante al propietario del predio, asistido o patrocinado, en los casos que corresponda en cada etapa, por un técnico habilitado en el área correspondiente a la gestión a realizar. En todos aquellos casos en que la reglamentación haga referencia al propietario deberá entenderse que alude al solicitante en los términos siguientes: se entiende por tal al propietario, usufructuario y propietario de la nueva propiedad actuando en conjunto, promitente comprador con promesa inscripta, titular de derecho de superficie y sucesor o sucesores de un bien, actuando en conjunto.

El solicitante o peticionario que no tenga la calidad de propietario del bien en que se proyectan las obras, deberá acreditar título, derecho o carta poder en que se funda su gestión.

2.1.9 - Responsabilidad ante la IC.

La responsabilidad adquirida ante la IC por parte del Propietario, del Técnico actuante como de las Empresas e Instaladores que realicen las gestiones serán las establecidas en el ítem 2.5.6.

2.1.10 - Cambio de firma técnica.

Una vez solicitado el permiso para ejecutar las obras, se admitirá el cambio de firma técnica del Profesional, Constructor o Instalador a solicitud de parte o se realizará obligadamente en caso de fallecimiento o cuando a juicio de la IC se justifique esa eventualidad de acuerdo a lo establecido en el ítem 2.4.3.5 de la presente.

En estos casos se suspenderá la ejecución de las obras hasta tanto se designe un nuevo técnico: Profesional, Constructor o Instalador que se hará cargo de las obligaciones que tenía pendientes su antecesor.

El cambio de firma quedará documentado en la IC delimitando claramente lo realizado por el técnico saliente al momento de asumir el técnico entrante quien asumirá la responsabilidad a partir de ese momento y en adelante. Podrá agregarse a las actuaciones, un relevamiento gráfico y fotográfico del estado de la obra al momento del cambio.

2.1.11 - Modificaciones al expediente aprobado.

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

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

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

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

2.1.12 - DERECHOS DE EDIFICACIÓN.

2.1.12.1 - Generalidades.

Los derechos de edificación correspondientes a la documentación relativa al permiso solicitado, deberán ser abonados en formularios según modelo oficial y según lo disponga a estos efectos el presupuesto comunal pertinente.

Se deberá adjuntar certificado de Ingeniero Agrimensor que verifique el amojonamiento del terreno.

2.1.12.2 - Número de expediente y registro.

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

2.1.12.3 - Entrega de documentos de Permisos de obra y de Aviso de obra.

Una vez aprobado el Permiso de Construcción, abonados los derechos de Edificación y aceptada la documentación relativa a la

solicitud de permiso, serán devueltos al interesado, en el mismo acto, los documentos debidamente sellados y firmados que acrediten tal gestión.

2.1.12.4 - Autorización para comenzar trabajos.

Al cumplirse lo establecido en el ítem anterior queda autorizado por parte de la IC el comienzo de las obras.

2.1.13 - TASAS DE LIQUIDACIÓN DE DERECHOS SEGÚN TIPO DE EDIFICACIÓN.

2.1.13.1 - Generalidades.

Los trabajos que requieren Aviso de obra, Permiso de obra o Regularización de obra, deberán pagar una Tasa General de Edificación y una Tasa básica por metro cuadrado construido.

2.1.13.2 - Actualización de valores para gravar la gestión.

Los montos de dichas tasas antes citadas serán fijados anualmente por el Ejecutivo Comunal e informados por la repartición pertinente.

2.1.14 - DE LOS PLAZOS.

2.1.14.1 - Plazos de aprobación de trámites.

El Departamento de Arquitectura tendrá diez días hábiles para expedirse sobre el trámite solicitado.

2.1.14.2 - Vigencia de la Formula "A".

El plazo máximo de vigencia de la misma será de 6 meses, a partir de la fecha de aprobación.

2.1.14.3 - Vigencia de Permisos de Construcción.

El plazo máximo de validez del Permiso de Construcción, una vez iniciada la obra es de cinco años a partir de la fecha de aprobación del mismo.

2.1.14.4 - Plazo de iniciación de la obra.

Una vez otorgado el Permiso de Construcción, habrá un año de plazo para comenzar los trabajos. Si transcurrido ese período no se hubiese dado comienzo a la obra, y no constara una notificación expresa del técnico actuante, explicando los motivos de retraso del mismo, el permiso caducará de pleno derecho.

2.1.14.5 - Plazo para pedido de Inspección Final.

Una vez culminadas las obras para las cuales se solicitó permiso, se deberá solicitar el final de obra, en un plazo máximo de 30 días calendario. La obra no podrá ser habilitada al uso hasta tanto no tenga la Inspección Final aprobada.

2.1.14.6 - Prórroga de Permiso de Construcción.

Transcurrido el plazo de vigencia del Permiso de Construcción, si la obra no se hubiese terminado, el técnico deberá solicitar por escrito una prórroga exponiendo los motivos por los cuales la obra no ha sido terminada.

2.1.14.7 - Desistimiento de permisos concedidos.

El Propietario tiene derecho a desistir de la realización de la obra manifestando por escrito en el legajo respectivo su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido. La Dirección, después de comprobar que la obra no se ha iniciado declarará desistido al permiso. El desistimiento también podrá ser considerado de oficio por parte de la IC de acuerdo a lo explicitado en el ítem 2.1.2.14. Se notificará en ambos casos al Propietario, al Profesional y a la Empresa interviniente, quedando estos últimos desligados de la obra.

2.1.15 - Obras paralizadas.

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

2.1.16 - Reanudación de un trámite de obra archivada.

El Propietario de una obra podrá solicitar dentro de los plazos que en los artículos precedentes se especifican, la reanudación de un legajo de Permiso de obra archivado.

2.1.17 - Inspección Final de oficio.

Transcurridos cinco años de la aprobación del Permiso de Construcción, y no mediando solicitud de prórroga del mismo por el Técnico actuante, ni la Inspección Final correspondiente, la Intendencia, efectuará una Inspección final de oficio dando por cerrado el expediente de obra.

2.1.18 - DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.

2.1.18.1 - Objeto de la Inspección.

Las disposiciones contenidas en "Inspección de Obras" tienden a aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la

correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.

2.1.18.2 - Acceso de la Inspección de la Intendencia a los predios.

En un predio donde se realicen las obras, el Propietario, Profesional y Empresa u ocupante, deberá permitir el acceso a la Inspección de la Intendencia que, en ejercicio de su misión, comparezca a tales efectos. De lo contrario, dicha Inspección hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, e iniciará el trámite legal que corresponde para asegurar el acceso a la finca sin perjuicio de las sanciones establecidas por ese concepto en la presente Ordenanza.

2.1.18.3 - Horas hábiles para efectuar inspecciones en las obras.

La inspección de una obra se efectuará dentro del horario de labor de la misma.

2.1.18.4 - Existencia de documentos en la obra.

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

2.1.18.5 - Presencia de profesionales en la Inspección de la Intendencia.

Cada vez que la Inspección de la Intendencia lo considere necesario, podrá citar en la obra al Profesional, mediante notificación en forma, con una anticipación no menor que tres días hábiles y determinación de la hora, mencionando la causa que motiva la citación. El Profesional podrá solicitar por escrito en el legajo de permiso, la presencia de la Inspección en la obra a su cargo, conviniendo día y hora, mencionando la causa del requerimiento.

Habrà una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes.

2.1.18.6 - Domicilio especial para notificaciones de profesionales y propietarios.

A los efectos de las notificaciones referentes a los diversos aspectos concernientes a una obra, podrá considerarse domicilio especial constituido válido para todos los efectos legales, el lugar de ejecución de dicha obra.

2.1.18.7 - Acta de inspección - notificación.

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

2.1.19 - Inspección de trabajos en contravención.

Se suspenderá toda obra o parte de ella, que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con el mismo y/o con las disposiciones en vigencia. Se intimará al Profesional, Empresa y/o al Propietario para que regularice la situación ante la IC y se procederá de acuerdo a lo establecido en el ítem 2.4 y siguientes de la presente normativa.

Asimismo la Intendencia podrá exigir con plazo perentorio la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar daños o perjuicios a terceros.

2.2 - DE LOS REQUERIMIENTOS TÉCNICOS.

2.2.1 - Proyecto técnico.

Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen con claridad las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle suficiente que permita al Departamento de Arquitectura conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a las normas aplicables. La reglamentación de la IC establecerá los documentos exigibles en cada caso y sus requisitos formales, quedando facultada la Oficina competente para solicitar toda la documentación ampliatoria que requiera el estudio técnico.

2.2.1.1 - Normas de graficación.

Expresión Gráfica.

a) Los planos se presentarán dibujados prolijamente y con una expresión gráfica que permita la clara comprensión del proyecto aplicando las normas UNIT correspondientes.

b) En cada plano se dibujará un rótulo en el extremo inferior derecho, donde figuren con letra de imprenta: el contenido del plano,

escala, fecha y los nombres del propietario, técnico y quedará previsto el espacio para la firma del constructor.

c) Se usarán las siguientes convenciones para el dibujo de muros tanto en plantas como en alzados:

1. Negro lleno: a construir
2. Doble línea gruesa y espacio intermedio blanco: construcción existente
3. Doble línea gruesa y espacio intermedio rayado inclinado: a demoler
4. Para las instalaciones y en las láminas originales se utilizarán los colores de trazo según normas UNIT.

d) Las modificaciones en planos deben quedar salvadas por escrito.

e) No se aceptarán recaudos gráficos inferiores al tamaño A4 (210 mm por 297 mm) exigiéndose a las láminas mayores que vengán dobladas de acuerdo a las normas UNIT de manera que no superen dicho tamaño y que su rótulo quede visible.

f) Los gráficos a presentar se ajustarán a las normas UNIT correspondientes. Las escalas a utilizar serán las que establezca para cada caso la Oficina competente.

Las escalas empleadas se indicarán en el rótulo destacando la principal con caracteres mayores.

2.2.1.2 - Planos a presentar.

*** Lámina de Ubicación:**

Esta lámina constará del plano de ubicación y del plano de edificación de acuerdo a lo siguiente:

a) Plano de Ubicación a escala 1:1000 Este plano deberá identificar claramente la ubicación del predio en la manzana, referida a vías de tránsito principales reconocibles. En el mismo deberá constar:

- Medidas del predio de todos sus lados.
- Nombre de la calle que enfrenta y de la vía pública transversal más próxima.
- Distancia del punto medio del frente del predio a la esquina más próxima.
- Ancho total de la vía pública que enfrenta.
- Orientación (punto cardinal norte).
- Número de padrón.

En caso de que la calle que pase en frente y/o las transversales inmediatas carezcan de nominación, deberá agregarse un plano a escala 1:10000 que permita una clara identificación del predio en la zona.

b) Cuadro de Información:

- Nombre de la localidad
- Sección Judicial
- Número de padrón
- Número de manzana
- Área del predio
- Área de la edificación discriminada por niveles en:
- Área a construir, ampliar, reformar, refaccionar, regularizar, demoler, existente, semicubiertas, etc.
- FOS (Factor de Ocupación del Suelo por niveles).
- FOT (Factor de Ocupación Total).

Estos dos factores antes indicados se calcularán de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza y adjuntando el correspondiente formulario suministrado por el Departamento de Arquitectura.

c) Plano de edificación:

Este plano podrá estar incluido junto al Plano de Ubicación en la misma lámina o en lámina aparte y/o también en Permisos de Localización y constará de lo siguiente:

*** Lámina de Edificación:**

Estará graficada a escala 1:200 o, en caso de que las dimensiones lo justifiquen, se podrá graficar a otra escala. En el mismo deberá constar:

- Medidas del predio.
- Silueta acotada de las edificaciones existentes en el predio y las proyectadas, indicando distancia a la medianera y retiros.
- Edad o edades de las edificaciones existentes.
- Niveles naturales y proyectados respecto a la vereda.
- Números de los anteriores Permisos de Construcción de las edificaciones y antecedentes.
- Nombre de la calle que enfrenta.
- Números de puerta existente o a solicitar en el predio.
- Número de padrón del predio.
- Ancho y materiales de la acera que enfrenta.
- Árboles existentes en la vereda.
- Árboles existentes en el predio para aquellas zonas que lo exijan.
- Cordón de vereda y su material.
- Rebajes de cordones existentes y proyectados.
- Orientación (puntos cardinales).

- Lindero edificado o no, con arrime a la medianera o no.
- Indicar existencia de UTE, OSE, Saneamiento, y otras instalaciones.

*** Láminas de Albañilería:**

- a) PLANTAS DE CADA NIVEL escala 1:50 o 1:100 indicando:
- Destino de locales de todo tipo y uso.
 - Cotas parciales y totales.
 - Escaleras: dimensionado, paso libre e iluminación, detalle esc. 1:20 de escalera compensada.
 - Cálculo detallado del saliente cerrado y balcones (con línea punteada).

- Ancho de corredores.
- Ventilación en baños y cocinas.
- Área útil de los dormitorios.
- Acotado de ductos.
- Acotado de patios.
- Capacidad total del estacionamiento indicando: dimensión y número de cocheras y ancho de todas las circulaciones.

- Indicación del número de cada unidad en Propiedad Horizontal, tomado del plano de señalamiento.

- Espesores de entepiso y muros divisorios en Propiedad Horizontal.

- b) CORTES escala 1:50 o 1:100 dos como mínimo: uno transversal y uno longitudinal indicando:

- Alturas acotadas del edificio, de locales, de cercos y de taludes.
- Acotado y altura mínima de salientes.
- Acotado de alturas de patios.

La graficación deberá permitir una clara comprensión de los elementos constructivos.

- c) FACHADAS: la fachada principal a 1/50, otras a 1/100 o 1/50 indicando materiales de terminación o revestimientos.

NOTA: Se podrán aceptar otras escalas a criterio del Departamento de Arquitectura siempre y cuando los gráficos sean claramente legibles.

*** Láminas de sanitaria:**

- d) PLANTA esc. 1: 100 o 1: 50 conteniendo:
- Cañerías de agua potable con indicación de diámetros y materiales.

- Canillas y llaves de paso.
- Depósitos de reserva y tanques de bombeo.
- Aljibes, pozos de agua y manantiales.
- Cañerías de desagüe con indicación de diámetros, pendientes y materiales.

- Cámaras de inspección con dimensiones.
- Piletas de patio, bocas de desagüe.
- Caños de ventilación.
- Tapas de inspección.
- Artefactos a colocar.

En aquellos casos en que corresponda se indicará:

- a- Depósitos impermeables y/o Fosas sépticas.
- b- Plantas de tratamiento de aguas servidas.
- c- Conexión a colector.

- e) 2 CORTES de sanitaria escala 1:100 o 1:50 indicando: (Se exceptúa en caso de Regularización)
- Pendientes de las cañerías de desagüe referidas a un plano horizontal de comparación ubicado a los 3 mts. por debajo de la línea de suelo.

- Las especificaciones indicadas para las plantas.

*** Láminas de estructura**

(Se exceptúa en caso de Regularización).

- f) Plantas de estructura esc. 1:100 o 1:50 conteniendo:
- Tipo cimentación
 - Tipos de pilares y vigas numeradas indicando dimensiones y armaduras.

- Tipos de losas, con espesor, y armaduras.
- Nivel de cada planta.

2.2.1.3 - Otros recaudos:

- g) Corte longitudinal y transversal en piscinas.
- h) Planilla de iluminación y ventilación
- i) Planillas de estructura, (excepto en Regularización).
- j) Memoria descriptiva general.
- k) Memoria descriptiva de la instalación sanitaria (en formulario)
- l) Planos y detalles de instalaciones especiales (si corresponde)
- m) Planos de señalamiento o mensura según el caso (cuando se trate de proyectos de propiedad horizontal).
- n) FUNDAMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS VIGENTES, (si corresponde).

2.2.2 - Tamaño y plegado de los planos.

De acuerdo a instructivo a proporcionar por la oficina competente.

2.3 - De los carteles en las obras.

2.3.1 Obligación de carteles al frente de las obras.

Será obligatorio instalar y mantener por parte del gestionante en la obra, mientras dure la construcción, un cartel de por lo menos un metro cuadrado en el que figure:

- Número de Expediente o Permiso de Construcción.
- Nombre del Técnico y número de registro en la Intendencia y teléfono.

- Nombre del constructor y número de registro en la Intendencia, cuando corresponda, nombre de su Representante técnico, cuando corresponda.

Se podrán colocar otros carteles en los que figuren colaboradores, asesores, promotores, vendedores, etc., quienes no podrán acompañar los nombres con títulos no válidos en el territorio nacional. Estos nombres no podrán estar destacados respecto al nombre del técnico y sus colaboradores, tanto por su tamaño, tipo de letra, color, características o ubicación dentro del cartel.

2.4 - De las penalidades.

2.4.1 - Concepto de las penalidades.

Las sanciones establecidas en "penalidades" se refieren exclusivamente a la aplicación de esta Ordenanza, y no tienen relación con otras surgidas en el ámbito de la IC.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron. Cuando en esta Ordenanza no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en "Penalidades".

2.4.2 - Clases de Penalidades.

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- Apercibimiento
- Multa
- Paralización de la obra
- Clausura de la obra;
- Suspensión en el uso de la firma técnica para tramitaciones ante la Intendencia de Colonia

2.4.3 - GRADUACIÓN DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS.

2.4.3.1 - Apercibimiento a técnicos, profesionales y empresas.

Se aplicará por los siguientes motivos:

- a) Ejecutar obras sin permiso, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación.

- b) No cumplir, en aquellas obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras, una intimación dentro del plazo estipulado.

- c) Impedir a la Inspección de la IC en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra.

2.4.3.2 - Multa a técnicos, profesionales y empresas.

Casos que motivan su aplicación:

- a) Por reiteración de Apercibimiento en la misma obra.
- b) Por contravenciones a las prescripciones de carácter técnico o administrativa de la presente ordenanza
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales o maquinarias, sin la debida autorización ni el vallado y protecciones correspondientes.
- d) Por no acatar una orden de paralización de trabajos.
- e) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene.

- f) Por deficiencias de ejecución que afecten la estabilidad de la obra.

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

2.4.3.3 - Paralización de la obra.

La IC podrá suspender las obras en los siguientes casos:

- a) Cuando el Propietario ejecute trabajos que requieren Permiso de Obra y no lo hubiere tramitado.

- b) Por estar incurso en cualquiera de las infracciones que motivan aplicación de multas (incisos a), b) y c) del Artículo 2.4.3.2)

2.4.3.4 - Clausura de la obra.

Causas de aplicación:

a) Cuando se esté incurso en los incisos d); e), f); g), de Aplicación de la multa.

b) Por cualquier circunstancia no contemplada explícitamente en los incisos anteriores, por la que se afecten con la realización de una obra, la seguridad y/o la higiene.

c) Cuando se compruebe un uso ilegal de una edificación o una de sus partes.

d) Cuando debidamente comprobado una edificación, o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio, medianero o un predio o unidad vecina.

Esto último se aplicará, por parte de la IC, sin perjuicio de las sanciones que pueda aplicar otro Organismo del Estado facultado para ello.

2.4.3.5 - Suspensión de la firma técnica para tramitaciones ante la IC.

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

a) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos: 6 meses.

b) Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 9 meses.

c) Cuando se produzcan derrumbes, por negligencia comprobada por Organismo competente: 12 meses.

d) Por reiteración de suspensión: 1 año, más la suspensión por la pena correspondiente.

e) Más de cinco suspensiones en el término de 10 años: Definitiva.

2.4.4 - Registro de penalidades aplicadas a Técnicos, Profesionales y Empresas.

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

2.5 - DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

2.5.1 - Exigencias de firmas técnicas según las tareas a desempeñar.

2.5.1.1 - Proyecto y Dirección de Obras.

El proyecto y la dirección de una obra deberán estar a cargo de un profesional o más de un profesional para responsabilizarse por cada una de esas tareas, lo que quedará claramente establecido. El título profesional deberá en todos los casos de la presente ordenanza estar expedido o revalidado por la Universidad de la República Oriental del Uruguay u otras Universidades habilitadas por el Ministerio de Educación y Cultura en condición de ser técnico en la especialidad que le acuerda su inscripción en los registros de la Comuna. También podrá proyectar obras correspondientes a su respectiva categoría el Instalador Sanitario registrado conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Según las tareas a desempeñar las exigencias de parte de la IC a efectos de la firma técnica serán las siguientes:

2.5.1.2 - Para la edificación.

- La gestión deberá estar firmada por los profesionales Arquitectos o Ingenieros Civiles cuyos títulos cumplan con lo indicado en el ítem anterior. Se exceptúa la exigencia antes establecida para el caso de construcción de viviendas económicas y únicamente mediante la utilización de planos proporcionados por la IC.

Además de la firma profesional deberán suscribir el trámite al momento de la aprobación del Permiso de Construcción (ver 2.1.3.1.3) los Constructores de acuerdo a los siguientes términos:

* En obras nuevas y/o ampliaciones de hasta 500 m² de superficie que comprendan hasta dos plantas altas, podrán actuar como constructores responsables todos los inscriptos en el registro respectivo y cuya categoría se corresponda.

* Cuando la edificación a construir y/o ampliar sea de más de 500 m² y/o dos o más plantas altas, se requerirá que el representante técnico del Constructor sea necesariamente un Arquitecto o Ingeniero Civil.

* En obras menores de 100 m² y que el BPS les otorgue mano de obra benévola o autoconstrucción se podrá exonerar la firma de constructor.

2.5.1.3 - Para la regularización de obras.

La gestión deberá estar firmada por los profesionales Arquitectos o Ingenieros Civiles.

2.5.1.4 - Para las Instalaciones.

La gestión deberá estar firmada por:

- Los Ingenieros en una de las siguientes actividades: civil, industrial, química, mecánica, eléctrica y sanitaria.
- Los Arquitectos en caso de instalaciones sanitarias.
- Las personas inscriptas como Instaladores Sanitarios.

- Los Instaladores con título habilitante del CETP (Consejo de Educación Técnico Profesional ex UTU).

2.5.2 - Categorías de los Constructores e Instaladores.

2.5.2.1 - Constructores e Instaladores de primera categoría.

Los que pueden, ejecutar o demoler cualquier clase de obra. Pueden ser constructores e Instaladores de primera categoría:

a) Constructores:

- Los Arquitectos con título habilitante según lo indicado en 2.5.1.1.
- Los Ingenieros Civiles con título habilitante según 2.5.1.1.

- Los egresados de (CETP ex UTU) con título habilitante de Constructor.

- Todos aquellos ya inscriptos en el Registro de Arquitectura bajo esta categoría, que procedan a registrar a su representante técnico, en caso que no cumplieran con tal requisito, conforme a lo establecido en 2.5.4.

b) Instaladores:

- Los Constructores de primera categoría.
- Los Instaladores Sanitarios con título habilitante de (CETP ex UTU)

- Los Ingenieros con título habilitante según 2.5.1.1, en las especializaciones de ingeniería: industrial, química, mecánica, eléctrica y sanitaria.

- Los Electricistas autorizados por UTE.

- Los Calefaccionistas con título habilitante de (CETP ex UTU).

- Los Gasistas con título habilitante.

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

2.5.2.2 - Constructores e instaladores de segunda categoría.

Los que pueden ejecutar obras, de hasta dos plantas (planta baja y una alta), hasta 500 m².

Pueden ser constructores e instaladores de segunda categoría:

a) Constructores:

- Los constructores ya inscriptos en el Registros de la IC sin título habilitante y cuya categoría se corresponda.

b) Instaladores:

- Los instaladores ya inscriptos en los registros de la IC sin título habilitante.

2.5.2.3 - Constructores e instaladores de tercera categoría.

Los que pueden ejecutar obras comprendidas dentro de Avisos de obra.

a) Constructores:

- Los Albañiles ya inscriptos en el Registro de la IC.

b) Instaladores:

- Los sanitaristas sin título habilitante ya inscriptos en el Registro de la IC.

2.5.3 - Registro de Profesionales, Constructores, Instaladores, y Empresas Constructoras.

2.5.3.1 - Registro.

La Intendencia llevará un registro de Profesionales, Constructores e Instaladores, que cumplan con lo especificado en los numerales 2.5.1 y 2.5.2.

2.5.3.2 - Inscripción.

Los Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas Constructoras al inscribirse en el Registro de la IC respectivo, se les asignará un Número de registro, que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permite esta Ordenanza.

Al solicitar la inscripción:

a) Los Profesionales indicarán:

- Nombres y apellidos.

- Domicilio legal.

- Diploma, título o certificado habilitante, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción.

- Certificado vigente de Caja Profesional y DGI.

- Dirección de correo electrónico.

b) Los Constructores e Instaladores indicarán:

- Nombres y apellidos.

- Domicilio legal.

- Diploma o certificado habilitante, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción.

- Dirección de correo electrónico.

c) Las Empresas Constructoras, indicarán:

- Nombre, sigla y razón social.

- Domicilio legal.
- El nombre del Representante Técnico y sus datos personales, en caso en que corresponda.
- Dirección de correo electrónico.

2.5.4 - EMPRESAS Y REPRESENTANTES TÉCNICOS.

Una Empresa constructora, de edificación o de instalaciones, para ejecutar obras correspondientes a Constructores y/o Instaladores de primera categoría, deberá estar inscrita en los Registros de la IC correspondientes y tener Representante Técnico.

La categoría de la Empresa Constructora será la de su Representante Técnico según lo establecido en el ítem 2.5.2.

Podrá ser Representante Técnico de una Empresa Constructora todo Arquitecto, Ingeniero Civil o Instalador registrado en la Intendencia de Colonia con título habilitante según lo establecido en 2.5.1.1.

2.5.5 - Casos especiales de intervención de profesionales y empresas.

2.5.5.1 - Intervención de más de un Profesional o Empresa Constructora en una obra.

En una obra podrá intervenir más de un Profesional o Empresa Constructora, dejando constancia en los documentos del permiso cuál será la actuación de cada uno.

2.5.5.2 - Intervención del Projectista y/o Calculista.

En los documentos del proyecto de Permiso de Construcción podrá constar el nombre y firma del profesional que interviene como projectista en caso en que no sea el mismo que el director de obra.

En las láminas y planillas de estructura podrá constar el nombre y firma del calculista que ejecutó el cálculo de estructura.

En caso de que no figuren los nombres con sus correspondientes firmas de projectista ni de calculista, el director de obra que firme la gestión asumirá la responsabilidad por dichos roles de acuerdo a lo establecido en 2.5.6 inciso a).

2.5.5.3 - Intervención de un Profesional en una obra por Administración.

Cuando en una obra, se solicite Permiso de Construcción, y no haya Empresa Constructora, el Director de Obra (inciso 2.5.1.1), asumirá dicha responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en 2.5.6 inciso c).

2.5.6 - Responsabilidad de los Profesionales, Instaladores, Constructores, Empresas Constructoras y Propietarios de las obras.

a) Del projectista y el calculista:

En caso que el Projectista y el Director de Obra sean dos técnicos diferentes se exigirá la firma de ambos, con la aclaración de sus respectivas responsabilidades.

Igual criterio se aplicará con el calculista. De no ser así, la responsabilidad por el proyecto y/o cálculo se extiende al Director de la obra de acuerdo a lo especificado en el ítem b) siguiente.

b) Del Director de Obra:

El Técnico que firme, como Director de Obra, los documentos de la solicitud de Permiso de Construcción será responsable ante la IC, del fiel cumplimiento de las disposiciones previstas en planos, planillas, memorias y otros recaudos que integran el Permiso de Construcción aprobado desde la solicitud referida hasta la terminación y habilitación de las obras. Se exceptúa la situación en que medie cambio de firma técnica antes de la terminación de las obras en cuyo caso rige lo establecido en el ítem 2.1.10. de la presente.

c) Del Constructor y del Instalador:

El Constructor y el Instalador que realicen las obras tienen las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra sin disminuir las de éste. De no existir Empresa de construcción y que las obras se realicen por administración por parte del propietario, deberá en consecuencia firmar el Técnico Director de Obras -Arquitecto o Ingeniero, según corresponda- y las obras se realizarán bajo su responsabilidad.

d) De la empresa Constructora y su Representante Técnico:

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

e) Del técnico firmante de una Regularización:

El técnico que firme un trámite de regularización será responsable ante la IC por la fidelidad de los datos e información técnica contenida en la documentación correspondiente.

En caso de necesitarse, a solicitud de la IC, la realización de obras para ajustarse a la normativa vigente y de ser éstas realizadas por el técnico que las tome a su cargo, será éste responsable por dichas obras de acuerdo a lo establecido en el ítem 2.5.6. inciso a).

f) Del propietario:

El propietario -o quien lo represente según lo establecido en el ítem 2.1.8.1.- será responsable ante la IC por las eventuales modificaciones de obras posteriores a su Habilitación.

CAPÍTULO III NORMAS GENERALES

3.1 - ALINEACIÓN.

3.1.1 - Servidumbre de Alineación.

Los edificios que se construyan con frente a la vía pública estarán sujetos a Servidumbre de Alineación, igual prescripción rige para aquellos edificios que se reformen de manera importante, tales como cambios de techos, de muros de fachada, sustitución con ampliación de aberturas al frente. En general el criterio a aplicar para evaluar estos trabajos será el indicado en el ítem 3.2.2 y en caso de dudas se estará a lo dispuesto por las oficinas competente de la IC.

3.1.1.1 - Línea oficial de alineación.

Es la establecida por las leyes nacionales o las ordenanzas de la Intendencia sobre alineación y retiro para cada zona.

3.2 - OCHAVAS.

3.2.1 Servidumbre de Ochava.

En todos los predios esquina la edificación a realizar o a reformar, se ajustará a la alineación según una ochava la que será perpendicular a la bisectriz de ambas líneas de edificación concurrentes. La ochava así determinada tendrá una longitud mínima de tres metros exceptuándose situaciones particulares establecidas por la IC para determinada zona donde se podrá exigir una medida mayor o en edificios construidos en zonas protegidas, donde regirá la ordenanza específica para esa zona.

La ochava es obligatoria para todo edificio a nivel de planta baja o cerco y hasta una altura de tres metros medidos desde el "nivel de referencia resultante", por encima de ese nivel se podrá construir.

Cuando se proyecte subsuelo en la zona afectada por la ochava deberá disponerse la parte superior de su cubierta a 40 cm. como mínimo por debajo del nivel de la acera.

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

Nivel de referencia resultante: Ver ítem 1.3.6.

3.2.2 - Ochavas en edificios existentes.

Cuando se trate de realizar obras en la zona afectada por ochava y que obliguen a modificar la disposición o naturaleza actual de cualquiera de los elementos constructivos estructurales: muros, pilares, pisos, techos, etc. las esquinas de los edificios existentes, deberán sustituirse en planta baja por la ochava obligatoria.

No se exigirá el ochavado únicamente en aquellos casos en los que se realicen reparaciones de poca importancia que no modifiquen el valor y la solidez del edificio, tales como el cambio de revoques, la pintura, la modificación de los vanos y obras similares, o cuando se trate de edificios de valor testimonial declarado.

3.2.3 - Excepciones en las ochavas.

En aquellos casos que:

a) las alienaciones formen un ángulo agudo, la ochava reglamentaria será la que resulta de tomar 3 m 53 cm sobre ambas alienaciones a partir del vértice y unir los puntos así determinados por medio de una recta;

b) cuando las alineaciones formen ángulos obtusos iguales o mayores que 135 grados no se exigirá la construcción de la ochava.

3.3 - VEREDAS y ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR.

3.3.1 - Disposiciones generales.

3.3.1.1 - Definiciones.

A los efectos de la presente Ordenanza se considera:

Calle o vía pública: Espacio de uso público, destinado al tránsito vehicular y/o peatonal, integrado por la acera o vereda y la calzada. Se considera que el ancho de la vía pública es la distancia comprendida entre las alineaciones oficiales que separan la propiedad pública de la privada.

Acera: Parte de la vía de tránsito destinada a pasaje de peatones.

Calzada: Parte de la vía de tránsito destinada a la circulación de vehículos.

Cordón: Hilera de piedras labradas, de ladrillos o de hormigón, ubicado separando la acera de la calzada.

Cuneta: Zona ubicada a ambos lados de la calzada destinada al libre escurrimiento de aguas pluviales, la que puede estar integrada constructivamente al cordón (cordón-cuneta).

Nota: La IC podrá disponer, cuando lo considere conveniente, que el uso de calzada se integre al uso peatonal de la acera, limitando total o parcialmente la circulación vehicular.

3.3.1.2 - De la obligación de construir y conservar veredas.

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública dentro de las zonas urbanas y urbanas no consolidadas, cuya calzada posea cordón y cuneta, cualquiera sea el pavimento de la misma, está obligado a construir y conservar en buen estado en el frente de su predio la acera la que, además, deberá estar a una altura que corresponda con la nivelación de la calle.

La obligación de construir o reparar se hace extensiva a las instituciones públicas y privadas.

Cuando los árboles del ornato público sean los responsables de la rotura, su reparación será a costo de la IC.

Esta obligación rige para toda la longitud del predio, sean o no edificados, comprendidas dentro de las zonas urbanas consolidadas y no consolidadas del departamento y en todos los casos el ancho máximo de pavimento en base a baldosas a realizar por cuenta del propietario no será mayor a 4.00 metros.

De necesitarse anchos mayores a cuatro metros las aceras serán complementadas con césped u otro material según disponga la oficina competente de la IC.

En todos los casos el ancho y el tipo de acera a realizar será el indicado por las oficinas competentes de la IC a través de las normativas específicas para cada zona.

3.3.1.3 - Veredas provisorias.

Cuando a juicio de las oficinas de la IC se considere que los pavimentos existentes estarán sujetos a modificaciones fundamentales en sus niveles, los propietarios podrán construir y conservar en buen estado, una vereda de carácter provisorio en las condiciones que se fijarán en cada caso.

3.3.1.4 - Exoneración de la obligación de reparar veredas.

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

- Cuando se produzcan obras o modificaciones por parte de empresas públicas, o empresas privadas contratadas por éstas, deberán ser reparadas con la misma calidad con la que estaban previo a las mismas y la Intendencia de Colonia será la responsable de fiscalizar la calidad de los trabajos de refacción.

- Cuando los árboles del ornato público sean los responsables de la rotura, será de cargo de la Intendencia de Colonia su reparación.

3.3.2 - Condiciones generales para las aceras o veredas.

El diseño y tratamiento de las aceras será tal que asegure:

a) el libre tránsito peatonal sin obstáculos de ninguna naturaleza ni pavimentos resbaladizos;

b) el escurrimiento lento de las aguas pluviales: pendiente máxima exigida dos por ciento a partir del cordón;

c) la continuidad de las aceras realizadas frente a los predios adyacentes; el plano de la acera no puede interrumpirse con rebajes ni plataformas. De existir diferencias de nivel con veredas adyacentes o dudas en cuanto al nivel definitivo en base al cual se construirá la vereda, se solicitará la información a la IC.

d) Las entradas de garaje sólo pueden cortar el plano de la vereda en los primeros sesenta cms. del borde de la calzada. En situaciones particulares el Departamento de Arquitectura podrá aprobar excepciones técnicamente justificadas.

e) Materiales: Las aceras serán del mismo o similar material al de las adyacentes, debiendo asegurar una fricción adecuada en toda condición de humedad. En caso de existencias de materiales varios primará la baldosa de cemento de nueve panes.

3.3.2.1 Tipos y dimensiones de veredas.

La IC, a través de sus oficinas competentes y de acuerdo con los planes directores de cada localidad, establecerá el tipo y dimensiones de vereda a construir en cada zona ya sea urbana o urbana no consolidada la que podrá ser:

TIPOS:

3.3.2.2 - Vereda totalmente pavimentada (se refiere a pavimento rígido).

Se construirán de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Utilizando baldosas sobre contrapiso de hormigón y dejando

únicamente el espacio necesario para árboles del ornato público no inferior a 1 m2 y no tener sus bordes sobresalientes sobre el plano de la vereda.

- El pavimento mantendrá las características de la zona y deberá ser antideslizante manteniendo un plano continuo sin obstáculos de ninguna clase.

- Las canalizaciones que deban cruzarlas lo harán por debajo del pavimento.

- Las entradas vehiculares se realizarán de acuerdo a lo indicado en 3.3.1.2- literal d.

- Serán ejecutadas de acuerdo a las normas de buena construcción y previendo las juntas de dilataciones necesarias para evitar el levantamiento de las mismas.

- Se deberán prever las especificaciones sobre Accesibilidad establecidas en el Capítulo VIII de la presente.

3.3.2.3 - Vereda semi pavimentadas (se refiere a pavimento rígido).

En estos casos las sendas pavimentadas serán continuas y la IC indicará ancho y tipo y color de pavimento a realizar y tratamiento al que deberá ajustarse el resto de la acera que no se pavimente.

3.3.2.4 - Excepciones.

En los barrios jardín, sin indicaciones de la IC en contrario, podrán ser de césped en toda su extensión, debiendo hacer siempre una senda pavimentada de un 1 metro de ancho como mínimo. En caso que se desee pavimentarlas en forma parcial, con pavimentos rígido, se tratará de dar continuidad circulatoria con otras adyacentes.

3.3.3 - Notificación al propietario. Plazos.

En caso de que, a juicio de la IC, sea necesario realizar modificaciones o reparaciones o construcción de nuevas aceras los propietarios de los predios o de las instituciones referidos en el Artículo 3.3.1.2 serán notificados mediante avisos certificados o telegrama colacionado, para que dentro de los plazos perentorios a establecer por la Oficina competente de la IC, se efectúen las obras pertinentes. En el aviso se hará constar:

a) Materiales que se pueden emplear.

b) Ancho de la vereda que deberá ser pavimentado.

c) Otras prescripciones constructivas a observar.

3.4.1 - CERCOS.

3.4.1.1 - Generalidades.

La construcción del cerco será optativa, pero la IC se reserva el derecho de exigir su construcción obligatoria, en los casos en que estime necesario, tales como:

- predios baldíos ubicados en zonas urbanas con continuidad edilicia,

- en predios en cuyo interior existan construcciones o depósitos de materiales que presenten aspecto poco decoroso, la IC, podrá obligar a la construcción de un cerco de material apropiado y capaz de impedir la vista hacia el interior desde la acera opuesta. En los casos en que esos depósitos de materiales estén sobre el retiro, deberán ajustarse al mismo, colocándose el cerco en la línea de retiro.

En todos los casos se efectuará por parte de la IC la intimación administrativa que corresponda.

3.4.1.2 - Ubicación.

Los cercos en todos los casos deberán ser contruidos dentro de los límites de la propiedad. En aquellos casos particulares en que el cerco no hubiera sido construido sobre el límite de propiedad, el propietario deberá asegurar el mantenimiento del área exterior al cerco; dicha área será enjardinada y mantenida decorosamente o en caso contrario deberá ajustarse a lo previsto en el artículo anterior.

3.4.2 - Características.

La Intendencia de Colonia establecerá las características que los cercos deberán tener según la zona en que éstos se construyan. Estas características estarán en función de los criterios urbanísticos, edilicios y de los cuidados de la estética urbana que los planes establecen para cada zona o, en su defecto, de no existir planes urbanísticos, a los criterios que las oficinas competentes de la IC determine para cada zona.

Los cercos podrán ser:

- totalmente cerrados evitando la vista hacia el interior del predio,

- parcialmente cerrados, con muretes de mampostería u otro material ciego y con la parte superior calada,

- totalmente calados con verjas o rejas.

En todos los casos se indicarán, por parte de la IC, alturas reglamentarias a la que deberán ajustarse los cercos, calidad de los materiales a utilizar en su construcción y grado de transparencia

o calado, tanto para los cercos frontales como para los cercos que dividen predios contiguos. En los barrios tipo jardín se especificará la posibilidad de utilizar setos vivos en lugar de cercos.

La construcción de los cercos deberá ser esmerada y prolija y asegurar la solidez y estabilidad de los mismos. Particularmente en terrenos cuyo nivel natural sea elevado o, por el contrario esté por debajo del nivel de la acera, se construirán muros de sostenimiento necesarios que aseguren la seguridad pública.

3.4.2.1 - Predios esquina.

En caso de cerramiento de predios esquinas de vías públicas -para las cuales la IC haya determinado diferentes categorías- tendrán su cerramiento perimetral del tipo que corresponda a la de mayor categoría.

3.4.2.2 - Medida de los límites de altura.

Si la acera tuviera pronunciada pendiente longitudinal, las alturas límites fijadas se medirán en los puntos medios de tramos horizontales de tres metros de longitud como máximo.

3.4.3 - Casos atípicos.

En casos atípicos no señalados en el presente, deberá consultarse a las oficinas competentes de la IC, las que en definitiva determinarán el criterio a aplicarse, siempre de acuerdo al espíritu del presente capítulo.

3.5 - ACONDICIONAMIENTO DURANTE LA OBRA: BARRERAS.

3.5.1 - Cercado de obra.

Toda obra deberá tener un cerco vertical (barrera) con respecto a la vía pública, con una altura mínima de 1,80 mts. y con un máximo de vacíos del 20%. Este cercado de la obra debe asegurar el tránsito de los usuarios de la vía pública frente a la obra sin riesgos de accidentes no debiendo obstruir la visibilidad de los elementos de señalamiento de tránsito.

Se entiende por obra a estos efectos cualquier trabajo ya sea de construcción, modificación, demolición de edificios, limpieza de fachada o trabajos de armado de estructuras y equipos auxiliares, tales como guinches, andamios, etc., que por su índole pueda representar una molestia, obstáculo o peligro para los usuarios de la vía pública.

3.5.2 - Barreras.

En general se admitirá la ocupación de la vereda dejando un ancho de un metro, entre el cordón y la barrera, para el pasaje peatonal. En caso de solicitarse la ocupación de la calzada, deberá proveerse una tarima coplanar con la vereda, de 80 cms. de ancho con balizas y barandas, quedando a criterio de la oficina competente de la IC su autorización.

La IC dispondrá las normas particulares para cada zona de la ciudad en relación con las posibilidades de ocupación parcial de las calzadas y/o aceras.

3.5.3 - Construcción de las barreras y entarimados.

Las barreras se construirán con elementos de construcción estables y sus aberturas abrirán hacia el interior de la obra.

Los entarimados para la circulación peatonal estarán protegidos por una baranda ubicada a 0,90 m sobre el mismo, tanto entarimado como barandas ofrecerán la seguridad necesaria para el tránsito peatonal. El entarimado podrá ser sustituido por un piso de material macizo continuo de tal manera que una vez terminada la obra éste pueda ser retirado sin afectar el pavimento inferior existente.

3.5.3.1 - Balizado.

La ocupación de la calzada estará correctamente balizada para el tránsito nocturno, de acuerdo a los lineamientos de los organismos competentes.

3.5.4 - Otras protecciones.

En caso de obras en altura y/o demoliciones se adoptarán todas las medidas necesarias para proteger la circulación peatonal de posibles desprendimientos, caída de herramientas, etc.; para ello rigen todas las normas que a estos efectos establezcan los organismos del Estado con competencia en la Seguridad e Higiene de las obras.

3.5.5 - Locales provisorios.

Los locales provisorios de oficinas y ventas de inmuebles que se construyan en una obra no podrán implantarse en la vereda, ni superar la altura de 3 mts. sobre el terreno natural.

3.5.6 - Materiales de obra.

Queda prohibida la preparación y depósito de materiales en la vía pública fuera de las barreras autorizadas.

3.5.7 - Fincas ruinosas.

En los casos de fincas ruinosas o aquellas cuyo estado, a juicio del Departamento de Arquitectura de la IC, pueda significar peligro para

los usuarios de la vía pública será obligación del propietario colocar frente a la misma, una barrera ajustada a las normas que se establecen en este capítulo.

3.5.8 - Permisos y sanciones.

Las oficinas competentes de la IC establecerán el mecanismo de solicitud de los permisos para realizar los trabajos indicados en el presente capítulo y las tarifas correspondientes como así también las sanciones por incumplimiento de las disposiciones establecidas al respecto.

3.6 - DE LOS ANDAMIOS.

3.6.1 - Generalidades.

Los andamios -en sus diversas variedades- deberán ser realizados, armados y desarmados, de acuerdo con las normativas vigentes y según lo determinan las instituciones que legalmente tienen la facultad de su supervisión y/o regulación: tales como Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS), Banco de Seguros del Estado (BSE), y toda otra que, por ley, pueda corresponder.

En general los andamios deberán proporcionar seguridad tanto al personal de obra como al público y transeúntes en general.

La IC, a través de las oficinas competentes, deberá exigir al Propietario y/o al Constructor el comprobante de la tramitación y aprobación correspondiente ante las oficinas del MTSS.

3.7 - DE LAS DEMOLICIONES

3.7.1 - Obligación de obtener Permiso de Demolición.

Es obligatorio obtener permiso de la IC para realizar trabajos de demolición, el cual se gestionará en el Departamento de Arquitectura y en la oficina correspondiente del MTSS que exige un Estudio y Plan de Seguridad particular para cada caso. Toda solicitud de Permiso de Demolición deberá cumplir con los requisitos de Permisos de Construcción especificados en el Artículo 2.1.2. (Tramitación De Permisos De Obra).

En los casos de demolición total bastará con indicar las características constructivas de la edificación y sus siluetas conforme a lo especificado en el ítem 2.2.1.2 (con referencia de la Lámina de Edificación).

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

1. La solicitud deberá ser suscrita por propietario del bien y llevará la firma del profesional responsable y de la empresa que realice los trabajos.

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

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

4. Si se tratara de un predio ubicado en el Barrio Histórico de la ciudad de Colonia del Sacramento u otra zona caracterizada del Departamento deberá exhibirse constancia de la autorización previa de parte del organismo competente.

El Permiso de Demolición no autoriza a realizar excavaciones.

3.7.2 - Cercado del predio durante y después de la demolición.

Durante la demolición deberá cercarse el predio, de acuerdo con lo que establecen las disposiciones vigentes en materia de barreras Artículo 3.5 y siguientes.

Cuando sea imprescindible bajar materiales hacia la acera o calzada, se exigirá la confección de bandejas de protección, rigurosamente apuntaladas, a fin de dar seguridad al tránsito peatonal.

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

Siempre que no signifiquen riesgos, podrán mantenerse las fachadas como cercos si sus aberturas son debidamente tapiadas. Se respetarán las medidas exigidas para CERCOS establecidas en la presente ordenanza en cuanto a la estética urbana y vistas hacia el interior del predio

3.7.3 - Permiso previo para retiro de instalaciones existentes.

Cuando en los paramentos a demoler existan instalaciones o cableado de electricidad, teléfonos, gas, sanitaria a red pública, etc., deberá gestionarse previamente su retiro ante dichos organismos.

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

3.7.4 - Conexión al colector o pozo ciego.

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

3.7.5 - Afectación a señales de carácter público.

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

1- Conservarlos en buen estado y colocarlos en lugar bien visible mientras dure la demolición.

2- Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.

3- Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

3.7.6 - Afectación a paredes medianeras.

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

3.7.7 - Consideraciones generales.

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

No se permitirá el uso de maquinaria para la demolición y carga de materiales, sin previa declaración en la memoria descriptiva; si se usara, quedará expresamente prohibido el empuje de escombros contra las medianeras.

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

3.7.8 - Sanciones.

El no cumplimiento de las disposiciones precedentes será motivo de sanciones de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

3.8 - DE LAS FACHADAS Y DE LA ESTÉTICA URBANA.

3.8.1 - Generalidades Estudio técnico de las fachadas y otros.

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación especial del Departamento de Arquitectura. A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales y de sus acabados.

La Intendencia podrá denegar las solicitudes, cuando por sus características constructivas, forma, materiales, volumen o destino declarado o presunto, las obras no estén de acuerdo al carácter residencial, a la jerarquía o a los requerimientos urbanísticos de la zona donde se implantan. Asimismo podrá paralizar los trabajos de una obra que hubiera sido autorizada, sin perjuicio de las medidas o sanciones que correspondan, si constatare en el proceso de ejecución de la misma, un cambio en cualquiera de los aspectos señalados anteriormente que contraviniese el carácter de la zona.

3.8.2 - Tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares.

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

El proyecto de estas obras formará parte de los recaudos gráficos a presentar.

3.8.3 - Tratamiento de muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos.

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos del edificio que queden visibles desde la vía pública figurarán en los planos indicándose el tratamiento del que serán objeto. La oficina técnica de la IC podrá exigir que se grafiquen a una escala mayor de la habitualmente exigida.

3.9 - DE LOS SALIENTES.

3.9.1 - Definiciones generales.

Ver también Capítulo I 1.3.11.

3.9.1.1 - Elementos salientes.

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

3.9.1.2 - Planos límites de edificación.

Son los planos verticales que contienen la alineación oficial de la vía pública o las líneas de retiro de frente, lateral o posterior, y en su caso de la ochava, cuando ésta continúa la alineación.

3.9.1.3 - Planos límites de salientes.

Son los planos verticales paralelos a la edificación, situados con relación a estos, a las distancias fijadas anteriormente.

3.9.1.3.1 - Plano límite superior de saliente.

Es el plano horizontal que pasa por el punto de altura máxima fijada para las construcciones en el plano de edificación.

3.9.1.3.2 - Plano límite inferior de saliente.

Es el plano perpendicular al de edificación y paralelo al de la acera pública. Cuando un predio tenga dos o más fachadas a vías públicas, los límites del presente inciso se aplicarán independientemente a cada uno de los frentes o fachadas del edificio.

3.9.1.4 - Cuerpo saliente.

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

3.9.1.5 - Balcón.

Es el voladizo transitable y descubierto, con barandas que podrán ser caladas o traslúcidas en sus frentes.

3.9.1.6 - Alero.

Es el voladizo no transitable utilizado para proteger vanos y muros.

3.9.1.7 - Cornisa.

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

3.9.1.8 - Pilastras y Molduras.

Son elementos salientes de apoyo y sostén o decorativos, incluye elementos tales como dinteles, antepechos, chambranas y zócalos.

3.9.1.9 - Marquesina.

Es la cubierta no transitable utilizado para proteger accesos, aberturas o vidrieras de planta baja.

3.9.2 - Disposiciones generales para cuerpos salientes.

De no existir reglamentación particular establecida para determinada zona por las oficinas competentes de la IC o instrumentada a través de Plan de Ordenamiento Territorial regirá, con carácter general, lo estipulado en el presente ítem.

1. A partir de los tres metros de altura el límite máximo de los salientes que forman parte de las fachadas, estará delimitado por un plano límite de saliente de un metro siempre que el ancho de la calle entre alineaciones sea menor a diez metros.

2. Para edificios situados con frente a calles mayores a diez metros la separación entre el plano límite de saliente y el de alineación podrá aumentar en cinco centímetros por cada metro que el ancho de la calle exceda los diez metros.

3. En ningún caso el ancho máximo de la saliente o la distancia entre ambos planos (alineación y límite de saliente) podrá ser mayor a un metro con cincuenta.

4. La superficie total de los cuerpos cerrados salientes de una fachada, proyectados sobre un plano vertical paralelo al de alineación, no podrá exceder del tercio de la superficie total de la fachada (no contando tanques de agua ni salas de máquinas elevadas). En el caso de cuerpo saliente de planta curva o poligonal (ochavada) para el cómputo del área de salientes se considerará la figura resultante de seccionar el cuerpo saliente con un plano paralelo al de alineación, trazado a una distancia igual a la mitad del vuelo mayor del cuerpo saliente.

5. En el caso de predios irregulares, con frentes oblicuos o curvos con relación a las divisorias del mismo, así como en el caso de predios esquina con ángulo menor de 90 grados, no se exigirá porcentaje de fachada en el plano de alineación.

6. Sobre las ochavas los cuerpos salientes podrán ocupar su anchura total.

7. Junto a un lindero que ya posea saliente hasta el eje medianero se permitirá que los cuerpos salientes coincidan con ese eje medianero. En los demás casos deberán estar despegados del eje medianero un mínimo igual a la mitad de la saliente que se realice.

8. En los cuerpos que se construyan por encima de la altura máxima

vigente para los planos de edificación, y retirados de éstos, solo se admitirá la construcción de aleros pilastras y molduras.

3.9.3 - Balcones.

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

- 1- Vuelo máximo será de un metro con veinte centímetros.
- 2- Las barandas deberán ser caladas o traslúcidas en una proporción de por lo menos el setenta por ciento de su proyección frontal.
- 3- La altura mínima de la baranda con respecto al piso del balcón será de 1,10 m.
- 4- No se autorizará la construcción de balcones salientes: en cuerpos retirados del plano de edificación por encima de la altura máxima.
- 5- El plano límite inferior de los balcones salientes, será de 3.00 m, cuando se produzca sobre el nivel de la acera y de 2,75 m. cuando sea sobre retiros.

3.9.4 - Criterios de cálculo para cuerpos salientes y balcones.

3.9.4.1 - Superficie de fachada.

Será la constituida por la proyección vertical sobre el plano de alineación de todos los elementos arquitectónicos, exceptuando los tanques de agua y salas de máquinas elevadas

3.9.4.2 - Área de los cuerpos salientes.

Se computará teniendo en cuenta la proyección vertical de todo elemento arquitectónico que sobresalga del plano de alineación. Se incluye así los cuerpos cerrados y los balcones. En el caso de estos últimos, se computará su área hasta la altura de la baranda reglamentaria independientemente del carácter calado o transparente de ella. Si el balcón se construyera con más de un metro con veinte de voladizo, el conjunto de ellos se computará como cuerpos salientes.

3.9.5 - Aleros y cornisas.

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

3.9.5.1 - Aleros sobre accesos a planta baja, salientes hacia la vía pública:

- Altura del plano inferior 3.00 mts.
- En áreas de retiro frontal y posterior: la altura del plano inferior será de 2,50 m.

3.9.5.2 - Aleros sobre vanos y otros muros que no sean de límites de edificación:

- 1) la altura del plano límite inferior será de 2,20 m.
- 2) el voladizo máximo será de 0,30 m.

3.9.5.3 - Cornisas.

- 1) el plano límite inferior será de 3 m.
- 2) el voladizo máximo será de 1,20 m.

3.9.6 - Pilastras y molduras.

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

El saliente máximo por debajo de los 2,20 m de altura dependerá del ancho de la acera:

- No se autorizarán en aceras de ancho menor de 1,50 m.
- En aceras de ancho comprendido entre 1,50 m. y 3,00 m el saliente podrá ser de 0,05 m.
- En aceras de ancho comprendido entre 3,00 m y 5,00 m. y en zona de retiro podrá ser de 0,10 m.
- En aceras de ancho mayor de 5,00 m el saliente máximo podrá ser de 0,15 m.
- El saliente máximo por encima del plano horizontal límite de 2,20 m. podrá ser de 0,15 m.

3.9.7 - SALIENTES DESMONTABLES.

3.9.8 - Definición.

Son salientes desmontables, las que se proyectan hacia las vías y espacios públicos o retiros frontales a partir de los planos límites fijados para la edificación y están incorporados a los edificios con carácter accesorio pudiendo suprimirse sin perjuicio para los mismos.

3.9.9 - Ubicación.

La IC reglamentará a través del Departamento de Arquitectura en cuales vías públicas se autoriza o no la colocación de estas estructuras, que en ningún caso su avance superará el 10% de la acera correspondiente.

3.10 - MARQUESINAS Y ESTRUCTURAS CALADAS.

La marquesina es la cubierta no transitable utilizada para proteger accesos, aberturas o vidrieras de planta baja y las estructuras caladas son las constituidas por piezas de materiales rígidos (cuya sección transversal no supere los 5 decímetros cuadrados) dejando amplios huecos intermedios que cumplen el mismo fin que las anteriores.

A los efectos de su ubicación y dimensiones se consideran como marquesinas.

1. Las marquesinas y estructuras caladas, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- A.- La altura del plano límite inferior será de 3 metros.
- B.- La altura del plano límite superior será de 5 metros.
- C.- El plano límite de salientes será:

a) sobre veredas igual de ancho de las mismas menos 0.50 m o el espacio necesario para separarse del arbolado del ornato urbano. La marquesina no deberá exceder en ningún caso los tres metros.

D.- Los desagües de las **marquesinas** deberán conectarse a la red domiciliaria del edificio, pudiendo admitirse también que viertan las aguas a la calzada por cañerías adosadas a las fachadas de los edificios, por debajo de la vereda.

3.10.1 Toldos.

Son salientes de tela, plástico, metal u otro material liviano para protección contra los agentes atmosféricos.

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

- a) Los elementos de la cubierta deberán ser móviles de modo de no afectar las condiciones de la iluminación natural de los locales;
- b) La altura del plano límite inferior, será de dos metros con veinte centímetros, salvo en zona de ochava y prolongación de la alineación de la misma donde será de tres metros;
- c) La altura del plano límite superior, será de cuatro metros;
- d) El plano límite de salientes será ídem punto 3.10.1.C de Marquesinas.

Podrá autorizarse la colocación de soportes desmontables siempre que no afecten la circulación peatonal a juicio del Departamento de Arquitectura.

Los soportes tendrán un ancho máximo de diez centímetros y la separación mínima entre sus ejes de apoyo de dos metros con cincuenta centímetros;

3.10.2 Vitrinas.

Son elementos destinados a exposiciones que se colocan adosadas a los muros de los edificios, así como a la parte de vidriera o escaparate de los locales comerciales que se prolongue hacia la vía pública.

En cuanto a sus salientes posibles dependerá del ancho de la acera por tanto deberán regirse por los criterios establecidos para "salientes desmontables".

3.11 - Disposiciones generales.

- Para la instalación de marquesinas, toldos, vitrinas salientes se deberá solicitar permiso previo en el Departamento de Arquitectura de la IC.

- En ningún caso las salientes desmontables deberán afectar a los ejemplares del arbolado ni las instalaciones de uso o interés público que puedan existir o se implanten en las aceras como tampoco deberán afectar con su instalación aquellos elementos significativos que posean las fachadas.

- Las situaciones existentes que no se ajusten a las disposiciones establecidas en este capítulo dispondrán de un plazo de 18 meses a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para ajustarse a las mismas.

3.12 - Construcciones especiales en la vía pública.

- Se podrán autorizar construcciones especiales (no previstas en el presente capítulo) sobre la vía pública siempre que las mismas se encuentren contempladas en los instrumentos de ordenamiento territorial correspondiente.

3.13 - DE LAS FUNDACIONES A BASE DE PILOTES.

3.13.1 - Generalidades.

Quedan comprendidas en este capítulo todas las obras de fundación o recimentación en las que se emplea total o parcialmente el pilote como elemento de transmisión de cargas del edificio al suelo. Se entiende por pilote, aquella pieza constructiva ubicada vertical o ligeramente inclinada, que recibe en su extremo superior cargas provenientes de edificios, las que resultan equilibradas, en su totalidad o en parte, por el rozamiento entre el terreno y la superficie de la pieza.

3.13.2 - Requisitos de la empresa ejecutante de los trabajos.

Las empresas que realizan la clase de obra de que trata este capítulo deberán inscribirse en el registro del Departamento de Arquitectura.

En la inscripción constará:

- 1) Firma de la empresa,
- 2) Técnico representante (Ingeniero o Arquitecto) y
- 3) Tipo de pilotes.

El representante técnico asumirá ante la Intendencia de Colonia las responsabilidades inherentes al proyecto y a la ejecución de las obras.

Se exceptúan de este requisito aquellos trabajos de cimentación o recimentación en base a pilotines, entendiéndose por tal aquellas piezas similares a las descritas en 3.13.1 cuya longitud no excede de los dos metros con cincuenta y son realizadas, hincadas en el suelo y llenadas en forma manual.

3.13.3 - Solicitud de Permiso de Construcción.

La solicitud del Permiso de Construcción, previo a su aprobación, debe adjuntar el proyecto del diseño del pilotaje a realizar, con la firma técnica indicada en el ítem anterior. El proyecto incluirá:

a) graficación de la ubicación de todos los pilotes y profundidad prevista para los mismos.

b) Un croquis de silueta A ESCALA de las construcciones vecinas acotando distancias a la medianera y número de plantas de dichas construcciones, de todos los predios linderos.

c) procedimiento constructivo a emplearse en la ejecución de la obra de pilotaje: utilización de martinete y método de llenado del pilote.

d) forma de trabajo prevista para el pilotaje: fricción con el terreno, apoyo a profundidad, mixto, etc.

e) en caso de pilotes inclinados se indicará en planta el alcance del extremo del pilote en relación con líneas divisorias medianeras (líneas de separación de predios de distinto dueño) y con las líneas de edificación del predio en cuestión.

3.13.4 - Modificaciones de obra.

Dicho representante técnico, estará obligado a presentar en el Departamento de Arquitectura, antes de transcurridos diez días de la terminación de los trabajos de pilotaje, una memoria explicativa que se relacionará con las variantes que, por razones técnicas fundadas, pudieran haberse introducido al proyecto. Se indicará profundidad definitiva de los pilotes, características del terreno hasta la profundidad máxima a que hubiese llegado. De diferir -estas modificaciones de obra- notoriamente de las que fueran aprobadas en el Permiso de Construcción se estará a lo que disponga la oficina competente de la IC.

3.13.5 - Condiciones generales.

En todos los casos se calcularán y construirán los pilotes de manera que tanto, ni por su proceso constructivo de realización, ni por la forma de trabajo prevista para el pilotaje, se pudieran afectar construcciones adyacentes -existentes o a realizarse- sobre la línea medianera del predio. El diseño y la ubicación de los pilotes deberán prever que construcciones vecinas ya existentes o posibles a realizar no alteren las condiciones de trabajo del pilote-terreno.

Los pilotes no invadirán, con su fuste ni con su bulbo, terrenos vecinos ni propiedad pública más allá de la línea de edificación.

3.13.6 - Prohibición de ejecutar pilotes.

La Intendencia de Colonia podrá prohibir la ejecución de fundaciones con pilotes, en los casos en que por la proximidad de construcciones existentes de carácter vetusto, o por el valor patrimonial de éstas, o por otros motivos debidamente fundados de parte de sus oficinas técnicas, se considere que existe peligro de derrumbe o inconvenientes de otra índole.

3.14 - CHIMENEAS Y CONDUCTOS para la evacuación de humos y gases de combustión.

3.14.1 - Construcción de Chimeneas.

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

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

A continuación se dan normas para determinados casos:

a) Construcción en ladrillos o piedra:

1) Caso de baja temperatura.

Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0.10 m de espesor mínimo.

2) Caso de media temperatura.

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

3) Caso de alta temperatura.

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

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

b) Construcción en hormigón armado:

Una chimenea o conducto de hormigón armado tendrá una armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 m. La protección interior del cañón se hará en las mismas condiciones que las especificadas en el inciso a).

c) Construcción metálica:

La obra metálica de una chimenea o conducto será unida por roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz. El espesor de la chapa será apto para las temperaturas de trabajo.

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

d) Chimeneas para hogares y estufas comunes en viviendas:

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

3.14.2 - Altura de remate de una chimenea.

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, tendrá su remate a las alturas especificadas a continuación:

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

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

1) 2,00 m sobre una azotea transitable;

2) 1,00 m sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25%;

3) 1,00 m sobre las faldas de un techo inclinado más del 25% y además, 0,20 m por encima de cualquier cumbrera que diste menos que 3,00 m del remate.

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

El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1 mayor o igual que "4.60 m - a" respecto del dintel de un vano de un local: siendo a = distancia horizontal entre la chimenea o conducto y el paramento del local.

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

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

d) Altura del remate de chimenea en establecimientos industriales y/o comerciales:

La altura de remate de las chimeneas en estos establecimientos deberá asegurar la no afectación de las condiciones ambientales en el entorno inmediato, aún en aquellos casos en que se realicen construcciones dentro ese entorno posterior a la habilitación del establecimiento industrial y/o comercial.

3.15 - DE LOS DUCTOS.

3.15.1 - Generalidades.

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

1) Conductos individuales y conducto colector colectivo de ventilación.

2) Ductos en viviendas individuales.

3) Ductos en edificios colectivos de viviendas.

4) Ductos especiales de ventilación de tiraje forzoso.

3.15.2 - CONDUCTOS INDIVIDUALES PARA BAÑOS.

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

A) **Caso de conductos individuales:**

a) El conducto tendrá como medidas mínimas una sección transversal de tres decímetros cuadrados (0,30 m²) y un lado de 0,12 m², uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada

de superficie interior perfectamente lisa. El conducto será vertical o inclinado no más de 30° respecto de esta dirección y podrá servir solo a un baño.

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

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

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

B) Caso de conducto individual unido a colector común:

a) El conducto de ventilación individual de cada baño, llamado conducto secundario, tendrá como medidas mínimas y características lo señalado en los incisos a), b) y c) precedentes. Su longitud vertical mínima será la diferencia de un piso o nivel al inmediato superior, donde conectará al conducto colector común con inclinación de treinta grados con la vertical.-

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

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

3.15.3 - DUCTOS VERTICALES PARA BAÑOS.

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

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

3.15.4 - CLASIFICACIÓN DE DUCTOS SEGÚN FUNCIÓN Y DESTINO.

1) Ductos de ventilación sin cañerías:

Le corresponde lo señalado en el Artículo 4.1.4.3.

2) Ductos con cañerías de uso común:

A) Ductos verticales de cañerías:

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

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

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

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

c) Los escalones tendrán 0.40m de ancho y estarán espaciados 0.30 m como máximo.

d) La separación del muro será de 10 a 15 cm.-

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

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

B) Ductos verticales con cañerías y para ventilación:

Cuando el ducto además de cumplir la función del inciso A), se

utilice para ventilación de baños, en el extremo superior se formará la chimenea de acuerdo a lo señalado en los incisos 3.13.

C) Ductos no transitables y sin ventilación:

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

D) Ductos horizontales o túneles para cañerías:

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

a) Serán de sección rectangular y la superficie mínima de los mismos será de un metro cuadrado con un ancho mínimo libre de cañerías de ochenta centímetros cuadrados y una altura mínima, también libre de cañerías, de un metro.

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

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

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

3.15.5 - DUCTOS ESPECIALES DE VENTILACIÓN DE TIRAJE FORZOSO.

En el caso de servicios higiénicos existentes que carezcan de ventilación reglamentaria, podrá admitirse, con el fin de mejorar sus condiciones de ventilación, la colocación de sistemas mecánicos que aseguren como mínimo 8 renovaciones por hora del volumen de aire del local.

Se admitirá que la ventilación de los baños se efectúe por ductos independientes para cada baño, que podrán ser horizontales, prefabricados, en mampostería revocada de cuatro decímetros cuadrados de superficie y doce centímetros de lado mínimo o sección recta circular con diámetro mínimo Ø 110 con tal que la superficie interior sea totalmente lisa sin rugosidades en un tramo recto, con la condición de que en el extremo de cada ducto se coloque un rotor accionado mecánicamente.-

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

3.15.6 - Extremo superior de ductos.

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

3.16 - ESPACIOS ABIERTOS Y PATIOS.

3.16.1 - Clasificación.

Para la determinación de las normas pertinentes, los espacios abiertos se clasifican en:

a) Principales: Son las vías y espacios públicos, patios que sirven para ventilar e iluminar dormitorios o habitaciones, lugares de estar o trabajo, escritorios, comedores.

b) Secundarios: Son los que sirven para ventilar e iluminar cocinas y locales secundarios.

3.16.2 - Dimensiones.

Los espacios abiertos o patios clasificados en el artículo precedente,

deben reunir las condiciones mínimas de superficie y altura establecidas conforme a los siguientes términos y fórmulas:

S = superficie descubierta mínima, L = lado mínimo de S , a = altura del patio.

La altura se medirá desde el piso del local más bajo a iluminar y ventilar hasta el nivel superior más alto del patio, salvo para los casos señalados en el artículo 3.16.6.

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

2) La superficie descubierta mínima y el lado mínimo de los espacios secundarios serán determinados por las fórmulas: $S = 3 a/4$ y $L = a/10 + 1.20$.

3.16.3 - Forma de medir y condiciones de los patios.

Las superficies y lados mínimos establecidos precedentemente serán exigibles en toda la altura que sirva para iluminar y ventilar los locales especificados.

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

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

3.16.4 - Escaleras livianas en patios.

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

3.16.5 - Tolerancias en patios.

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

3.16.6 - Determinación de la altura de un patio.

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

1) Para los patios aislados de las medianeras cuyos lados sean de diferentes alturas, se tomará la aplicación de la fórmula correspondiente al promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado mayor altura no ocupe más de 1/4 del perímetro del patio. En caso contrario, su altura será la que corresponde tener en cuenta;

2) Para los patios adyacentes a muro o muros divisorios se tomará como altura (a) la del lado de mayor altura excluidas las medianeras;

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

4) Para el cálculo de la superficie y lado mínimo de los patios no se tendrá en cuenta la altura ocupada por locales que se desarrollen parcialmente sobre sus bordes; siempre que la altura de dichos locales no exceda de 3.50 metros ni se extienda sobre los lados del patio en una longitud mayor de los 2/3 del ancho mínimo que corresponda.

3.16.7 - Organización de los espacios libres y patios irregulares.

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

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

a) Que la superficie total del patio, sin deducir las zonas donde no se alcancen los anchos mínimos reglamentarios, será mayor en un 25% a la mínima correspondiente;

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

c) Que los ángulos formados por dos lados contiguos no sean inferiores a 60 grados;

d) Que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual al ancho mínimo exigible.

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

3.16.8 - Patios abiertos a la vía pública.

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

3.16.9 - Áreas en exceso.

En caso de que los patios tengan una superficie mayor que la mínima requerida para este capítulo, se tolerará una disminución porcentual en su lado menor, igual a 1/5 (un quinto) del exceso porcentual de la superficie.

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

3.16.10 - Apéndice de patios.

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

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

a) Cuando el vano enfrente al patio reglamentario el ancho del apéndice medido paralelamente al vano, no será inferior a la constante de la fórmula de ancho mínimo que corresponde a la naturaleza del local.

Su profundidad medida normalmente al vano no excederá del doble de su ancho;

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

c) el ancho máximo de salientes en dichos espacios, será de 1.20 metros pero solamente para la situación prevista en el inciso a).-

3.16.11 - Patio común entre predios contiguos.

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

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

3.16.12 - Edificios totalmente aislados.

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

3.16.13 - Separación de los edificios de las divisorias.

Los edificios que se construyan total o parcialmente separados en las divisorias deberán distar de éstas un metro como mínimo desde cualquiera de sus partes.

3.17 - NORMAS BÁSICAS DE SEGURIDAD.

3.17.1 - ESCALERAS COLECTIVAS.

Sin perjuicio de las disposiciones que las oficinas competentes de la IC y si corresponde, se podrá exigir en circunstancias especiales, cuando los destinos mixtos del edificio signifiquen riesgo de incendio, que las cajas de escaleras colectivas se separen o aislen en cada piso del rellano o palier de ascensores u otros locales por medio de puertas cortafuego, como forma de compartimentarlas.

3.17.2 - GARAJES.

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

3.17.3 - SALIDA DIRECTA.

Toda vivienda deberá tener salida directa o comunicación hacia la calle por salida general colectiva reglamentaria como prevención contra incendio.

En caso de vivienda destinada a portería o sereno y de locales destinados a servicios comunes tales como piscina, barbacoa, solarío,

salón comunal, etc. sin la salida señalada precedentemente, se admitirá una comunicación de emergencia a una zona de seguridad, como jardín o azotea con salida a través de otro local o vivienda.

3.17.4 - BALCONES Y AZOTEAS.

Los balcones en general y las azoteas transitables llevarán baranda de protección de un alto mínimo de 1,10 m y sus huecos o vacíos no podrán exceder de 14 cm libres en sus elementos.

3.17.5 - SALAS DE CALEFACCIÓN.

La salida de caldera, deberá constituir un local cerrado con una puerta cortafuego, separado por muros de mampostería de todo otro local del edificio.

Los umbrales de las puertas de acceso o comunicación con el edificio, tendrán 5 cm de alto para evitar la posible propagación de líquidos inflamables.

La entrada de aire para el funcionamiento del quemador se practicará a través de aberturas o ductos con vinculación independiente al exterior.

La chimenea en general no puede tener pared o tabique común con otro ducto si éste cumple funciones de ventilación de baño o cocina, de aire acondicionado, o conducción de cañerías de cualquier tipo.

3.17.6 - CONTADORES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Estarán contenidos en un local cerrado independiente o aislado en un armario cerrado y en total acuerdo con la reglamentación vigente de UTE.

3.17.7 - DUCTOS DE VENTILACIÓN DE BAÑOS Y SANITARIAS.

No podrán estar abiertos o comunicados a locales como garajes, salas de calderas, locales industriales y todo otro local con eventual peligro de incendio. En el caso de ser necesaria esa comunicación por razones de limpieza o acceso, se deberá colocar una puerta o cierre cortafuego que las independice.

3.17.8 - ALTURA DE MUROS DIVISORIOS.

Los locales de garajes colectivos y otros que puedan generar peligro de incendio, con techo de cubierta liviana y canalones sobre los muros divisorios de otras propiedades deberán elevar con muro cerrado los pretilos de las medianeras hasta 1.00 m sobre el nivel del canalón, estándose en definitiva a lo aconsejado por la Dirección General de Bomberos.

3.18 - ASCENSORES - TRANSPORTE VERTICAL.

3.18.1 - Disposiciones generales.

3.18.1.1 - Generalidades.

Se consideran transporte vertical a los efectos de esta Ordenanza, los siguientes sistemas: ascensores, montacargas y escaleras mecánicas. Quedan comprendidas en la presente Ordenanza, todas las instalaciones que se realicen en lo sucesivo en edificios públicos y/o privados, destinados al transporte de personas y/o mercaderías.

3.18.1.2 - Planos del proyecto de instalación.

Los planos del proyecto de la instalación deberán presentarse en el Departamento de Arquitectura de la Intendencia de Colonia de acuerdo a los siguientes detalles:

- a) Plano de elevación de escala 1:50
- b) Plano de planta de escala 1:10
- c) Plano esquemático del edificio, indicando las paredes medianeras y la disposición de ascensor o montacargas dentro del mismo.
- d) Capacidad máxima.
- e) Recorrido.
- f) Velocidad en metros por minutos.
- g) Potencia del motor en HP o KW.
- h) Peso de la cabina y del contrapeso.
- i) Número y características de los cables.
- j) Área útil de las cabinas.
- k) Descripción del sistema de comandos puertas y dispositivos de seguridad.
- l) Número de Permiso de Construcción.
- m) Firma y documento del Técnico responsable de la Instalación

3.18.2 - PASADIZO O HUECO.

El hueco donde se desplaza la cabina o coche, se define como pasadizo y debe cumplir las siguientes normas:

A) Estará construido en materiales incombustibles, con paredes lisas y pinturas de color claro.

B) No tendrá más aberturas que las puertas de acceso a los pisos y respiraderos respectivos. Estos últimos, estarán ubicados en el extremo del pasadizo, con área igual o mayor a 10 decímetros cuadrados.

C) En el interior del pasadizo queda prohibida la instalación de canalizaciones de cualquier tipo, salvo las necesarias para el funcionamiento normal del ascensor o montacargas.

D) Las paredes serán planas y todo saliente deberá chaflanarse a un ángulo de hasta quince grados con la vertical.

E) La parte inferior del pasadizo, será impermeable, de piso horizontal.

F) Cuando el coche descanse sobre sus paragolpes totalmente comprimidos, deberá haber un espacio libre vertical de por lo menos 60 centímetros, entre la parte más baja del coche o su suspensión y el piso del pozo.

3.18.3 - SALA DE MÁQUINAS.

3.18.3.1 - Generalidades.

El local destinado a las máquinas será para uso exclusivo de las mismas, permitiéndose únicamente el almacenamiento de elementos que sirvan en forma exclusiva para el funcionamiento o mantenimiento del ascensor o montacargas. Deberá ser seco y bien ventilado, no estando permitida su utilización como acceso y/o pasaje a otros locales ni azoteas.

3.18.3.2 - Altura mínima.

La altura mínima deberá ser de 2,20 metros y ni sus paredes ni techos podrán constituir partes de tanques de agua.

3.18.3.3 - Materiales.

El local será construido con materiales incombustibles. Cuando por razones de iluminación y/o ventilación sea necesario ubicar ventanas, éstas tendrán hasta ochenta decímetros cuadrados con malla y cerramiento de seguridad.

3.18.3.4 - Ubicación.

Cuando las máquinas se coloquen en la parte inferior del recorrido estarán ubicadas totalmente fuera del pasadizo.

3.18.3.5 Accesos.

La sala de máquinas tendrá acceso seguro e independiente. Si fuera necesario utilizar escaleras, éstas no tendrán una pendiente mayor de 60° con la horizontal, y la escalera del tipo marinera se permitirá hasta 2 metros de altura.

Si hubiera que transitar por azoteas para acceder a la sala de máquinas, deberá existir un pasaje libre de obstrucciones de por lo menos 60 centímetros de ancho.

3.18.4 - Funcionamiento.

El funcionamiento del sistema deberá ser suave y silencioso. El equipo electromecánico de la sala de máquinas no debe transmitir vibraciones o ruidos que se propaguen y afecten a locales o habitaciones del edificio.

Cuando por razones constructivas existan apoyos o empotramientos de elementos que puedan transmitir vibraciones al edificio, será obligatorio intercalar filtros antivibratorios.

Cuando se comprueben defectos por mal funcionamiento del sistema, la Intendencia, a través de sus Oficinas competentes, podrá exigir las modificaciones necesarias para solucionar la causa de los defectos.

3.18.5 - Guías.

Las guías de la cabina serán de acero y su tensión de rotura será igual o mayor a 38 kg./mm².

Se instalarán machimbradas y serán lisas y bien rectas.

La longitud de las guías del coche y del contrapeso será tal que ninguna colisa ni siquiera parcialmente, quedará fuera de ellas.

3.18.6 - Cabinas.

La cabina deberá ser instalada dentro de un bastidor metálico ubicado aproximadamente en el centro de la plataforma y en ningún caso separado de él más de un 12% de su profundidad. Este bastidor metálico deberá resistir sin deformaciones los esfuerzos de su propio peso, sobrecarga admisible y accionamiento de frenos.

No se permitirá el uso de hierro fundido en ninguna pieza sometida a esfuerzos de tracción, torsión o flexión, con la excepción de guías y soportes.

La cabina será metálica admitiéndose el revestimiento en madera o materiales sintéticos hasta un centímetro de espesor. Será suficientemente rígida para soportar un esfuerzo horizontal de 30 kg. En cualquier punto sin sufrir deformaciones ni reducción de su distancia con respecto a umbrales, contrapeso y paredes de pasadizo.

Su techo deberá soportar sin deformarse una carga de 150 kg.

La cabina tendrá iluminación eléctrica de los servicios de luz del edificio y deberá tener ventilaciones que no podrán estar ubicados entre los niveles +0,30 m. y +1,80 m. Estas medidas se tomarán con respecto al piso de la cabina. Las aberturas de ventilación deberán estar

debidamente protegidas de modo que desde la cabina no se pueda alcanzar ningún elemento del pasadizo.

El área útil de la cabina (A expresada en metros cuadrados), la carga útil admisible (P expresada en kg.) y el número de pasajeros N, se relacionarán de la siguiente manera:

$$A = 0,25 + 0,17N$$

$$P = 75 N + 120 / N.$$

No se admiten áreas útiles menores de 0,60 dm².

En el interior de la cabina y en el caso que trabaje un ascensorista, se permitirá un asiento plegable para uso exclusivo del mismo.

Todos los ascensores deberán estar proyectados e instalados de modo que puedan frenar y mantener inmóvil su cabina cargada con el 125% de su carga máxima.

3.18.7 - Cables, poleas y contrapeso.

El número mínimo de cables de cualquier ascensor será de tres. Los cables de tracción serán de acero, con coeficiente de rotura mínimo de 12000 kg/cm². Serán flexibles, de sección circular y diámetro mayor de 8 mm, calculados con un coeficiente de seguridad mínima de 12.

Las poleas que conducen el movimiento tendrán un diámetro mínimo equivalente a 40 veces el diámetro del cable que trabaja sobre ellas.

El contrapeso deberá efectuar su movimiento en el pasadizo del propio ascensor y será de hierro fundido o estructural con el lastre correspondiente.

3.18.8 - Instalación eléctrica.

Los conductores fijos de la sala de máquinas y del pasadizo irán canalizados en conductos rígidos. En la sala de máquinas, en lugar bien visible y de fácil acceso, se instalará para cada motor una llave apta para cortar todos los polos de la alimentación eléctrica de ese motor, de modo que el sistema eléctrico de ese ascensor quede totalmente desconectado del sistema eléctrico del edificio. Las envolturas mecánicas de los dispositivos eléctricos de las cabinas, cuarto de máquina y pasadizo, tendrán su correspondiente conexión eléctrica de tierra con cables de cobre flexible.

3.18.9 - Puertas.

Las puertas de las cabinas serán corredizas o telescópicas. Las mismas estando cerradas no podrán tener aberturas con una luz libre de más de 10 cm, medidos horizontalmente. Serán preferentemente de hierro o de materiales de resistencia equivalente. Estarán provistas de un contacto eléctrico que pueda interrumpir el funcionamiento del motor principal, este interruptor no estará al alcance del usuario. Los ascensores que no estén proyectados con puerta de cabina serán motivo de un estudio particular por parte de las oficinas competentes de la Intendencia.

Las puertas de los pisos serán de material incombustible y admitirán recubrimientos de otros materiales de hasta 1 cm. de espesor. Si no hay indicador de posición en los pisos, la puerta de piso deberá tener una abertura de hasta 200 centímetros cuadrados, debidamente protegida, que permita ver si la cabina se encuentra frente a la puerta.

Tendrán un dispositivo de cierre electromecánico de seguridad de modo que la puerta del piso no se pueda abrir si la cabina no está enfrente a ella. No están permitidos los dispositivos de cierre con elementos mecánicos que accionen en forma independiente entre sí. Los dispositivos de cierre se construirán y conectarán de tal modo que la cabina no pueda moverse si alguna de las puertas del piso y/o cabina esté abierta.

3.18.10 - Seguridad y velocidad.

La cabina dispondrá de los elementos de seguridad necesarios que permitan su detención inmediata cuando la velocidad de régimen se vea superada en un 15%. El frenado de la cabina no producirá deformaciones permanentes en ninguno de los elementos mecánicos que componen el ascensor.

El ascensor o montacargas dispondrá de un regulador de velocidad destinado al accionamiento del freno. Se podrá ajustar de modo que actúe cuando la cabina exceda su velocidad de régimen en un 15%.

Se colocará un dispositivo en cada terminal de recorrido de modo que se interrumpa la alimentación eléctrica del motor principal cuando la cabina sobrepase, por cualquier motivo, en 20 centímetros el nivel de dichos dispositivos.

En la parte más baja del recorrido de la cabina, asegurados sobre elementos estructurales de suficiente solidez, se instalarán los paragolpes necesarios para absorber el impacto de la cabina con su carga o el contrapeso respectivamente.

La cabina dispondrá además de los órganos de comando; un

interruptor de color rojo para detener la cabina en cualquier posición y un pulsador para accionar la señal de alarma.

Esta señal se ubicará en la parte inferior de la cabina y simultáneamente en un lugar del edificio normalmente habitado para que se escuche la señal audible.

Esta señal funcionará también cuando:

A) Se accione el interruptor de detención del coche

B) Las puertas del coche permanezcan abiertas por más de un minuto.

Cuando la cabina tenga capacidad para más de 10 personas se instalará un intercomunicador o teléfono que conecte con un local debidamente atendido en el interior del edificio.

Cada ascensor o montacargas llevará un letrero bien visible que indique:

"CARGA MAXIMA: kg....."

CAPACIDAD..... Personas".

3.18.11 - NORMAS DEL PROYECTO CON RELACIÓN AL EDIFICIO.

3.18.11.1 - Generalidades.

Para edificios destinados a vivienda, los servicios de ascensor se ajustarán a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza.

3.18.11.2 - Estimación de población del edificio.

La capacidad locativa o población de los edificios se calculará en la siguiente forma:

— En los edificios destinados a vivienda, una persona por cada habitación, excluidos baños y cocinas, más 1.2 personas por apartamento.

— En los edificios comerciales (hoteles, oficinas, estudios, clubes y similares), la población se calculará a razón de una persona por cada diez metros cuadrados de área bruta de edificación.

Si el edificio abarca parcialmente ambas finalidades, cada parte se calculará con la norma correspondiente.

— En los edificios con otros destinos (salas de espectáculos, depósitos, estacionamientos de automóviles, o similares) la población o los ascensores necesarios se determinarán mediante estudios especiales en cada caso.

3.18.11.3 - Solicitud de inspección.

Una vez finalizada la instalación, la firma responsable presentará la solicitud de inspección, y una vez efectuada la misma, se extenderá el certificado correspondiente, si fue aprobado, y las observaciones que mereció, si fue denegada. La firma instaladora proporcionará por su cuenta y costo todos los elementos necesarios para que se pueda efectuar la inspección solicitada.

3.18.11.4 - Inspecciones periódicas.

Todos los ascensores y montacargas deberán ser inspeccionados por lo menos una vez cada año por la firma responsable de su correcto funcionamiento. En todos los casos que la Intendencia considere necesarios, podrá exigir a la firma responsable del funcionamiento una inspección de la instalación con personal técnico de la misma.

3.18.11.5 - Registro de instaladores.

La Intendencia llevará un registro de las firmas que realizan instalaciones y/o mantenimiento de sistemas de transporte vertical, así como del personal técnico que las representan. (Ver Artículo 2.5.3)

3.18.11.6 - Técnico responsable.

Será obligatorio que la representación técnica de cada firma se haga a través de un Ingeniero Industrial, el que tendrá la responsabilidad total de la dirección de los trabajos de instalación y/o conservación a cargo de la empresa.

3.18.11.7 - Mantenimiento.

Todos los propietarios de sistemas de transporte vertical están obligados a encargar el mantenimiento a firmas autorizadas por la Intendencia y a comunicar a las oficinas técnicas de la misma el nombre de la firma designada a este fin.

3.18.11.8 - Instalaciones en vías de ejecución.

Las instalaciones existentes en vías de ejecución antes de entrar en vigencia esta Ordenanza, tendrán un plazo máximo de 120 días para la presentación de los planos con la firma responsable de su ejecución o mantenimiento. En caso de instalaciones que ofrezcan peligro, podrá disponerse su clausura hasta que se elimine el mismo.

3.18.11.9 - Habilitación.

La habilitación de cualquier instalación es una exigencia previa a la entrada en servicio de la misma, pero no implica responsabilidad alguna de la Intendencia sobre su posterior funcionamiento.

3.18.12 - TASAS Y MULTAS.

Rige lo referente a tasas y multas estipuladas en el Capítulo II para permisos de obra.

CAPÍTULO IV DE LA HIGIENE DE LA VIVIENDA

4.1 - Disposiciones generales.

4.1.1 - Generalidades.

Todos los edificios de vivienda individual o colectiva que se construyan, se amplíen, reformen o regularicen deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas, con el propósito de garantizar las condiciones de habitabilidad e higiene, tanto en sus dimensiones como en sus exigencias constructivas, higiénicas y de equipamiento.

4.1.2 - Definiciones.

Para la aplicación de las normas de este capítulo se establecen las siguientes definiciones:

4.1.2.1 - Vivienda.

Es la unidad habitacional constituida por los diversos locales, ventilados e iluminados directa o indirectamente a espacios abiertos, necesarios para albergar un grupo humano.

4.1.2.2 - Locales mínimos de una vivienda.

Estos locales principales mínimos, serán: dormitorio, estar, baño y cocina, siendo el baño necesariamente independiente.

4.1.2.3 - Espacios abiertos-

Los espacios abiertos serán principales, secundarios y complementarios (según punto 3.15).

4.1.2.4 - Mínimo habitacional.

Es el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

a- **La superficie habitable** de una vivienda no será inferior en ningún caso a veinticinco metros cuadrados, los que se contabilizarán incluyendo el espesor de los muros exteriores hasta su cara exterior o hasta su eje medianero si corresponde, medido el conjunto perimetralmente de forma continua sin desmembramientos. Las viviendas podrán tener un ambiente único habitable no menor de 14 m² de área y 2.50 m de lado mínimo con baños y cocinas mínimos de acuerdo a los Artículos 4.5.2 y 4.6.2. de la presente ordenanza.

b- Los **techos** deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima establecidas en la presente.

c- Los **muros exteriores** deberán impedir la entrada de humedades, asegurar la aislación térmica mínima que fija esta reglamentación y presentar superficies interiores resistentes sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.

d- Los **pisos** deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin deteriorarse y admitir el lavado o el lustre. En el caso particular de entresijos que separen el ambiente habitable del medio exterior aéreo deberán asegurar la aislación térmica mínima exigida en la presente.

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

f- Todos los ambientes tendrán condiciones de **ventilación** natural, o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.

g- **Ángulos** que forman los paramentos entre sí: los ángulos que formen los paramentos interiores de las habitaciones no podrán ser inferior a los 60°.

4.2 - CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA.

4.2.1 - Generalidades.

La vivienda se clasifica según tipo de ocupación en individual o colectiva y según el tipo de construcción en vivienda tradicional, económica y prefabricada.

4.2.2 - Clasificación según el tipo de ocupación.

4.2.2.1 - **Vivienda Individual:** se denomina como tal a la unidad habitacional con destino vivienda destinada a albergar un grupo humano.

4.2.2.2 - **Vivienda Colectiva:** se denomina como tal a la vivienda que comprendida dentro del mismo padrón y/o edificio, con otras viviendas, constituyen unidades funcionales independientes.

4.2.3 - DEFINICIONES SEGÚN LOS TIPOS DE VIVIENDA.

4.2.3.1 - **Vivienda de tipo tradicional:** es aquella que emplea en su construcción materiales y sistemas constructivos tradicionales.

4.2.3.2 - **Vivienda de tipo económica:** se denomina como tal a la vivienda cuyo diseño, áreas, y terminaciones se encuadren dentro de lo establecido para las viviendas del tipo económico de la Intendencia. Ver ítem 4.8 de la presente.

4.2.3.3 - **Vivienda prefabricada:** se denomina como tal a las

viviendas, cuya forma de construcción en los elementos portantes de cerramiento y/o estructurales se diferencia de los métodos de construcción tradicionales por emplear, elementos prefabricados y/o materiales no tradicionales. Ver ítem 4.9. de la presente.

4.3 - LOCALES DE LA VIVIENDA.

4.3.1 - **Clasificación de locales de la vivienda:** Los locales de la vivienda, por su destino e importancia se clasifican en:

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

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

Complementarios: Escaleras, corredores, pasajes, galerías, vestíbulos y circulaciones en general.

De servicio: Garaje, salas de máquinas, depósitos.

4.3.2 - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES.

4.3.2.1 - Generalidades.

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

Para los baños bastará con que se cumplan las condiciones de ventilación.

Los locales cuya ventilación se solucione por equipo mecánico de aire, deberán ajustarse a lo indicado en el Artículo 3.14.5.

4.3.3 - Presunción de destino.

Todos los locales que puedan considerarse o presumirse habitables por su ubicación o sus dimensiones deberán estar ventilados e iluminados en las condiciones mínimas que se exige para locales habitables.

4.3.4 - Cálculos de áreas.

Las medidas mínimas de locales y espacios se deberán cumplir en cualquier dirección de la superficie o volumen computable a considerar. El área de la edificación será la resultante de aplicar el criterio de área edificada definido en el Artículo 4.1.2.4. inciso a (Mínimo habitacional: superficie habitable). Los aleros mayores de 80 cm., así como las áreas de ocupación techadas abiertas por lo menos en dos de sus lados, se computan como 1/3 del área que ocupan.

4.4 - DE LOS LOCALES HABITABLES.

4.4.1 - Generalidades.

En una vivienda, las habitaciones o locales habitables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Una habitación tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados, con un lado mínimo de dos metros con cincuenta centímetros.

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

4.4.2 - ALTURAS.

4.4.2.1 - Altura mínima.

La altura mínima de las habitaciones será de dos metros con cuarenta centímetros.

En caso de ser el techo inclinado, se exigirá una altura promedio de dos metros con cuarenta centímetros con un mínimo de dos metros. Estas medidas serán exigibles como altura neta entre el pavimento y el cielorraso, no tolerándose reducciones o diferencia de ningún tipo.

4.4.3 - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

4.4.3.1 - Iluminación y ventilación directa.

Cada local habitable tendrá su iluminación directa y propia independientemente de otros ambientes.

Todos los locales principales de habitación deberán recibir aire y luz de espacios libres por medio de vanos, ventanas o puertas.

Cuando la vinculación sea directa, el vano deberá tener una superficie libre no inferior a 1/10 (un décimo) del área de los pisos respectivos.

Excluyendo los sótanos y los subsuelos, el nivel de piso de toda habitación no estará más bajo que la mitad de su altura con respecto al nivel del patio, jardín o vía pública que sea su fuente de iluminación natural.

4.4.3.2 - Iluminación y ventilación indirecta.

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

Se clasifican como **espacios cubiertos** las logias, pórticos y

similares, abiertos ampliamente a espacio libre por lo menos por un lado y los balcones techados y salientes en general, cuando su profundidad sea igual o supere la medida de un metro con veinte centímetros. La profundidad del espacio cubierto, no podrá exceder a su propia altura, la que se medirá del piso del local a iluminar al dintel de la logia o balcón.

El vano abierto de la logia sobre el espacio libre, no podrá ser inferior a la superficie del vano iluminante del local y se admitirá la colocación de elementos calados de protección solar o visual, conocidos como quiebrasoles móviles o fijos, rejas cerámicas o similares que no impidan la iluminación y ventilación.

Las situaciones se regularán según las siguientes normas:

a) Cuando el vano iluminante del local enfrente al espacio libre reglamentario, su superficie no será inferior a 1/6 (un sexto) de la superficie del piso respectivo.

b) Cuando el vano iluminante del local no enfrente directamente al patio reglamentario, su superficie no será inferior a 1/5 (un quinto) de la del piso correspondiente y su eje estará colocado a una distancia no mayor de un metro con cincuenta centímetros del patio. En este caso la logia o espacio cubierto tendrá como dimensión mínima de altura dos metros con cuarenta centímetros, de largo tres metros y un vano abierto hacia el espacio libre de dos metros de alto por dos metros con setenta centímetros de ancho como mínimo.

Estos casos llamados de iluminación por punta de logia no se podrán aplicar sobre apéndice de patio.

4.4.3.3 - Superficie móvil de vanos.

Todos los cerramientos de vanos de locales habitables, deberán ser móviles en una superficie no inferior a 1/20 (un veintavo) del área de los pisos respectivos.

4.4.3.4 - Apéndice de local.

Se podrá admitir que los vanos iluminantes y ventilantes de los locales habitables se ubiquen en zonas que no alcancen la dimensión mínima, siempre que esas zonas que no son computables a los efectos del cálculo del área del local, tengan paralelamente al vano iluminante, un ancho no inferior al 70% (setenta por ciento) de lado mínimo reglamentario y, normalmente el vano una longitud no mayor de la mitad del ancho mencionado. Estos apéndices de local deberán tener iluminación directa según el Artículo 4.1.2.3 (Logias). Este mismo criterio se aplicará para dimensionar logias que se interpongan entre el local habitable y el patio.

4.4.3.5 - Locales en dos ambientes.

Un local habitable podrá diferenciarse en dos ambientes, pero debe mantener una amplia comunicación entre ambos. Esta comunicación o abertura deberá tener libre como mínimo, dos metros lineales medidos en planta y 70% (setenta por ciento) del área de contacto o vinculación entre los dos ambientes.

4.4.3.6 - Profundidad de un local principal.

La profundidad de un local habitable de planta rectangular será como máximo de tres veces la medida del lado paralelo al patio o espacio libre iluminante. En otras situaciones o formas de plantas irregulares su lado o fondo más alejado de la fuente de luz natural se ubicarán con igual criterio como máximo a tres veces del plano que contiene el vano iluminante.

4.4.4 - AISLACIÓN TÉRMICA

4.4.4.1 - De la reducción de la demanda de energía para acondicionamiento térmico:

Los locales principales habitables se deberán ajustar a la siguiente reglamentación con el objetivo de reducir la demanda de energía para el acondicionamiento térmico de las viviendas. Se pretende promover el uso eficiente de la energía para contribuir a un desarrollo sostenible y lograr la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

4.4.4.2 - Uso eficiente de la energía o eficiencia energética.

Se entiende por Uso Eficiente de la Energía o Eficiencia Energética todos aquellos cambios que resulten en una disminución económicamente conveniente de la cantidad de energía necesaria para satisfacer los requerimientos energéticos de los servicios que requieren las personas, asegurando un igual o superior nivel de calidad y una disminución de los impactos ambientales negativos derivados de la generación, distribución y consumo de energía.

4.4.4.3 - Coeficientes de aislación exigidos para cerramientos exteriores:

4.4.4.3.1 - En los techos, el coeficiente de transmitancia térmica (U) máximo admisible exigido es de 0,85 W/m²K.

4.4.4.3.2 - En los muros exteriores el coeficiente de transmitancia térmica (U) máximo admisible es de 0,85 W/m²K.

4.4.4.3.3 - En los pisos y/o entrepisos que conforman ambientes habitables y que limitan exteriormente con el medio exterior aéreo, el coeficiente de transmitancia térmica (U) máximo admisible es de 0,85 W/m²K.

4.4.4.3.4 - Los cerramientos vidriados exteriores, sin perjuicio de las exigencias de iluminación y ventilación exigidas en la presente ordenanza, deberá asegurar la hermeticidad y estanqueidad ante los agentes.

4.4.4.3.5 - El método de cálculo de la resistencia y transmitancia térmica de techos y muros exteriores es el que se establece en la norma UNIT-ISO 6946:2007.

4.5 - DE LOS BAÑOS.

4.5.1 - Generalidades.

Los baños en la vivienda se clasifican en principal, auxiliar o principal diferenciado.

4.5.1.1 Graficación de artefactos.-

En todos los baños se indicará preceptivamente en planta, la ubicación de aparatos.

4.5.2. Baño principal.-

El cuarto de baño será obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, duchas e inodoro pedestal siendo optativo el bidé y sus dimensiones mínimas serán de dos metros cuadrados con cuarenta decímetros de superficie, un metro con veinte centímetros de lado y dos metros con veinte centímetros de altura. Cuando se separe la ducha o un artefacto en un apéndice local, se admitirá una superficie mínima de un metro cuadrado con noventa decímetros, con exclusión de la superficie correspondiente a dicho apéndice. Si en lugar de ducha se coloca bañera, el área mínima se elevará a tres metros cuadrados y el lado mínimo a un metro con cuarenta centímetros.

4.5.3. Baño auxiliar.-

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

4.5.4. Baño principal diferenciado.-

El baño principal podrá organizarse separando los aparatos en locales contiguos o anexos y el área neta del conjunto no será inferior a lo exigible en el Artículo 4.5.2

a) Cuando se ubiquen dos aparatos juntos (sea inodoro, bidé, lavabo, ducha) el local tendrá dimensiones mínimas de ciento cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.

b) Cuando se ubique un solo aparato separado, el local tendrá medidas mínimas de ochenta centímetros por un metro con veinte centímetros, salvo la ducha, que podrá admitirse en ochenta centímetros por ochenta centímetros;

c) Cuando se ubique bañera, el lado mínimo será de un metro con cuarenta centímetros.

Estos locales deberán tener vanos propios de ventilación, o en su defecto, estarán separados entre sí por tabiques que dejen libres contra el techo un vano de las siguientes dimensiones mínimas: área de doce decímetros cuadrados y altura de quince centímetros.

4.5.5 Iluminación natural en baños.-

No se exige la iluminación natural en baños.

4.5.6 Ventilación de baños.-

En los baños es obligatoria su ventilación por vano directo a espacio libre o por ducto.

4.5.6.1 Ventilación por vano.-

En el caso de vano tendrán una ventana de veinte decímetros cuadrados, como mínimo, totalmente movable.

4.5.6.2 Ventilación por ducto.-

En el caso de ventilación por ducto, éste se ajustará en todo a lo establecido en el Capítulo III (incisos 3.14).

4.5.6.3 Ventilación forzada.-

Se admitirá ventilación forzada mediante el empleo de elementos mecánicos, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo III, (inciso 3.14).

4.6 - DE LAS COCINAS.

4.6.1 - Generalidades.

Las cocinas serán obligatorias en toda vivienda.

4.6.2 - Dimensiones mínimas.

Sus dimensiones mínimas serán de cuatro metros cuadrados de superficie, dos metros con veinte centímetros de altura y un metro con sesenta centímetros de lado en cualquier dirección del área computable. En caso de techo inclinado deberá tener una altura promedio de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) y una mínima de dos metros (2 m).

4.6.3 - Dimensiones especiales.

Se admitirán cocinas de tres metros cuadrados de superficie mínima y un metro con sesenta centímetros de lado mínimo si fueran abiertas hacia pasajes en un setenta por ciento por lo menos de la longitud del lado mayor. Cuando el lado totalmente abierto sea menor, podrá admitirse aquel dimensionado solamente si la cocina está organizada en comunicación con un local habitable de siete metros cuadrados de área mínima y dos metros de lado menor.

4.6.4 - Anexos a cocinas.

Se podrán admitir espacios cubiertos contiguos a las cocinas, si reúnen las condiciones siguientes:

4.6.4.1 - En el caso de iluminarse y ventilarse a través de la cocina:

a) que el área de dicho espacio no sea mayor a cinco metros cuadrados (5 m²).

b) que el vano de comunicación entre los dos ambientes no sea inferior a un metro con cincuenta centímetros de ancho y no lleve cierre alguno.

c) que el vano iluminante de la cocina se dimensione de acuerdo a la suma de los dos locales.

4.6.4.2 - En el caso de estar cerrado, se podrán admitir pequeños locales, depósitos o despensa, contiguos o próximos a la cocina (con o sin baño anexo), siempre que sus lados no excedan de un metro con sesenta centímetros.

4.6.5 - Iluminación y ventilación.

Las cocinas deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a un décimo del área respectiva, en ningún caso dicha superficie podrá ser inferior a cuarenta decímetros cuadrados, siendo ésta la superficie mínima móvil en todos los casos.

4.6.6 - Cocina interior.

Se podrá admitir la iluminación y ventilación de cocina a través de otro local habitable perteneciente a la misma vivienda, siempre que cumplan las siguientes condiciones.

a) tenga un área comprendida entre un mínimo de tres metros cuadrados y un máximo de cinco metros cuadrados, con un lado mínimo de un metro con cuarenta centímetros.

b) la vinculación con el local sea total a través del lado mayor;

c) el vano de iluminación tenga una superficie mínima de dos metros cuadrados, igual o mayor a un décimo de la de ambos locales y una zona móvil mínima de un metro cuadrado, equivalente por lo menos al setenta y cinco por ciento del mismo.

d) se coloque sobre la zona de cocción un ducto individual de treinta centímetros de sección como campana de humo. Este ducto podrá ser prefabricado o de mampostería de superficie interior lisa e impermeable. También podrá admitirse como sustituto de este ducto la instalación de equipos electromecánicos aceptados por el Departamento de Arquitectura de la IC.

4.7 - LOCALES COMPLEMENTARIOS, SECUNDARIOS Y DE SERVICIO.**4.7.1 - Generalidades.**

Comprenden los locales descriptos en el inciso 4.3.1 como locales complementarios y de servicio. Las dimensiones y condiciones varias de los locales secundarios, complementarios y de servicio a que alude el artículo, serán las siguientes:

4.7.1.1 - Altura y ancho mínimos de los locales.

La altura mínima de estos locales y, en general, la de todos los locales transitables, será de dos metros veinte centímetros. En cualquier tipo de vivienda el ancho mínimo de corredores o galerías de circulación interior será de noventa centímetros, admitiéndose reducirlo a ochenta centímetros, cuando tenga un solo tramo y su longitud no sea mayor de cuatro metros.

4.7.1.2 - Ancho de los zaguanes o pasajes de entrada a una vivienda.

El ancho de los mismos en una vivienda situada en planta baja o alta, será de un metro con veinte centímetros, pudiendo admitirse su reducción a un metro, cuando la longitud del mismo no exceda de cinco metros. Se podrán admitir pasajes suplementarios, de ochenta centímetros de ancho mínimo, siempre que su desarrollo no exceda de seis metros, ni sustituyan a las circulaciones principales de la vivienda.

4.7.1.3 - Ancho mínimo de circulaciones horizontales comunes, rellanos de escaleras y ascensores de las viviendas colectivas.

Tendrán un ancho mínimo que se regirá por la siguiente escala de acuerdo al número de unidades que sirva:

- a) Hasta cuatro apartamentos: un metro con veinte centímetros;
- b) Más de cuatro apartamentos: un metro con cuarenta centímetros;

c) Si el rellano corresponde a escalera de servicio, su ancho será de un metro con veinte centímetros;

d) En la planta baja o acceso principal, teniendo en cuenta el total de unidades del edificio que sirva, el ancho mínimo de la circulación horizontal frente al ascensor será de un metro con veinte centímetros en los edificios de hasta cuatro unidades en total, y de un metro con cuarenta centímetros, si excedieren ese número;

e) Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, deberán tener un ancho mínimo igual al setenta por ciento del mínimo que le corresponde al corredor en que se hallan ubicadas. En viviendas familiares este ancho de puertas podrá ser de setenta y cinco centímetros de luz libre.

f) En todo edificio en que se proyecte instalación de ascensores para pasajeros, será obligatorio comunicar directamente, en cada piso o nivel, el rellano del o los ascensores que se coloquen, con la caja de escaleras. Cuando los rellanos de ascensores y de escaleras sean contiguos, se comunicarán por un vano de ancho no inferior a setenta y cinco centímetros. Si se colocara puerta de separación no podrá llevar cierre alguno, a fin de permitir la rápida evacuación de público en cualquier circunstancia. El ancho útil o luz del marco de esa puerta no podrá ser inferior a setenta y cinco centímetros, y deberá ser vidriada en más del setenta por ciento. Cuando los rellanos mencionados no sean contiguos, deberán estar comunicados por medio de un pasaje, de un ancho mínimo de ochenta centímetros y de seis metros de longitud máxima. Si se colocaran puertas en los extremos, o en el trayecto de esos pasajes, deberán cumplirse las exigencias especificadas en el apartado anterior.

4.7.1.4 - Tolerancias en las dimensiones mínimas.

Si existieran, debidamente justificadas, pilares o columnas de estructura o de sanitarias, su saliente dentro de los locales complementarios no podrá exceder del paramento de los muros en un diez por ciento del ancho mínimo reglamentario. **4.7.1.5 (Iluminación y ventilación).** Los pasajes, corredores y galería de uso común de edificios colectivos estarán iluminados cada quince metros de distancia como máximo por medio de patio, o caja de escaleras bien iluminada a espacio abierto. Cuando la caja de escalera se ilumine en forma cenital las distancias máximas precedentes se reducirán a diez metros.

El vano que sirva de iluminación a pasajes, corredores y galerías tendrá una superficie mínima de 1/20 (un vigésimo) del área a iluminar, con un mínimo de cuarenta decímetros cuadrados y se admitirá que el espacio abierto no cubierto que pueda interponerse entre el pasaje y el espacio abierto reglamentario se regule medido en planta por la relación uno de ancho a dos de profundidad, con un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros.

Es obligatoria la iluminación eléctrica de intensidad adecuada en los pasajes, corredores y galerías, de acuerdo al criterio fijado en los Artículos 4.7.3.6 y 4.7.3.7 para escaleras.

4.7.2 - GARAJES CON CAPACIDAD HASTA TRES COCHES.

Los garajes con capacidad máxima para tres coches podrán tener los elementos resistentes del techo a una altura mínima de dos metros, (fondos de vigas).

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

4.7.3 - ESCALERAS.**4.7.3.1 - Escaleras principales.**

Las escaleras deberán cumplir las siguientes condiciones:

4.7.3.1.1 - Tendrán las huellas o contrahuellas de los escalones determinados por la siguiente fórmula:

2a + b = metros 0.64 siendo: "a" la altura de la contrahuella o altura de cada escalón y "b" la huella (sin sumar el vuelo, saliente o nariz);

4.7.3.1.2 - Los escalones no podrán sobrepasar las siguientes alturas:

a) Vivienda familiar: "a" = metros 0.18. Las huellas podrán ser compensadas;

b) Vivienda colectiva sin ascensor: "a" = metros 0.18, quedando prohibida en este caso la compensación de escalones, los que deberán desarrollarse siempre en tramos rectos.

Cuando los tramos superen las doce alturas o contrahuellas continuas, será obligatorio colocar un pasamano.

c) Vivienda colectiva con ascensor: "a" = metros 0.19. Las huellas podrán ser compensadas.

4.7.3.1.3 - Cuando la escalera supere los dieciocho escalones continuos, se exigirá un descanso intermedio equivalente a tres veces la huella del escalón.

4.7.3.1.4 - En viviendas individuales de dos plantas y para salvar

el desnivel interno entre las mismas se admitirá, en tramos rectos, un máximo de catorce escalones de diecinueve centímetros.

4.7.3.2 - Escaleras principales curvas o poligonales.

Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas según las normas usuales, y las huellas cumplirán la fórmula del artículo anterior en una línea de giro trazada a cincuenta centímetros del limón menor o inferior. El ancho mínimo de la huella en el limón no podrá ser inferior a quince centímetros. El proyecto de estas escaleras ser acompañado preceptivamente de un detalle a escala 1:20 de planta.

4.7.3.3 - Ancho y paso libre de escaleras principales.

El ancho mínimo de las escaleras principales será:

En viviendas unifamiliares:

- a) En general noventa centímetros;
- b) Si se trata de único acceso a la vivienda, será de un metro;
- c) Con las características señaladas en el apartado 4.7.3.1.4 podrá reducirse a ochenta centímetros.

En edificios colectivos:

- d) Con ascensor: un metro.
- e) Sin ascensor: un metro con veinte centímetros.

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

4.7.3.4 - Escaleras secundarias.

En las viviendas unifamiliares con más de tres locales habitables se podrá admitir que la escalera que sirva de acceso a un solo local, que por sus dimensiones puede reputarse como habitable, tenga setenta y cinco centímetros de ancho con escalones de veinte centímetros de altura máxima y veinte centímetros de huella mínima. No se exigirá en el limón interno ningún ancho mínimo y la huella se medirá a veinticinco centímetros del limón o baranda exterior.

Las escaleras secundarias para servir locales a secundarios o de servicio como sótanos, despensas, salas de máquina, accesos y azoteas, depósitos, miradores, garajes, podrán tener los escalones de veinte por veinte centímetros, con un ancho mínimo de cincuenta y cinco centímetros, cuando lleven barandilla en uno de sus lados y de setenta y cinco centímetros cuando se halle entre muros.

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

En la vivienda unifamiliar, en la que exista una escalera principal se podrá admitir una escalera secundaria como de servicio o complemento, siempre que no sustituya a aquella en su función de vinculación.

4.7.3.5 - Escaleras marineras.

Las escaleras verticales o a la marinera solo podrán usarse para salvar desniveles como de la azotea al tanque de agua, salida para azoteas inaccesibles o no transitables y otras situaciones similares no previstas. La altura de cada escalón no será mayor de treinta centímetros.

4.7.3.6 - Iluminación de escaleras de casas unifamiliares.

4.7.3.6.1 - Iluminación de escaleras principales.

En las escaleras principales de las viviendas unifamiliares podrá admitirse como iluminación suficiente, que estén en contacto directo con un local iluminado reglamentariamente.

4.7.3.6.2 - Iluminación de escaleras secundarias.

En viviendas unifamiliares no requerirán condiciones especiales de iluminación natural.

4.7.3.7 - Iluminación de escaleras colectivas.

La iluminación de las cajas de escaleras por medio de patios, jardines y vías públicas, será optativa, siendo obligatorias en todos los casos las siguientes prescripciones:

a) La iluminación eléctrica, de intensidad adecuada en las cajas de escaleras colectivas. Cuando la circulación colectiva o escalera sirva hasta solo tres viviendas o unidades, se permitirá la instalación de alumbrado accionada desde el interior de éstas.

Para más de tres viviendas o unidades, el alumbrado eléctrico de la circulación colectiva y/o escaleras debe funcionar en circuito independiente. Este deberá ser accionado desde puntos accesibles o adecuados para el público al ingresar y también próximo a la entrada de cada vivienda o unidad.

b) La instalación de un grupo de iluminación de emergencia o sistema de baterías, que asegure una iluminación de 0.2 wats por metro cuadrado de proyección horizontal de la caja de la escalera, por un plazo mínimo de treinta (30 minutos).

c) La ventilación de las cajas de escaleras se hará por medio de un ducto de cuatro (4) decímetros cuadrados de sección, el cual contará, en cada piso o nivel, con una rejilla de esa misma área.

4.7.3.8 - Excepciones y tolerancias.

Respecto a excepciones y tolerancias en escaleras existentes en edificios a reformar o remodelar se ajustará a lo siguiente:

Si la escalera o el corredor correspondiente hubieran sido realizados de acuerdo al Permiso de Construcción aprobado previamente su mantenimiento quedará a criterio de Departamento de Arquitectura si es que lo permiten las características de las construcciones proyectadas.

Si esos pasajes y escaleras no respondieren a Permiso de Construcción alguno deberá ser ajustado a las exigencias reglamentarias vigentes para autorizarse las obras proyectadas.

4.7.3.9 - Normas básicas constructivas y de seguridad para escaleras colectivas.

Las escaleras de edificios colectivos deberán cumplir las siguientes normas básicas constructivas y de seguridad:

a) Serán de elementos resistentes al fuego, como hormigón armado o mampostería, quedando prohibido el uso de madera como elemento estructural;

b) Deberán llevar una baranda de protección, si correspondiese, de un alto mínimo de un metro en los tramos horizontales, y de ochenta centímetros en los tramos inclinados, medido en la vertical del vuelo o nariz de cada escalón. Dicha baranda no tendrá huecos o vacíos que excedan los catorce centímetros libres entre cada uno de los elementos. Si se colocasen vidrios, éstos deberán ser templados o armados con malla resistente;

c) Las escaleras colectivas, además de los señalado en el artículo no podrán estar vinculadas directamente, salvo por puertas cortafuego, con garajes, sala de caldera o máquinas, locales comerciales e industriales, ni con cualquier foco eventual de incendio a juicio del Departamento de Arquitectura;

d) En los casos de edificios con destino o uso mixto, la escalera afectada al servicio de la vivienda o escritorio no podrá estar comunicada o vinculada directamente con locales destinados a usos comerciales o industriales, los que deberán tener su salida o escalera independiente.

4.8 - VIVIENDA ECONÓMICA POPULAR.

4.8.1 - Generalidades.

4.8.1.1 - Definición.

Se considera Vivienda Económica Popular aquella que se ajusta a los criterios indicados en los Artículos 4.8.2 y 4.8.3 y que, además, su proyecto, planos y demás recaudos sean proporcionados por la Intendencia de Colonia.

4.8.1.2 - Exoneración de pagos.

Las obras construidas al amparo de esta Ordenanza, estarán exoneradas del pago de todos los derechos, impuestos y tasas de la IC en materia de edificación y Contribución Inmobiliaria que el Ejecutivo Comunal establezca a estos efectos y por el lapso de tiempo que éste determine.

4.8.1.3 - Requisito para la gestión ante la IC.

Los interesados en ampararse al presente régimen deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1- Los solicitantes no podrán poseer otro bien inmueble en todo el territorio nacional, para lo cual deberán prestar una declaración jurada.

2- Deberán presentar relación de ingresos con que cuentan los gestionantes y los integrantes del núcleo familiar fehacientemente avalado con los respectivos comprobantes.

La IC determinará cuál será el tope máximo admitido para que la suma de esos ingresos habilite a la solicitud de amparo en el presente régimen, denegando aquellas solicitudes que excedan dicho monto máximo.

3- La residencia mínima exigida en el país será de dos años y se exigirá Credencial Cívica de Colonia.

4- La vivienda a construir será ocupada personalmente por el gestionante y su núcleo familiar.

5- La obra se construirá estrictamente de acuerdo a los planos proporcionados a esos efectos por la IC y en acuerdo con las indicaciones que pudieren formular técnicos y/o inspectores encargados de contralor de las obras.

4.8.2 - De los planos y recaudos.

Las Oficinas Técnicas de la Intendencia formularán los planos-tipo de construcción y deberán controlar o fiscalizar dichas obras a través de su Cuerpo Inspectivo. Los planos-tipo deberán formularse

de acuerdo con los conceptos actuales de viviendas de interés social, previéndose dotarlas de todos los elementos e instalaciones necesarias. La memoria descriptiva a la cual deberán ajustarse las construcciones, establecerá la calidad de los materiales de pisos, muros, techos, azoteas, aberturas interiores y exteriores, revestimientos sanitarios, aparatos y grifería sanitaria, herrajes y placares. Deberán utilizarse materiales de buena calidad, pero quedará prohibida la utilización de aquellos que, por su costo, no se consideren adecuados a una vivienda de interés social. A estos efectos la Oficina de Arquitectura fijará el Registro de los materiales aprobados para las viviendas, de acuerdo con requisitos reglamentarios que establezca la Intendencia de Colonia. No será necesario requerir aprobación de los materiales tradicionales de albañilería y cemento armado tales como pedregullo, portland, arena, hierro, madera de encofrado, ladrillos de prensa o de campo.

4.8.3 - Superficie de las viviendas tipo.

La superficie de éstas, según el número de dormitorios, será la que establecen los planos proporcionados por la IC a estos efectos y se deberán corresponder con los criterios de vivienda de interés social establecidos en el ítem 4.8.2.

4.8.4 - Zonas habilitadas para construir viviendas económicas.

La Intendencia de Colonia fijará a través de sus oficinas correspondientes y del Plan de Ordenamiento Territorial, las zonas donde se permitirá construir este tipo de viviendas.

En los casos en que no se delimiten específicamente estas zonas, podrán presentarse gestiones de Viviendas Económicas, quedando el otorgamiento del permiso correspondiente sujeto al informe favorable de las Oficinas Técnicas, las que deberán considerar la zona en que se pretende implantar la Vivienda, así como el tipo de edificación circundante, valor territorial, cercanía de playas y otros elementos de juicio que se consideren de importancia.

4.8.5 - Régimen de otorgamiento.

4.8.5.1 - Generalidades.

Cada interesado podrá ejecutar solo la construcción de una vivienda por única vez con las franquicias que se acuerdan por la presente Ordenanza, presentando su solicitud en la oficina que la Intendencia designe para ello, la que se elevará al Departamento de Arquitectura para su estudio, debiendo esta repartición llevar un registro de propietarios amparados al régimen que se crea.

No obstante se podrá autorizar por parte de la IC la construcción de dos viviendas de tipo económico, en un mismo terreno, en las siguientes situaciones:

- a) Cuando el predio pertenece a dos propietarios o promitentes compradores, con promesa inscrita en el Registro correspondiente.
- b) Cuando la segunda vivienda se destine a habitación de padres, hijos o hermanos de o de los propietarios, a cuyo nombre se halle el Título de Propiedad o el Compromiso de Compraventa de la misma, hasta un máximo de 2 viviendas por predio.

En los casos previstos en las letras a) y b), de este artículo, deberán suscribir la solicitud todos los copropietarios o copromitentes compradores, o en su defecto presentar expresa conformidad mediante Certificación Notarial.

Se establecerá además por el Departamento de Arquitectura la ubicación a darse a las dos construcciones dentro del terreno, respetando las afectaciones y retiros vigentes.

Para acogerse a lo establecido en lo referente a la ampliación de una vivienda existente (Artículo 4.8.9) o a la construcción de una segunda, una y otra deberán haber sido construidas al amparo de estas normas o de sus precedentes o tener las características que las mismas exigen. En todos los casos la construcción e implantación de las viviendas económicas deberán respetar las alineaciones, retiros y porcentajes de ocupación del suelo vigente en el momento de su construcción y se deberán ajustar estrictamente a los planos y memorias proporcionados por la IC.

Los interesados proporcionarán al efecto, todos los datos necesarios para que las oficinas puedan cumplir sus cometidos y especialmente los siguientes:

- 1) Ubicación, número de padrón del inmueble, número de la Sección Judicial en que está ubicado, número de manzana y el número de la Carpeta Catastral.
- 2) Título de Propiedad o Compromiso de compraventa.
- 3) Contribución Inmobiliaria al día.
- 4) Programa de necesidades que permita la elección del plano tipo.

4.8.6 - Del plazo de ejecución e inspecciones obligatorias.

4.8.6.1 - Generalidades.

Se fijará en dos años el plazo para dar término a las obras que se realicen de acuerdo con el régimen a que se refiere este capítulo, debiendo solicitarse, por lo menos tres inspecciones de las obras, además de la inspección previa al terreno y la inspección final de habilitación del edificio.

Dichas inspecciones serán realizadas:

- 1º) al iniciarse la construcción, establecida la alineación, trazados los cimientos y abiertas las zanjas hasta el firme correspondiente;
- 2º) cuando la construcción llegue a la altura de los techos, realizado su encofrado y colocada la armadura de hierro, pero previo al llenado con hormigón; y
- 3º) una vez terminada completamente la obra y antes de habilitada la vivienda.

4.8.6.2 - Ampliación del plazo.

Si las obras no hubiesen sido terminadas en el plazo estipulado, podrá gestionarse su ampliación por un nuevo término de un año. Para su otorgamiento el Departamento de Arquitectura tendrá en cuenta el estado de adelanto de las obras, las condiciones en que se realizan las mismas y el núcleo familiar a que ellas se destinen.

4.8.7 - De las infracciones.

Las infracciones a cualquiera de las disposiciones del presente capítulo serán sancionadas de acuerdo con lo previsto por el Régimen Punitivo de la IC y serán aplicables al propietario o enajenante, según la naturaleza de la falta cometida.

Cualquier cambio del proyecto no autorizado expresamente, dejará sin efecto el carácter de VIVIENDA ECONÓMICA, con las consecuencias pertinentes.

4.8.8 - Monto de la obra.

A los efectos de la determinación del monto de la obra, se establecerá periódicamente por el Departamento de Arquitectura el valor del metro cuadrado de edificación económica.

4.8.9 - Ampliación de vivienda.

El Departamento de Arquitectura podrá autorizar la ampliación de una vivienda cuando resulte justificada en razón del crecimiento familiar y siempre que:

- a) el metraje de la ampliación se destine exclusivamente a vivienda; y que
- b) con la ampliación, incluidas las obras existentes con destino de vivienda, no se sobrepasen los metrajes establecidos para cada tipología de vivienda según su número de dormitorios.

4.8.10 - Enajenación de la vivienda y/o alquiler de la misma.

4.8.10.1 - Plazo para poder enajenar.

Las viviendas amparadas en el presente régimen no podrán ser enajenadas por un período de diez años a partir de la fecha de aprobación de la gestión.

4.8.10.2 - Enajenación o cambio de destino antes del plazo previsto.

En caso de solicitarse autorización para vender una propiedad construida con las franquicias de este capítulo, antes de transcurrido el término establecido en el Artículo 4.8.10.1, el interesado abonará a la Intendencia de Colonia, todos los tributos y aportes que hubiere que satisfacer de conformidad con las normas legales y reglamentarias en la materia.

Si por razones de fuerza mayor fuere menester cambiar la titularidad del inmueble antes de su habilitación, se deberá dar cuenta inmediata y fundada de la situación a la Intendencia, estando a lo que ésta resuelva.

4.8.10.3 - Arrendamiento.

Los interesados que construyan bajo este régimen quedan obligados a ocupar en forma personal y permanente la vivienda, no pudiendo arrendarla a terceros hasta transcurridos 10 años como mínimo desde su habilitación.

4.8.11 - Construcciones anexas.

Por cada vivienda ubicada en las zonas urbana y suburbana podrá autorizarse a construir en el predio un galpón el cual deberá incluirse en la solicitud del Permiso de Construcción de la Vivienda Económica y debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se permitirán solamente en los casos que existan en los predios viviendas ya construidos que ocupen la zona frontal del predio, prohibiéndose expresamente ocupar con ellos, zonas afectadas por ensanches o retiros frontales, para lo cual se ubicarán en la parte posterior de predios, distando en todos los casos 8 (ocho) metros por lo menos de la línea de retiro frontal vigente.

b) Su superficie interior no podrá sobrepasar los 15 mts² y su altura exterior máxima estará limitada a 3 (tres) metros.

c) En ningún caso podrán destinarse a habitación o al alojamiento de comercios o industrias de cualquier índole.

d) Su carácter será ligero y de terminación decorosa, prohibiéndose su ejecución con material de desecho y/o techo de hormigón armado.

Dicho galpón deberá figurar en la Planta del predio, debiendo indicarse las distancias de éste a las líneas de propiedad.

4.8.12 - Inspección final.

En todos los casos, se solicite o no, por parte del propietario, se procederá a practicar la Inspección Final de las obras.

De constatare terminaciones o variaciones, que a juicio del Departamento de Arquitectura transgredan el espíritu de esta Ordenanza, dará lugar al cambio de régimen del permiso concedido abonando en consecuencia los derechos de edificación pertinentes.

Cuando los planos proporcionados por la IC prevean otorgar la aislación térmica exigida en la presente a través de un muro doble de ladrillos y en caso de estar terminada la vivienda, sus instalaciones y demás a excepción de la construcción exterior del muro doble se podrá otorgar, a solicitud del interesado, una Habilitación de tipo provisorio dejando constancia de la falta de dicho cerramiento y estableciendo por parte de la Oficina de Arquitectura un plazo extra para la terminación definitiva.

4.8.13 - Inspecciones complementarias.

A los efectos de verificar el cumplimiento estricto y permanente de lo establecido en el presente capítulo, especialmente en los Artículos 4.8.2, 4.8.3 y 4.8.4, el Departamento de Arquitectura podrá disponer la realización de inspecciones complementarias durante la construcción de las obras o después de terminadas las mismas.

4.8.14 - Documentación para gestiones de préstamos hipotecarios.

A los efectos de gestionar préstamos hipotecarios sobre la construcción a realizarse de acuerdo con el presente capítulo, el Departamento de Arquitectura entregará las copias y memorias necesarias con la firma técnica correspondiente.

4.9 - VIVIENDAS PREFABRICADAS.

4.9.1 - Generalidades.

Se incluyen dentro de esta designación todas aquellas construcciones cuyas paredes, entrepisos y techos son de materiales livianos, o prefabricados, no siendo condición el tratarse o no de productos seriados. Según las características de los materiales de su construcción se considerarán dos tipos diferenciados que son los siguientes:

- a) Viviendas prefabricadas combustibles y
- b) Viviendas prefabricadas incombustibles

4.9.1.1 - Autorización para construir.

La autorización para construir en estos casos estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

-Que el prototipo o sistema esté aprobado por la Intendencia de Colonia y que su localización sea admitida de acuerdo a los planes de zonificación establecidos por SPOT y según ítem 4.9.1.3.

-La vivienda deberá respetar todas las normas establecidas en la presente ordenanza de construcción y toda otra normativa vigente al momento de su gestión.

Para el estudio correspondiente por parte de la IC se deberá presentar los recaudos indicando:

-Las características constructivas: detallando: el tipo de cimentación, cerramientos verticales, cubierta superior, piso, aberturas, instalaciones.

- Certificado o constancia técnica de incombustibilidad de sus elementos constructivos, para los casos que corresponda.

-Material gráfico y técnico complementario del prototipo, folletería, etc., suministrado por el fabricante.

La construcción a realizar deberá garantizar que cumple con niveles similares a las soluciones tradicionales en cuanto a seguridad estructural, estanqueidad y aislaciones térmica y acústica. La intendencia se reserva el derecho a exigir los cálculos técnicos que correspondan.

4.9.1.2 - Solicitud de Permiso para Construir.

Las personas físicas o jurídicas, interesadas en la construcción de viviendas prefabricadas, deberán presentarse ante el Departamento de Arquitectura o correspondiente Junta Local, solicitando el Permiso de Edificación.

El carácter prefabricado y/o liviano de las construcciones, no exime de la exigencia que su tramitación se realice de acuerdo a la Ordenanza General de Construcciones, bajo firma de Técnico profesional habilitado quien deberá declarar, que se trata de una

construcción prefabricada, cuyo prototipo se encuentra aprobado de acuerdo al Artículo 4.9.1.1.

Su gestión será igual que los permisos comunes para construir, con la firma del Técnico responsable, del Constructor y del Propietario.

El Permiso de Construcción deberá utilizarse dentro del régimen común quedando prohibida su aprobación dentro del régimen de Propiedad Horizontal.

4.9.1.3 - Emplazamiento.

Las viviendas Prefabricadas, podrán emplazarse en zonas declaradas suburbanas, de interés turístico o zona jardín, siempre que las características constructivas, las condiciones del predio y la fisonomía de la zona así lo permitan. Las zonas serán delimitadas por los planes de uso de suelo y zonificaciones que estipule la oficina competente y el Plan de Ordenamiento Territorial para cada zona.

La IC podrá limitar el número de viviendas a construir por predio.

Asimismo las oficinas competentes de la IC podrán determinar para aquellas viviendas calificadas de incombustibles y según sus características constructivas que se puedan ubicar en zonas urbanas.

4.9.1.4 - Servidumbres.

La oficina competente de la IC podrá disponer, según el tipo de vivienda prefabricada combustible o incombustible, que las viviendas que se rigen por estas disposiciones, además de cumplir con la servidumbre de retiro frontal correspondiente al predio, deberán separarse de cualquiera de las divisorias (medianeras) del mismo, una distancia mínima de 3 metros, y en caso de que pueda realizarse en un solo predio más de una vivienda, la separación mínima entre las mismas será de 5 metros. En el caso de que las dimensiones del predio no permita retiros bilaterales, se deberá construir un muro medianero cortafuego construido de material incombustible, que deberá superar la altura de la cumbrera más alta de la vivienda en 25 cm.

4.9.1.5 - Conservación de materiales.

La madera que se utilice deberá pasar por un proceso químico que evite la putrefacción asegurando una larga vida. Los responsables del sistema deberán presentar los certificados correspondientes al respecto.

4.9.1.6 - Aislación térmica.

En las carpetas correspondientes deberán incluirse, detalles gráficos indicando el sistema de aislación térmica a utilizar.

4.9.1.7 - Instalación Sanitaria.

La instalación sanitaria, así como todos los aspectos que no están contemplados en la presente reglamentación, se regirá por las normas generales vigentes en la materia de edificación.

4.9.1.8 - Sanciones por Infracción a las normas.

Quienes realicen construcciones de este tipo sin el previo permiso de la IC y/o en contravención a las normas que anteceden, serán sancionados con multas a establecer por las oficinas competentes de la misma, sin perjuicio de intimar al infractor a la normalización, o desmantelamiento de la vivienda dentro del plazo que en cada caso fije el Departamento de Arquitectura.

4.9.1.9 - Garantía sobre construcciones.

Dada la escasa experiencia existente en nuestro país con construcciones livianas y/o prefabricadas y en muchos casos con los materiales empleados en las mismas, la Intendencia de Colonia no garantiza con la autorización de un prototipo, la durabilidad del mismo ni el mantenimiento de las características técnicas de los materiales con que se construya.

CAPÍTULO V

LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES

5.1 - Clasificación de locales comerciales e industriales.

5.1.1 - Locales principales de trabajo.

Son aquellos en que se desarrolla en forma permanente la actividad principal de la industria, taller.

5.1.1.1 - Los que agrupan de 1 a 5 personas: atenderán a las mismas condicionantes que locales de vivienda clase establecidas en el Artículo 4.2.3.1.

5.1.1.2 - Los que agrupan más de 5 personas.

1: Características físicas:

a) altura: para techos no livianos el mínimo será de 3 mts.; en caso de techos inclinados se exigirá una altura promedio de 3 mts. y un mínimo de 2,40 mts.

Para techos livianos, se exigirá una altura mínima de 4,50 mts. que en caso de ser inclinado tendrá un promedio de 4,50 mts., con un mínimo de 3,50 mts. Cuando cuenten con una aislación térmica equivalente a una losa de hormigón de espesor 10 cms., serán de aplicación las alturas mínimas establecidas para techos no livianos.

- b) cubaje: 10 metros cúbicos por persona.
- c) superficie: será de 2,00 m.c. por persona por ambiente.

2: Características constructivas:

a) muros exteriores: podrán ser de cualquier material que asegure iguales condiciones de aislación térmica que un muro de mampostería de ladrillos de 20 cms. de espesor y que impida la entrada de humedad. Su superficie será resistente y de fácil mantenimiento higiénico.

b) pisos: serán suficientemente duros para soportar el uso sin desgaste y admitir el lavado. Serán lisos e impermeables.

c) zócalos: se exigirán las mismas condiciones que para los pisos. Cuando los usos determinen características especiales, se indicarán expresamente.

d) techos: en su construcción podrá utilizarse cualquier material siempre que asegure la impermeabilidad de los ambientes.

e) revoques: todas las paredes interiores se revocarán. Los techos, excepto los livianos, se revocarán salvo en aquellos casos en que el tratamiento dado al hormigón o a la cerámica alcancen condiciones de aseo que a juicio del Departamento de Arquitectura permitan mantenerlo visto.

f) revestimientos especiales. Se indicarán cuando los usos de los locales lo requieran.

3: Condiciones higiénicas:

a) iluminación: todos los locales de trabajo deberán iluminarse naturalmente en forma directa o indirecta pero siempre independiente de otro local. También podrán iluminarse a través de otro local cuando exista una vinculación entre ambos mayor ó igual al 70% del ancho mayor de los locales. La luz deberá provenir de la vía pública o espacios públicos y/o de patios cuya superficie y lado mínimo serán:

$$S = 3a / 2, L = a / 10 + 200, \text{ siendo } a = \text{altura de la edificación}$$

Los vanos tendrán dimensión libre no inferior a 1/10 del área del piso respectivo en el caso de iluminación directa (a través de logia, porche o similares) se exigirá que la profundidad del espacio cubierto no exceda su propia altura y el vano tenga una dimensión libre no inferior a 1/6 de la superficie del piso respectivo. Cuando se proyecte iluminación cenital, la necesaria podrá reducirse en un 50%.

Se admitirá también iluminación artificial cuando las circunstancias lo justifiquen para lo que se exigirá que el petitorio sea avalado por profesional competente.

b) ventilación: los locales de trabajo deberán ventilarse naturalmente en forma directa a través de vanos cuyas dimensiones no sean inferiores a 1/20 del área del piso respectivo. Se admitirá también ventilación mecánica solo en casos justificados y ante petitorio avalado por profesional competente.

5.1.2 - Locales principales de venta (por mayor o menor)-

5.1.2.1 - Generalidades: Al por mayor: donde puede dominar el depósito de productos, o al por menor, donde predomina la zona de público.

1- Características físicas.

a- Superficie, lado mínimo, altura.: superficie mínima: 6,00 m.c., lado mínimo 2,00 mts., altura mínima 2,40 mts., siempre que el local tenga una superficie menor o igual a 15,00 m.c.

Si la superficie es mayor, la altura será de 3,00 mts. Para techos inclinados, la altura mínima será de 2,40 mts. en todos los casos.

2- Características constructivas: las mismas que para locales de trabajo. Se admitirán pisos de madera (encerados o plastificados), y vinílicos. En locales de venta que no expendan comestibles se admitirá la moqueta o el fieltro.

También se admitirán paredes sin revocar de ladrillo visto, y sin revocar, pintadas con dos manos de pintura lavable.

3- Condiciones higiénicas: las mismas que para locales de trabajo.

La profundidad del local de venta de planta rectangular será como máximo 10 veces la medida del lado paralelo al patio o espacio libre iluminante.

En otras situaciones o formas de plantas irregulares, su lado o fondo más alejado de la fuente de luz natural se ubicará con igual criterio como máximo a 10 veces del plano que contiene el vano iluminante.

Estas condiciones de profundidad no regirán cuando se trate de iluminación cenital.

5.1.3 - Locales de depósito.

5.1.3.1 - Locales de depósito sin personal permanente.

1- Características físicas:

a- Altura: locales con elementos de acceso permanente: mínima 2,20 mts., que también será la mínima en casos de techos inclinados.

b- Locales sin elementos de acceso permanente: mínima 2,00 mts., que también será la mínima en casos de techos inclinados.

2- Características constructivas:

a- Muros: podrán ser de cualquier material que impida la entrada de humedad y asegure la estanqueidad

b- Pisos: serán lisos, suficientemente duros como para soportar el uso sin desgaste y admitir el lavado.

c- Techos: en su construcción podrá utilizarse cualquier material siempre que se asegure la impermeabilidad.

d- Revoques: no será obligatorio el revocado de paredes y techos, siempre que su construcción presente aspecto aseado y decoroso a juicio del Departamento de Arquitectura y según el destino.

3- Condiciones higiénicas:

a- Iluminación: se exigirá natural, directa o indirectamente a la vía pública o a patio de las siguientes características:

$$S = a, L = a / 10 + 120$$

Los vanos tendrán una dimensión libre no inferior a 1/40 del área del piso respectivo.

Se admitirá iluminación artificial.

b- Ventilación: se exigirá natural, directa o indirecta a la vía pública o a patios con las características antes señaladas. Los vanos tendrán una dimensión libre no inferior a 1/40 del área del piso respectivo, se admitirá ventilación mecánica en casos justificados y sujetos a lo que establezca el Departamento de Arquitectura.

5.1.3.2 - Locales de depósito con actividad permanente.

Se exigirá cumplimiento de las mismas condiciones que para locales de venta.

5.1.4 - Locales complementarios.

5.1.4.1 - Servicios higiénicos.

Serán obligatorios en toda industria o comercio cualquiera sea su característica, y deberá constituir un local independiente de los locales de trabajo y en ningún caso se podrán ventilar a expensas de aquellos.

En todo establecimiento donde trabajen hombres y mujeres en proporción de más de 5 por sexo, deberán poseer baños separados para hombres y mujeres.

1: Características físicas:

a- Superficie, lado mínimo y altura:

Cuando se instale un solo baño éste tendrá una superficie de 2,40 m.c., lado mínimo de 1,20 mts. y altura 2,20 mts.

Como mínimo tendrá WC y lavatorio. El WC deberá separarse del resto de los aparatos en un compartimiento cuyas medidas serán: superficie 0,80 m.c., lado mínimo 0,80 m., altura 2,20 mts. Para el caso de instalarse una batería de baños, las dimensiones mínimas de los locales donde se ubiquen los WC serán las antes indicadas. Un baño de éstas características servirá para un máximo de 15 operarios. Cuando el número de operarios supere esta cantidad, la capacidad de los servicios higiénicos será como sigue:

- de 15 operarios a 100..... 1 WC c/ 15 operarios
- de 100 a 200 operarios..... 1 WC c/ 20 operarios
- de 200 a 300 operarios..... 1 WC c/ 25 operarios
- más de 300 operarios..... 1 WC c/ 30 operarios

En los establecimientos donde trabajan hombres solamente se podrá sustituir el 50% de los WC por mingitorios.

2: Características constructivas:

a- Paredes y mamparas: podrán ser de cualquier material que impida la entrada de humedad, asegure la estanqueidad y sea de superficie lavable.

b- Pisos: lisos e impermeables.

c- Zócalos: con las mismas características de los pisos.

d- Techos y cielorrasos: en su construcción podrá utilizarse cualquier material que asegure impermeabilidad y tenga superficie lavable.

e- Revoques: no será obligatorio revocar los techos y las paredes por encima del revestimiento.

f- Revestimientos: se exigirá hasta 1,80 mts. de altura; los materiales que se podrán usar son: azulejos, mármol, baldosas cerámicas vidriadas y pintura epoxi; en todos los casos los colores serán claros. También se admitirá el uso de acero inoxidable.

3: Condiciones higiénicas:

a- Iluminación: no será obligatoria la iluminación natural.

b- Ventilación. Puede ser natural directa a espacios libres (en caso de ventilarse a la vía pública, la ventana no podrá estar a menos de 3,00 mts. de altura), o a ductos con las siguientes características:

- Ducto colector: superficie 0,50 m.c., con lado mínimo de 0,35 m y ventana de 20 dms. cuadrados totalmente móvil. Para conectar a ductos verticales la longitud máxima será de 1,20 mts. También podrán

utilizarse ductos horizontales que cumplan: sección 50 dms. cuadrados, lado mínimo 1/5 de la longitud con un mín. de 0,35 m.

- Ductos individuales: superficie 0,04 m.c., lado mínimo 0,12 mts. y longitud mínima 3,00 mts., debiendo superar 2,00 mts. la azotea más elevada, pudiendo ventilar de ésta manera un máximo de dos baños.

Podrá admitirse ventilación mecánica debidamente fundamentada por el Técnico Profesional actuante, debiendo obtenerse la aprobación del Depto. de Arquitectura.

5.1.4.2 - Vestuarios.

Serán obligatorios en establecimientos industriales que empleen 10 o más operarios de un mismo sexo. Para el caso que se empleen operarios de ambos sexos, se exigirán vestuarios separados.

1: Características físicas:

a- Superficie: Se considerará 0,50 m.c. por operario con un mínimo de 5,00 m.c. y lado mínimo de 2,00 mts.

b- Altura: mínima 2,20 mts. tanto para techo plano como inclinado.

2: Características constructivas:

Regirán las mismas condiciones establecidas para Locales Complementarios, excepto revestimiento que podrá sustituirse por cemento lustrado.

3: Condiciones higiénicas:

a- Iluminación: no será obligatoria iluminación natural.

b- Ventilación: regirán iguales condiciones que para Locales Complementarios.

4: Vestidores o roperías: Cuando el vestuario cumpla solamente la función de vestidor o ropería, podrá estar integrado al área general, siempre que se separe de la misma con una mampara liviana o de mampostería con una altura mínima de 2,00 mts. No se exigirá cielorraso ni ventilación directa o complementaria al exterior. La altura mínima será de 2,20 mts.

5.1.4.3 - Duchas.

Se exigirán como complementos de los vestuarios y se debe prever como mínimo una ducha cada 10 operarios, salvo indicaciones particulares. Será obligatoria la instalación de agua caliente.

1: Características físicas:

a- Superficie: área mínima 0,64 m.c., y lado mínimo 0,80 m. Para el caso que se proyecten varias duchas sin compartimentar, los ejes de duchas se colocarán cada 0,80

b- Altura: 2,20 mts. mínimo.

2: Características constructivas: Iguales condiciones que Locales Complementarios.

3: Condiciones higiénicas: Iguales condiciones que Locales Complementarios.

5.1.4.4 - Comedores.

Serán obligatorios cuando el establecimiento ocupe 30 o más operarios o cuando existan más de 5 operarios que realicen horario continuo.

1: Características físicas:

a- Superficie: Se considerará 0,60 m.c. por operario con un mínimo de 9,00 m.c. y lado mínimo 2,00 mts.

b- Altura: mínimo 2,40 mts., siendo 2,20 mts. el mínimo para techos inclinados.

2: Características constructivas: Las mismas que para locales de trabajo. En casos de techos livianos se exigirá cielorraso de material fácilmente lavable. La cámara que entre el techo y el cielorraso deberá ventilarse convenientemente.

3: Condiciones higiénicas:

a- iluminación: deberá ser natural. Si es directa a vía pública o a patio de aire y luz, las características serán las mismas que para locales de trabajo.

b- ventilación: se exigirá la misma que para locales de trabajo.

5.1.4.5 - Cocinas.

Serán obligatorias cuando en los establecimientos se elaboren comidas para el personal (Ordenanza Bromatológica). Para el caso que el personal lleve su comida, deberá existir una zona especialmente equipada para calentar comida y limpiar los utensilios.

1: Características físicas:

a- Superficie: mínima 4,00 m.c., lado mínimo 1,60 mts.

b- Altura: mínima 2,20 mts., tanto para techo plano como inclinado.

2: Características constructivas: Iguales condiciones que Locales Complementarios.

3: Condiciones higiénicas: Ordenanza Bromatológica.

5.1.4.6 - Tisanerías.

No se admitirá que se elaboren o calienten alimentos en ellas.

1º: Características físicas: Podrán instalarse anexas a otro local.

2º: Características constructivas: De ser un local independiente, su área máxima será de 3,00 m.c., con un lado mínimo de 1,00 m.

En ambos casos deberá contar con:

a- mesada lavable y tres hiladas de azulejos sobre la misma o revestimiento lavable.

b- altura mínima 2,20 m.

c- ventilación por medio de ducto reglamentario.

5.1.5 - Locales de servicio.

5.1.5.1 - Garajes y estacionamientos.

Para más de tres vehículos se aplicará lo dispuesto para estacionamientos vehiculares y/o estacionamientos al aire libre, que se indican en las disposiciones del Capítulo VIII.

5.1.5.2 - Pequeños depósitos de útiles.

Son aquellos cuya superficie no exceda los 3,00 m.c. No se exigirá ni iluminación ni ventilación de ningún tipo.

5.1.5.3 - Corredores.

Los principales tendrán un ancho mínimo de 1 m y los secundarios de 0,80 m. En ambos casos la altura será de 2,20 m. mínima. La iluminación de no ser directa podrá realizarse a través de otro local pero permanente. Cada 10 m.c. de corredor se exigirá una iluminación de 50 d.c.

5.1.5.4 - Escaleras.

1: escaleras: ancho mínimo 0,90 m, tendrán las huellas y contrahuellas de los escalones determinadas por la fórmula $2a + b = 0,64$ m donde a = altura del escalón y b = huella, sin sumar saliente. Para uso interno del establecimiento la altura máxima será 0,20 m. Para las escaleras de uso público será 0,18 m

2: secundarias: ídem. especificaciones, ancho mínimo 0,75 m

3: marineras: solo se admitirán en locales de uso esporádico, altura de escalones máxima 0,30 m Barandas: se exigirán de 1m. de altura en tramos horizontales y 0,80 m en tramos inclinados medidos en la vertical de la nariz de cada escalón. No tendrán huecos o vacíos que superen los 14 cm libre entre cada uno de sus elementos. Si se colocan vidrios, éstos serán templados o armados con mallas resistentes.

Iluminación: no se prevén condiciones especiales de iluminación natural si la escalera está dentro de un local iluminado. Para el caso de constituir un local independiente, se exigirá iluminación lateral o central similar a la exigida para viviendas.

5.1.5.5 - Salas de primeros auxilios.

Se exigirán en cualquier establecimiento con más de 10 operarios por turno, siempre que la oficina competente del M.S.P. considere peligroso el trabajo que se realiza en la industria. Dicho Ministerio será quien definirá las características de las mismas.

La sala de primeros auxilios se complementará con un baño compuesto de WC y lavatorio, de 2,00 m.c. de superficie, lado mínimo 1,20 m y altura mínima 2,20 m, que deberá estar directamente vinculado a ella. Las características de este baño serán similares a las indicadas para SS.HH.

1º: Características físicas:

a) superficie: mínima 10,00 m.c. y lado mínimo 2,00 m.

b) altura: mínima 2,40 m.

2º: Características constructivas: ídem que para locales de trabajo.

3º: Condiciones higiénicas:

a) iluminación: se exigirá la misma que para locales de trabajo.

b) Ventilación: se exigirá la misma que para locales de trabajo.

5.1.6 - Locales administrativos.

5.1.6.1 - Generalidades:

1º: Características físicas:

a: Altura: mínima 2,40 m; en locales con techo inclinado será 2,40 m de promedio y 2,20 m de altura mínima.

b: Superficie: Mínima 6,0 m.c., con un lado mínimo de 2,00 m.

2º: Características constructivas:

No se prevé ninguna en especial, fuera de las indicadas para locales de trabajo.

3º: Condiciones Higiénicas:

Se aplicarán las mismas condiciones que se exigen para escritorios.

4º: Excepciones: se admitirán locales con una superficie máxima de 5,00 m.c., con destino control de personal y de maquinarias donde no se realice trabajo permanente, los cuales podrán tener iluminación artificial y ventilación a través de otro local con un área mínima de 1/20 de su superficie.

5.2 - Condiciones particulares:

En aquellos establecimientos que por las características especiales

de los productos que elaboran o el tipo de materia prima empleada, los locales de trabajo, depósitos y locales complementarios, deberán cumplir, además de las condiciones generales, otras más restrictivas.

5.2.1 - En los establecimientos que producen artículos alimenticios a base de harinas:

Confiterías, Fábrica de Pastas, Fábricas de Galletitas y afines, Fideerías.

5.2.1.1 - Locales principales y de depósito: deberán cumplir las siguientes condiciones constructivas particulares:

-Pisos: En edificios a construir, en la planta baja se colocarán sobre contrapiso de 0,10 m. de espesor mínimo de hormigón u hormigón de cascotes.

Zócalos: en edificios a construir serán obligatorios del tipo sanitario.

-Cielorrasos: lisos y de materiales fácilmente higienizables.

- Revestimiento de paredes: friso hasta 2,00 m. de altura mínima. Materiales que podrán usarse: azulejos, mármol y pintura epoxi, en todos los casos de colores claros.

-Aberturas: en su totalidad llevarán tejido metálico o plástico para evitar la entrada de insectos, pudiéndose sustituir si se desea por el sistema de cortina de aire o acondicionamiento de temperatura dentro del local.

En las fábricas de pastas las cocinas cumplirán las condiciones establecidas para cocinas en locales complementarios.

Los depósitos de harina, azúcar, grasa, serán independientes entre sí y dispondrán obligatoriamente de tarimas de madera sin pintar o de otro material durable que soporten el peso de los sacos. Éstas tarimas deben dejar un espacio libre entre éstas y el piso de 50 cms. como mínimo. Las patas estarán separadas de los bordes 0,50 m.

Los depósitos de leña se vincularán indirectamente con los locales principales.

Las estufas podrán tener una altura mínima de 1,80 m.

En todos los establecimientos, los SS.HH. no tendrán comunicación directa con los locales donde se manipulen los alimentos, y el local de elaboración existirá un lavamanos para control higiénico del operario.

5.2.2 - Establecimientos donde se procesan productos alimenticios en general:

Las paredes deberán revestirse hasta 2,00 m. de altura con azulejos, mármol o pintura epoxi. En todos los casos los colores serán claros.

Zócalos: en edificios a construir serán del tipo sanitario. Este tipo de zócalos también se exigirá en aquellas industrias donde se utilicen procesos húmedos.

Pisos: deberán construirse con pendientes de 1,50% para el correcto escurrimiento de las aguas.

Aberturas: todas llevarán tejido metálico o plástico para evitar la entrada de insectos, pudiéndose construir, si se desea, por el sistema de cortina de aire o acondicionamiento de temperatura dentro del local.

5.2.3 - Talleres mecánicos, talleres mecánicos con trabajo de chapa, talleres metalúrgicos y de matricería e impresoras.

Revestimiento de paredes: friso a 2,00 m. de arena y portland lustrado. En aquellos establecimientos que se realicen trabajos de pintura, deberá cumplirse con la Ordenanza del Poder Ejecutivo sobre pintura al soplete (Ordenanza del 14/11/45 y del 15/07/46). En aquellos donde el trabajo de chapa resulte primario se admitirá un máximo de 45 dbs. de transmisión de sonido.

En talleres de chapa o similares donde se realicen trabajos de pintura se exigirá cabina de pintura cuando el establecimiento supere los 100 m.c., y en los restantes casos un sistema de extracción equivalente.

5.2.4 - Laboratorios de productos farmacéuticos y/o veterinarios.

Revestimiento de paredes: de piso a techo, materiales que pueden usarse: azulejos, mármol, pintura epoxi y acero inoxidable. En todos los casos los colores serán claros.

Zócalos: Será obligatorio y del tipo sanitario.

Cielorrasos: obligatorios cuando exista techo liviano; será de material liso y fácilmente lavable. Del mismo modo, cuando se desee bajar alturas de locales, se admitirá siempre que se realice con materiales lisos y lavables.

5.2.5 - Bodegas:

Locales de fermentación:

-altura: mín. 3,00 m. en cubiertas de H.A. o similar, y 3,50 m. en cubiertas livianas con un mínimo de 2,60 m.

- revestimiento de paredes: hasta 1,80 m, estucado de arena y portland u otro material impermeable.

- pisos: de hormigón con caída mínima de 1,5% para el escurrimiento de líquidos.

- Los gabinetes higiénicos no podrán tener contacto directo con el local de fermentación.

- aberturas: llevarán tejido metálico o plástico para evitar entrada de insectos.

5.2.6 - Barracas de sal:

Se prohíbe expresamente el acopio de sal contra la medianera y el acopio al aire libre.

5.2.7 - Observaciones:

5.2.7.1 - Comercios e Industrias existentes:

1º: No se aplicará lo dispuesto en el presente capítulo para el caso de establecimientos con Habilitación vigente.

2º: Se aplicará lo dispuesto en el presente capítulo en establecimientos que inician trámite de Habilitación por primera vez; y en edificios o construcciones por vencimiento de plazo de Habilitación y por otras causales, se exigirá solamente el cumplimiento de los requisitos higiénicos tales como pisos y revestimientos.

3º: Se prohíbe en establecimientos existentes, toda obra nueva que aumente las deficiencias que con respecto a éste capítulo puedan presentar. Se admitirá solamente las obras nuevas y/o reformas que mejoren las condiciones de trabajo.

5.2.7.2 - Nota general respecto a niveles: Excepto las salas de Primeros auxilios que deberán ubicarse a nivel de calle y con salida lo más próxima a ella, el resto de los locales de trabajo, depósito, complementarios y de servicio podrán ubicarse a nivel de vereda o por encima o debajo del mismo, siempre que cumpla con las características establecidas para locales principales de trabajo en cuanto a ventilación.

5.2.8 - DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL:

5.2.8.1 - Galería de comercios:

1º- Todas las galerías comerciales que se construyan, amplíen, reformen o reconstruyan, deberán adecuarse a las exigencias mínimas contenidas en este capítulo con el fin de asegurar las buenas condiciones de uso, higiene y seguridad de los comercios, lugares de reunión y demás locales que integren, tanto para el personal de los mismos como para el público en general.

A los efectos de la aplicación del presente capítulo, se considera galería comercial la totalidad o parte de un edificio compuesto por circulaciones peatonales directamente accesibles desde calles o avenidas y los locales con frente a dichas circulaciones interiores, cuyo uso y destino se detalla a continuación.

Las unidades privadas de una galería comercial se clasifican en tres tipos según sus características: locales, quioscos y vitrinas.

2º- El **destino y uso** de los locales, quioscos o vitrinas que integran una galería comercial será exclusivamente para exhibición y venta de artículos comerciales.

No obstante, cuando por las dimensiones, accesos, amplitud de las circulaciones y condiciones especiales de iluminación y aireación lo justifiquen, previo informe favorable, la Intendencia de Colonia podrá autorizar como destinos admisibles, los de oficina comercial o bancaria, escritorio, confitería, restaurante, peluquería, heladería, farmacia, relojería, exposiciones culturales o similares, debiéndose en esos casos cumplir además con las disposiciones específicas que en cada caso correspondan.

Las circulaciones peatonales de las galerías comerciales podrán usarse como pasaje de acceso a viviendas y escritorios, debiendo cumplir en esos casos con las normas establecidas de seguridad contra incendios que se indican por Bomberos.

Las salas de espectáculos no podrán tener acceso único por la galería, debiendo cumplir en un todo con las normas específicas de evacuación de aquellas, tolerándose previo informe de las oficinas de la IC y de la Dirección Nacional de Bomberos, la comunicación o vinculación con la galería cuando esto no signifique riesgo alguno para la seguridad.

3º- **Área cubierta:** Las galerías comerciales deberán cumplir las condiciones de dimensiones de área cubierta y computable y las exigencias de evacuación o salida de público que se detalla en los incisos siguientes:

a) Se entiende por área cubierta computable la suma de las áreas de los distintos locales, quioscos, vitrinas, circulaciones, escaleras y servicios, que integran y se desarrollan en la totalidad de niveles ocupados por la galería comercial. Los locales comerciales indicados en el punto 13 podrán tener subsuelos y entresijos destinados exclusivamente a depósito, en cuyo caso sus áreas no se incluirán en

el área cubierta computable. Estos depósitos en su conjunto no podrán exceder del doble del área cubierta computable de la galería comercial. Se establece que a cada salida de público exigida, corresponde una circulación peatonal interna independiente.

b) Si la galería comercial tiene una sola salida de público, su área cubierta computable no sobrepasará los 300 m.c. y se deberá desarrollar en una sola planta al nivel de la vía pública.

La profundidad o recorrido lineal máximo de la galería será para el público de 10 mts. Medidos desde la línea de edificación.

c) Si la galería comercial tiene un mínimo de dos salidas independientes de público a la misma calle, su área cubierta no sobrepasará los 1300 m.c., pudiéndose desarrollar en uno o más niveles.

d) Si la galería comercial tiene un mínimo de dos salidas independientes de público a distintas vías o calles, o tres a la misma calle, su área cubierta computable no sobrepasará los 2500 m.c., pudiéndose desarrollar en uno o más niveles.

e) Si el área cubierta por la galería comercial supera los 2500 m.c., las oficinas departamentales determinarán en cada caso y de acuerdo con las características del proyecto, las condiciones mínimas exigibles, las que no podrán ser inferiores a las fijadas en el inciso anterior.

4º- Si la galería comercial se desarrolla además del piso principal al nivel de la vía pública o calle, en otros niveles o pisos, éstos deberán contar con dos escaleras o salidas independientes para público, convenientemente separadas entre sí. Una escalera será la principal y la otra será la complementaria o de auxilio, de acuerdo a los puntos 7 y 8.

Se admitirá una sola escalera si el desarrollo o distancia de la galería servida en ese nivel, no supera ni el área cubierta de 200 m.c., ni la distancia de 10 m. lineales medidos a partir de la escalera.

5º- **Las circulaciones generales para el público**, como rampas y escaleras, deberán estar dispuestas y estudiadas de tal forma, que la corriente peatonal se dirija hacia las salidas sin congestionamientos y con continuidad perfecta.

Los pasajes colectivos tendrán como dimensión mínima en cualquier punto de su desarrollo una altura de 4 m, y un ancho mínimo que variará de acuerdo a la cantidad de locales servidos:

- de 1 a 5 locales: ancho mínimo 2,00 mts.
- de 5 a 10 locales: ancho mínimo 3,00 mts.
- más de 10 locales: ancho mínimo 4,00 mts.

Se admitirá la existencia de zonas, cuya superficie no deberá exceder el 25% de la superficie total, con una altura mínima de 3 mts. En el caso de techos inclinados se admitirá 4 mts. como promedio, con un mínimo de 3 mts.

Los anchos mínimos arriba descriptos no podrán ser disminuidos ni obstaculizados en ningún punto ni por ninguna circunstancia. Está prohibido instalar cualquier elemento saliente o de propaganda que se deposite, interponga o modifique las dimensiones mínimas establecidas para las circulaciones en general.

6º- **Las puertas de acceso de público** a la galería se abrirán siempre hacia el exterior, no pudiendo clausurarse durante las horas de funcionamiento de la misma. El ancho mínimo no será inferior al 80% del ancho mínimo del pasaje, y el ancho mínimo libre de un vano será de 1,40 mts (un metro con cuarenta cms.) para dos hojas.

Las puertas de acceso a los locales o quioscos deberán abrirse hacia su interior.

7º- **Las escaleras principales colectivas** de la galería tendrán las siguientes medidas: ancho igual al pasaje mínimo establecido en el punto 5; paso libre de 2,10 mts. de alto, medido en la vertical de la nariz del escalón; escalones que cumplan la fórmula $2c+h = 64$ cms., siendo c el alto máximo de 18 cms. y h la huella. Cuando la escalera supere los dieciocho escalones continuos, se exigirá un descanso intermedio equivalente a tres veces la huella del escalón.

En caso de dividirse en dos ramas paralelas, el ancho mínimo de cada uno será de 2 mts.

Las contrahuellas pueden ser caladas o huecas en un máximo de dos tercios de su alto de 18 cms.

Las dos escaleras de funcionamiento mecánico podrán ser complementarias de las fijas, siendo el ancho total de ambas, sumadas, el establecido precedentemente. En este caso particular no se exigirá el mínimo de 2 mts. para el ancho de la escalera mecánica.

Las barandas protectoras de las circulaciones en general medirán un metro de alto mínimo y no tendrá huecos o vacíos que excedan los 14 cms. libres, entre sus elementos.

8º- **Las escaleras complementarias** o de auxilio para el público, señaladas en el punto 4, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m (un metro

con veinte cms.) y en los demás aspectos se ajustarán a lo establecido en el punto 7.

9º- Las rampas de uso colectivo o circulaciones tendrán una pendiente máxima del diez por ciento siguiendo en los demás aspectos las normas para escaleras.

10- Las circulaciones colectivas podrán servir como **ventilación común de los locales** comerciales y quioscos, cuando cumplan las siguientes condiciones mínimas.

Deberán tener salida amplia a una vía pública y por el otro extremo de la galería otra fuente de ventilación mínima de 2 m.c. móviles que podrá ser otra vía pública, patio abierto o ventanas altas al exterior, de modo de establecer una permanente circulación de aire cruzada.

Como norma básica se fija una distancia máxima de 45 mts. lineales entre ambas fuentes de ventilación, que deberán ser ubicadas opuestas o en los extremos de la galería.

Cuando la galería se integre de diferentes niveles o pisos, igualmente se deberá cumplir esta exigencia de ventilación en cada tramo o nivel de la misma.

11- **Terminaciones:** En todas las circulaciones, escaleras, rampas y servicios, los elementos constructivos y de terminación de los techos, cielorrasos, muros, pavimentos, paramentos, revestimientos, entepiso, escaleras y demás, serán de materiales incombustibles.

Se ejecutará el servicio contra incendio aconsejado por la Dirección Nacional de Bomberos, el cual deberá estar siempre en perfectas condiciones de uso y libre de obstáculos.

Respecto a **las salas de espectáculos o de reuniones públicas** se aplicará el criterio del punto 2.

Si por la galería se accede a **viviendas y escritorios** se tomarán las siguientes precauciones mínimas:

- los sensores tendrán puerta de chapa herméticas y
- las escaleras serán protegidas con puertas cortafuego en algún punto de su desarrollo o circulación entre la galería y la vivienda o escritorio de modo de evitar la eventual propagación del fuego y el tiraje del humo.

Asimismo, el desarrollo lineal entre el acceso a las viviendas o escritorios y la entrada desde la vía pública, no podrá ser mayor de ocho metros, debiéndose agregar al ancho mínimo del pasaje, 2 mts. cuando exceda de 10 mts. el número de apartamentos o escritorios.

12- **Los locales, quioscos y vitrinas** deben poseer vidriera o circulación directa sobre la galería o pasaje colectivo general de circulación.

Su área y dimensiones en planta y alzado deben delimitarse en forma precisa y bien definida, pudiendo ser unidades enajenables por Ley 10.751, de 25 de Junio de 1946, y complementarias y modificativas (Propiedad Horizontal) cuando cumplan las condiciones constructivas de este punto, los locales y quioscos. Las vitrinas serán bienes comunes de uso exclusivo de cualquiera de los propietarios de unidades de la galería.

13- **Dimensiones de locales:** Los locales tendrán como medidas mínimas un área de 8 m.c. principales a nivel de la galería que le sirve y un lado de 2,50 mts. El área máxima será de 300 m.c. en total, incluyendo todos los niveles posibles y áreas secundarias o de servicio, o depósitos que le pertenezcan en forma exclusiva.

Si el local superase los 300 m.c. máximos referidos, deberá cumplir como local comercial independiente con las Ordenanzas correspondientes.

Las alturas mínimas libres serán de 3,00 m para el local principal y de dos metros con veinte centímetros, para el subsuelo o entepiso de depósito que le pertenezcan.

Se admitirá en los locales de doble altura un entepiso cuya área no supere la mitad de la del local y que se ubicará a una altura mínima de 2,60 mts.

Dicho entepiso deberá ser abierto hacia el vacío del local principal y de 2,20 m para el subsuelo o entepiso de depósito que le pertenezca.

Para el acceso a subsuelos o entepisos de depósitos del local, podrán usarse escaleras, incluso helicoidales, de ancho mínimo libre de 60 cm y escalones de 20 x 20 cm.

14- Los muros separativos o límites con otros locales o dependencias, tendrán un espesor mínimo de 15 cm de mampostería o de ocho cm de hormigón armado, y debiendo resultar las distintas unidades perfectamente compartimentadas del piso al techo.

Todos los elementos estructurales, como entepisos, muros, techos, cielorrasos, pavimentos y escaleras serán de materiales incombustibles.

Se admitirá como tolerancia un solo entepiso de madera dentro

del local, con un área máxima de 20 m.c., con acceso de escalera liviana de igual material.

15- Como **iluminación propia** se exigirá iluminación artificial eléctrica suficiente.

Todos los locales, incluso depósitos o entresijos, serán ventilados mecánicamente, a la galería o al exterior, de modo de renovar el aire un mínimo de 3 metros cúbicos por metro cuadrado por hora.

Se organizarán los elementos mecánicos de modo de no dejar áreas sin ventilación ni generar molestia alguna a la circulación del público.

16- **Los quioscos** tendrán como característica la de ser reducido, donde no entre el público, no pudiendo tener entresijos o subsuelos que lo integren.

Los quioscos tendrán como mínimo un área de 3 m.c. y un máximo de 4 m.c., con un lado mínimo de 1,50 m, entendiéndose éstas medidas como espacio libre interno.

En caso de ser techados su altura mínima será de 2,40 m, con techos inclinados éste será su promedio, y el mínimo de 2,10 m de alto.

Las condiciones constructivas de los quioscos son libres, debiéndose utilizar materiales o elementos incombustibles.

Respecto a la iluminación propia, solo se exigirá iluminación artificial suficiente. Se exigirá ventilación de acuerdo al criterio citado para locales si se trata de un kiosco cerrado. El número de quioscos de una galería comercial no podrá exceder el 10% de la cantidad de locales de la misma.

17- **Las vitrinas** serán espacios para exhibición solamente, no pudiendo exceder su profundidad de 50 cms.

18- Para **uso exclusivo del personal** de la galería comercial se deberá instalar servicios higiénicos con llave, pudiendo ubicarlos en otro nivel o sitio próximo a los usuarios.

Se calculará un servicio higiénico por cada seis locales o fracción menor; los quioscos se computarán como medio local a sus efectos. Los servicios higiénicos como mínimo, serán uno para hombres y otro para mujeres.

Cuando algún local disponga de baño propio, se rebajará de la cifra total de locales a considerar.

El servicio higiénico mínimo constará de un inodoro pedestal, en local de 80 cms. de ancho y 1,20 m.c. de área, y para taza turca de 1,00 m.c. debiendo tener antecámara de 1,80 m.c. de área y 1,00 m de ancho, con lavabo, agregando un mingitorio en el caso de hombres.

Cada servicio higiénico que deba agregarse se compondrá de un inodoro o taza turca y un lavatorio, y en el caso de hombres un mingitorio cada dos inodoros o taza turca o fracción, aumentándose proporcionalmente el área de antecámara.

El alto del local será de 2,20 m como mínimo, ventilado reglamentariamente y con revestimiento de azulejos de colores claros en su contorno hasta una altura de 1,80 mts. Tanto los servicios higiénicos referidos en el presente artículo como en el siguiente, estarán dotados de ductos especiales de ventilación permanente, con tiraje forzado, el cual se logrará mediante la colocación de sistemas mecánicos, a viento o eléctrico que aseguren, como mínimo, 8 renovaciones por hora del volumen de aire de cada una de esas dependencias. Las rejillas de ventilación de los ambientes serán regulables y desmontables para su limpieza.

Estos equipos mecánicos, rotores a viento o electromecánicos deberán ser aceptados y habilitados por la I.C.

19- Para el público de la galería no se exige baño, pero en el caso de existir locales expresamente reglamentados, se deberán instalar los servicios higiénicos reglamentarios que las Ordenanzas específicas le exijan en esos casos.

20- Las infracciones al presente capítulo se sancionarán con multas de acuerdo con lo que establece el régimen punitivo Municipal.

5.2.8.2 - Cafés, bares y afines:

1º- Se entiende por "cafés, bares y afines" los comercios de elaboración y venta (dentro del propio local y aceras del mismo) de café, bebidas sin alcohol, alcohólicas y fermentadas, sándwiches, masa, dulces, postres, minutas frías o calientes, así como pizza, fainá y otros alimentos similares.

Las siguientes disposiciones son aplicables a confiterías y restaurantes, cuando cuenten con servicio de bar o salones de té. También lo serán para las cantinas y bares que funcionen en clubes e instituciones sociales, deportivas o de cualquier otra índole.

2º- Estos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales y municipales que les competen, así como las relacionadas con elaboración, depósito y expendio de sustancias alimenticias además de las específicas indicadas en el presente capítulo.

3º- deberán contar con piletas de lavado de vajilla provistas de surtidores de agua en abundancia y reunirán las siguientes condiciones:

a- Estarán construidas de aluminio, acero inoxidable, loza u otro material apropiado a juicio de la I.C.

b- Estarán provistas de desagües permanentes, que permitan la renovación constante del agua de lavado, prohibiéndose el uso de tapones o cierres. Su profundidad máxima será de 15 cms., sin doble fondo.

c- Las llaves, grifos o robinetes, serán de materiales aprobados por la I.C., y en perfectas condiciones de funcionamiento en todo momento.

d- El desagüe se hará a las vías sanitarias, o en su defecto, sumidero o cajas especiales, aprobadas por los servicios Municipales respectivos.

4º- En todos los locales a que se refiere el presente capítulo solo podrá utilizarse para cualquier uso, agua potable. En las zonas servidas por instalaciones de agua corriente, se empleará ésta para todo uso, quedando prohibida la utilización de la proveniente de pozos, aljibes, manantiales, u otros orígenes, los que serán definitivamente clausurados.

5º- Donde exista red de colectores, estos establecimientos no podrán funcionar sin tomar las condiciones reglamentarias. En caso de no existir, será obligatorio el empleo de sistemas de depuración de aguas servidas, aprobados previamente por las Oficinas Técnicas Municipales.

6º- Estas disposiciones serán ineludiblemente obligatorias para los establecimientos individualizados en el punto 1. Únicamente con relación a los comercios ya instalados y en funcionamiento, la I.C. (a petición de parte interesada y previo dictamen de las Oficinas Técnicas competentes) podrá utilizar tolerancias en los siguientes casos:

a- Cuando incidan razones de fuerza mayor o impedimento insuperables que tornen imposible o de muy difícil y gravosa realización, el ajuste estricto a todas las especificaciones contenidas en este capítulo y demás normas nacionales y departamentales, relativas y concordantes.

b- Cuando el valor de ciertas mejoras, que fuera necesario introducir en el local, resultaren notoriamente antieconómicas, en atención a la modestia del establecimiento.

c- Cuando las características del comercio, su ubicación e importancia, admitiesen la posibilidad de un apartamiento a algunas de las disposiciones precedentes, sin que ello comprometa la salubridad e higiene, que debe necesariamente procurarse al máximo en este tipo de comercios.

d- En todos los casos la solicitud de tolerancia deberá estar debidamente fundamentada por un Técnico Profesional habilitado.

5.2.8.3 - Parrilladas y restaurantes, y quioscos.

Servicios de confituras, restaurante, parrilladas, café y despacho de bebidas sin alcohol.

Podrán instalarse los servicios señalados, siempre que estos "locales" cumplan con las disposiciones municipales respectivas y que no entorpezcan, estrangulen o quiebren los pasillos y en general, los medios de circulación del público. Asimismo podrán autorizarse el emplazamiento de "quioscos" para el expendio y consumo de infusiones de café, té y similares, bebidas sin alcohol, golosinas, empanadas, emparedados, chorizos, helados y productos afines provenientes de establecimientos envasados en origen. Para estas actividades no podrán utilizarse envases y/o vajillas que no fuesen de único uso. Todos estos productos deberán provenir de establecimientos debidamente habilitados, envasados y rotulados, no pudiendo expendirse en forma fraccionada y deberán guardarse y conservarse en equipos aprobados. En estos quioscos se permitirá además la venta de cigarrillos, cigarrillos, tabaco, hojillas y fósforos.

A los efectos previstos precedentemente entiéndase por "quioscos" la instalación a cuyo interior no tiene acceso el público, construidos con materiales decorosos, incombustibles, higiénicos e impermeables, tendrán una altura no menor de mts. 2.10 y sus pisos tendrán un declive que permita su fácil lavado y limpieza. Su emplazamiento será fijo y conforma a la ubicación que previamente otorgue la repartición municipal competente, a cuyo efecto deberán solicitar permiso de emplazamiento, habilitación y funcionamiento mediante solicitud escrita. A estos quioscos les alcanza las mismas restricciones en materia de ubicación que las expresadas para los restaurantes, parrillas cafés, y despachos de bebidas sin alcohol, a que se hace referencia en el primer párrafo de este artículo.

5.2.8.4 - Heladerías:

1º- Se entiende por fábrica de helados, el establecimiento destinado exclusivamente a su elaboración.

Por extensión, podrá admitirse o considerarse como tal, el sector afectado exclusivamente a la elaboración de helados, adecuadamente separado de los demás, que constituya un sector independiente dentro de establecimientos destinados a elaborar productos lácteos, o de confiterías, reposterías, restaurantes, o casas de comidas.

Se considerarán heladerías a los comercios destinados a la venta de helados al detalle, los que podrán ser fijos o móviles. Por extensión, se considerará heladería la sección de una fábrica elaboradora con expendio directo al público, destinada a la venta de helados al detalle.

2º- Clasificación de las fábricas de helados: Se reconocen los siguientes tipos de fábricas de helados:

a- Elaboradores al por mayor. Se entiende por "establecimiento elaborador y envasador de helados al por mayor" aquel que elabore helados para su expendio fuera del mismo, por medio de distribuidores ambulantes (el clásico heladero) o expendedores minoristas, los que deberán inscribirse y obtener la habilitación correspondiente ante el servicio de Bromatología.

b- Elaboradores con expendio directo al público. Son los establecimientos que elaboran, fraccionan y expenden dentro de los mismos) helados envasados en continentes unitarios no herméticos (vasos, barquillos, cucuruchos) para consumo en el lugar o en continentes de tamaño familiar para consumo a domicilio. En todos los casos, el local de elaboración estará perfectamente separado del lugar de venta al público. Integrarán este grupo únicamente aquellos que elaboren helados a base de leche.

c- Elaboradores de helados a base de agua con esencia. Integran este grupo los establecimientos elaboradores y envasadores de helados fabricados según lo dispuesto en la Ordenanza Bromatológica.

Su venta al detalle solo podrá realizarse por vendedores minorista ambulantes o por comercios o en locales separados del establecimiento de elaboración, inscriptos en el registro respectivo y habilitados por el servicio de Bromatología.

3º- Los locales destinados a la elaboración o conservación de helados deberán cumplir (además de las exigencias de carácter general prescriptas para fábricas de alimentos) los siguientes requisitos:

Estarán dotados de elementos constructivos o instalaciones necesarias para asegurar una perfecta higiene en la elaboración

b) Los pisos, paredes y techos, serán fácilmente higienizables, se mantendrán limpios y en buen estado de conservación.

c) El lugar destinado a cocimiento contará con campana y extractor adecuado.

Queda especialmente prohibido utilizar los lugares destinados a la elaboración como pasajes habituales hacia otras zonas del establecimiento.

4º- Se permitirá la elaboración de helados a la vista del público, siempre que el sector respectivo esté totalmente aislado por medio de mamparas transparentes y fijas desde el suelo al techo.

5º- Las heladerías o expendios de helados al público, estarán convenientemente separados de los locales de elaboración.

5.2.8.5 - Panaderías y Panificadoras:

Las disposiciones aquí establecidas constituirán el régimen en materia de instalación y funcionamiento de panaderías y panificadoras, su transporte y su expendio.

Definición:

PANADERÍA: Es todo establecimiento donde se elaboren productos a base de harina como pan y otros productos panificados, que tengan un local de ventas y que estén al servicio de la zona.

PANIFICADORA: todo establecimiento donde se elaboren productos a base de harina, como pan y otros productos panificados y se ajuste por lo menos a una de las siguientes condiciones:

a) Que el mayor volumen de producción se venda fuera del establecimiento;

b) Que el establecimiento posea sucursales donde se vendan sus productos;

c) Que el mayor volumen de producción se empaque o envase.

1º. Previo a la iniciación de sus actividades, toda panadería y/o panificadora deberá obtener la habilitación correspondiente otorgada por su orden por: Oficina de Localización Urbanística competente, Departamento de Arquitectura y Departamento de Higiene y Servicios. Este último extenderá un certificado en el que conste que la misma se encuentra habilitada para la elaboración de sus productos.

2º. Toda panadería y/o panificadora deberá disponer de los

siguientes locales y no podrán tener accesos comunes con otros destinos:

Todo comercio que venda productos panificados frescos (pan, bizcochos, etc.) elaborados por terceros, deberá exhibir copia del certificado de habilitación extendido por el Departamento de Higiene y Servicios de la Intendencia Municipal a quien elaboró estos productos.

LOCALES PRINCIPALES:

1) elaboración o cuadra.

2) despacho y ventas.

3) depósito de materias primas.

4) depósito de combustibles y útiles no alimentarios.

LOCALES COMPLEMENTARIOS:

1) servicios higiénicos.

2) vestuarios.

Las panificadoras deberán contar además con un local para depósito de productos elaborados y un local de descarga.

3º. Las zonas donde se reciban o almacenen materias primas estarán separadas de las que se destinen a la preparación o envasado de los alimentos, de tal forma que se excluya toda posibilidad de contaminación del producto terminado.

4º. Las zonas y compartimientos afectados al almacenamiento, elaboración o explicación de productos alimenticios, estarán separados de los destinados al depósito de materiales no comestibles.

5º. Las distintas zonas se proyectarán de tal forma que no haya cruzamientos entre operaciones limpias y sucias, y que el proceso sea progresivo sin retrocesos. Las distintas zonas estarán físicamente separadas, desde el piso hasta el techo.

6º. Prohíbese terminantemente comer, dormir y fumar en cualquiera de las dependencias de panadería y/o panificadoras.

7º. Prohíbese terminantemente la existencia y circulación de toda clase de animales, incluso los denominados domésticos en los mismos lugares enumerados en el artículo anterior.

8º. En cada sección se instalará obligatoriamente un recipiente para residuos con tapa accionado a pedal o sistema similar, el que deberá mantenerse limpio.

9º. Todos los vanos deberán contar con malla contra insectos.

Local de Elaboración o Cuadra

10. El local de elaboración deberá reunir las siguientes características físicas:

A) Techos: serán de hormigón armado perfectamente impermeables. Si no fueren de hormigón armado deberán tener cielorraso construido con materiales lisos, lavables e impermeables, siendo el tapajuntas de materiales similares.

B) Paredes: las paredes serán de mampostería y revestidas hasta una altura mínima de 2 m. con azulejos, baldosas de cerámicas, mármol u otro material impermeable, admitiéndose el uso de pintura lavable (tipo epoxi). El resto de las paredes serán revocadas y pintadas de claros.

C) Pisos: serán lisos, impermeables, incombustibles, resistentes al desgaste y deberán admitir el lavado.

El encuentro de paredes con pisos se resolverá con una media caña de material impermeable.

11. El equipamiento: se ubicará de forma que permita la fácil limpieza del local.

12. Queda terminantemente prohibido depositar leña y todo artículo o material en la parte superior o adyacente al horno. Este deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad.

13. Será obligatoria la instalación de lavamanos para permitir el control de la higiene de los operarios.

Deberán contar con jabón y toallas descartables, secadores automáticos o similares.

14. Iluminación: deberá iluminarse y ventilarse naturalmente, en forma directa o indirecta del exterior, pudiendo hacerlo a través de otro local, cuando exista entre ambos una vinculación mayor o igual al 70% del área de contacto del ancho mayor de los locales. Los baños tendrán dimensión no inferior 1/10 de área del piso respectivo, en el caso de iluminación directa; para la iluminación indirecta a través de porches o similares se exigirá que la profundidad del espacio cubierto no exceda su propia altura y el vano tenga una dimensión libre no inferior a 1/6 de la superficie del piso respectivo. Cuando se proyecte la iluminación cenital, la necesaria podrá reducirse en un 50%.

B) Ventilación: deberá hacerse naturalmente en forma directa a través de vanos y/o ductos cuyas dimensiones no sean inferiores a 1/20 del área del piso respectivo. La ventilación cenital no se tendrá en

cuenta para el cálculo de coeficientes de ventilación excepto la que se realice a través de elementos móviles en superficies verticales.

15. En los locales de elaboración solo podrá depositarse la materia prima e ingredientes necesarios, así como los útiles que requieran las operaciones de elaboración.

Local de Despacho y Ventas

16. El local de despacho al público y ventas estará separado de la planta industrial y será de fácil acceso.

17. Deberá reunir las siguientes características físicas:

A) Superficie mínima: 6 m².

B) Lado mínimo: 2 m.

C) Altura mínima 2,60 m. Para techos inclinados se exigirá una altura media de 2,60 m. y mínimo de 2,40 m.

18. El pan y demás productos panificados, deberá mantenerse protegido de contaminantes mediante su colocación en estanterías vitrinas, o similares, las mismas no podrán utilizarse para contener productos diferentes (alimentarios o no), a menos que el área destinada a dichos productos sea independiente.

19. Las bandejas o canastos que contengan productos elaborados, se depositarán a más de 50 cm. del suelo y convenientemente separados de las paredes.

20. Deberá contar con aparato electrocutor de Insectos.

Local de Depósito de Materias Primas

21. Para las características constructivas: regirán las mismas condiciones que para el local de elaboración o cuadra.

22. La harina se depositará sobre estantes o tarimas que la separen del piso a una distancia mínima de 50 cm. El acopio se realizará hasta la altura de 1 m. como mínimo, del elemento más bajo del techo.

23. Las levaduras o fermentos deberán estar depositadas en refrigeradores.

24. Los locales de depósito destinados a combustibles y útiles no alimentarios deberán reunir las siguientes características físicas:

A) Altura mínima 2,20 m.

B) Muros exteriores: deberán presentar una total aislación de humedad.

C) Pisos: serán lisos, impermeables duros, lavables y con una pendiente mínima de 1,5.

D) Techos: podrá utilizarse cualquier material siempre que se asegure su impermeabilidad.

E) Los muros deberán estar totalmente revocados. La iluminación y ventilación serán equivalente a 1/40 avo de la superficie del piso del depósito.

25. La leña se estibar a 1 m. de las paredes medianeras del depósito. Estos depósitos se vincularán indirectamente con los locales principales.

26. Todos los útiles y mercaderías deberán estar depositadas en anaqueles, armarios o estanterías de manera ordenada y de forma de facilitar la limpieza asidua de los locales.

27. Todos los roenticidas, fumigantes, insecticidas, desinfectantes y cualquier otra sustancia tóxica, se almacenará en sitios o lugares separados de los locales donde se elaboren o manipulen alimentos, debiendo tener carteles de prevención sobre los artículos que se encuentran depositados.

Servicios Higiénicos y Vestuarios

28. Será obligatoria la existencia de Servicios Higiénicos, los que no tendrán comunicación directa con los lugares destinados a la manipulación de alimentos y deberán contar con ventilación directa al exterior.

Cuando trabajen operarios de ambos sexos será obligatorio contar por lo menos con dos servicios higiénicos.

29. Cada baño estará compuesto por cámara y antecámara. Contará con un inodoro o taza turca, y un lavatorio. Sus dimensiones mínimas serán: superficie 2,40 m², lado: 1,20 m., altura: 2,20 y la de la antecámara: lado mínimo: 0,80 cm.

30. Cuando el establecimiento cuente con más de quince operarios diferenciados por sexo, deberá aumentarse en la proporción de un inodoro o taza turca cada 15 operarios. En servicios higiénicos para sexo masculino, podrá sustituirse el 50 % de los inodoros o taza turca por orinales.

31. Las características constructivas serán las mismas que para los locales de elaboración, contando los muros con revestimiento de azulejos blancos, hasta una altura mínima de 1,80 m.

32. Las duchas serán obligatorias como complemento de los servicios higiénicos teniendo como mínimo una ducha cada 10 operarios, contando con agua fría y caliente.

33. El compartimiento de la ducha tendrá: una superficie mínima de 0,64 m² y un lado mínimo de 0,80 m. Para el caso que se proyecten varias duchas sin compartimentar, los ejes de las mismas se colocarán cada 0,80 m. La altura mínima será de 2,20 m. siendo la mínima también para techos inclinados.

34. Será obligatoria la existencia de jabón y toallas descartables para el lavado de manos de los operarios después de hacer uso de los servicios higiénicos.

34. El vestuario será obligatorio para los operarios del local de elaboración y estará anexo a los servicios higiénicos. Cuando trabajen operarios de ambos sexos se exigirá vestuarios separados.

35. Las características físicas serán: superficie mínima: 3 m², lado máximo: 1,80 m. La altura mínima será 2,20 m., también lo será para techos inclinados. No será necesaria la iluminación natural y, la ventilación será la misma que para los servicios higiénicos.

36. Los vestuarios dispondrán de compartimientos individuales o perchas para guardar la ropa de trabajo y de calle.

37. **Ventilación Natural.** Si la ventilación y aireación es natural a través de vanos que den al exterior, se exigirá una superficie mínima de 0,10 m. por cada equipo sanitario. Si la ventilación se hace a través de ducto se exigirá:

1º) Ducto colectivo al que ventilan más de dos servicios higiénicos: superficie mínima de 0,40 m². En caso que en el ducto existan cañerías se exigirá una superficie mínima de 0,60 m², área libre de 0,50 m² y lado mínimo libre de 0,60 m.

2º) Ducto individual, superficie mínima 0,40 m², lado mínimo: 0,12 m. y rejilla de superficie mínima: igual a la mínima del ducto. Los ductos tendrán que elevarse 2 m. por encima del nivel del pretil como mínimo.

38. **Ventilación Mecánica.** Se exigirá ventilación mecánica en los siguientes casos:

1º- Cuando la ventilación se realice por ducto horizontal y su longitud supere dos veces el lado mínimo del ducto.

2º- Cuando por conformación del ducto el servicio lo considere necesario.

39. El personal de elaboración deberá usar uniforme que conste de: pantalón, camisa y gorro blancos.

Para el personal de venta, la vestimenta será en colores claros a elección, debiendo estar en buen estado de conservación e higiene.

40. En locales como almacenes, sucursales de panaderías, supermercados y afines, el pan y demás productos panificados, deberá mantenerse protegido de contaminantes mediante su colocación en vitrinas o similares, en condiciones de manipuleo higiénicas.

41. La comercialización de pan y demás productos panificados en zonas rurales se hará en las mismas condiciones que para almacenes, supermercados, sucursales o similares.

42. El reparto de los productos a los que se refiere esta Reglamentación a comercios, domicilios e instituciones, solo podrá provenir de establecimientos habilitados y deberá realizarse en vehículos completamente cerrados y aislados de toda contaminación.

43. Serán autorizados por el Departamento de Higiene y Servicios los medios de transporte que a juicio de la inspección técnica guarden la debida higiene, inscribiéndose la siguiente leyenda: "Transporte de Pan - Autorización N° (Número de solicitud) IC".

44. Cuando el transporte se realice en vehículos que por diversas razones no hayan sido autorizados expresamente para tal fin por el Departamento de Higiene y Servicios, deberá efectuarse en caja o cajones de madera, chapa, o similares, o en bolsas no caladas de polietileno, que a criterio de dicha repartición, guarden debidamente la higiene y ofrezcan seguridad en su cerramiento evitando la contaminación con cualquier agente externo.

45. Los repartidores deberán portar carné de salud vigente y vestimenta adecuada.

46. Queda terminantemente prohibido el expendio de pan a quien realice la cobranza, salvo que el mismo sea manipulado usando elementos apropiados que aseguren su higiene.

47. Toda transgresión a cualquiera de los artículos comprendidos en la presente Reglamentación, será sancionada de acuerdo a lo que se determina en este capítulo teniéndose presente la gravedad de cada infracción.

48. Las sanciones variarán según el tipo de infracción y se penarán indistinta o concurrentemente con:

A) Apercibimiento.

B) Multa de hasta 5 U.R. por cada infracción.

C) Decomiso del producto.

D) Publicación del nombre del infractor y motivo de la sanción.

E) Clausura temporaria.

F) En casos de reincidencia se duplicarán los días de clausura anterior, pudiendo llegar a la definitiva, atendiendo a la gravedad de la transgresión.

49. Tratándose de infracciones previstas en el Código Penal, se remitirán los antecedentes a la Justicia, sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan.

5.2.8.6 - Carnicerías:

1º. La ubicación de carnicerías dentro del área urbana y suburbana de los Centros Poblados del Departamento, quedará sujeta a la aprobación de la Oficina de Planeamiento Territorial.

2º. Se establecen dos categorías de carnicerías:

A) Para centros poblados.

B) Para zonas Rurales y Balnearios.

3º. La cantidad máxima de carne a comercializar estará adecuada a la capacidad de la cámara frigorífica de la carnicería y las dimensiones del local de venta, debiendo contar como mínimo con una cámara o refrigerador comercial de 25 pies cúbicos.

4º. Los locales serán construidos de mampostería en todas sus partes con las paredes y techos revestidos de azulejos blancos vidriados y los pisos de mosaicos u otros materiales expresamente autorizados.

Los azulejos vidriados podrán ser sustituidos parcial o totalmente, por el mármol blanco, acero inoxidable, estuque impermeable, o por enduido pintado con esmalte de color blanco, siempre que se trate de partes que disten dos metros por lo menos del suelo.

5º. El salón destinado al expendio de carne, deberá disponer de una superficie de 30 metros cuadrados como mínimo, salvo para los locales de las carnicerías existentes a las que se les admitirá una superficie mínima de 26 metros cuadrados. Las aberturas serán metálicas y las gancheras de material inoxidable, perfectamente pulidos y exentos de toda pintura.

6º. Las mesas tendrán la parte superior de mármol lustrado, acero inoxidable u otro material autorizado por la Intendencia Municipal de Colonia, sobre soportes de mampostería cubiertos con el mismo material de revestimiento de las paredes. El espacio inferior quedará libre en toda su extensión. En el mostrador del lado del despachante, podrá colocarse una faja de madera desmontable sin pintar, de un ancho no mayor de quince centímetros.

Las reses que se depositen en las carnicerías deberán colgarse de manera que queden distantes del piso por lo menos cincuenta centímetros.

7º. La altura mínima de los locales, será de tres metros cincuenta centímetros. Sus frentes presentarán aberturas a los efectos de la penetración del aire, luz y del cómodo acceso del público. También contarán con aberturas opuestas a las anteriores dimensiones y posición apropiada, para asegurar una renovación suficientemente eficaz del aire. En el conjunto constituido por los locales que integran la carnicería, no podrá formar parte ninguna habitación ni dependencia privada.

Tampoco podrán tener puertas de comunicación con viviendas, comercios o espacios privados. Cuando el cubaje del salón exceda de 110 metros cúbicos podrá autorizarse su uso con alturas inferiores de 3 metros 50, pero no menos de 3 metros. El cubaje establecido se tomará con exclusión de los ambientes complementarios cámara, depósito, vestuario y gabinete higiénico.

En las carnicerías ya establecidas y habilitadas al momento de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, y que a juicio del Departamento de Higiene Municipal estén en adecuadas condiciones, podrán funcionar sin las exigencias requeridas respecto a la altura y cubaje establecidos en el mismo.

8º. Para la permanencia y desplazamiento del público se destinará una superficie proporcional a la importancia del comercio.

9º. Tanto la parte constructiva como las instalaciones interiores de los locales presentarán en su forma y disposiciones, la mayor sencillez, quedando excluidas las molduras, adornos salientes y resaltos que puedan dar lugar a que se deposite polvo o que dificulten la limpieza. Los ángulos formados por las paredes entre sí y por éstas con el piso y el techo, serán sustituidos por superficies curvas.

10. Las paredes se mantendrán completamente libres, no pudiendo colocarse ningún elemento u otro objeto a una distancia menor de cuarenta centímetros de aquéllas. Igual distancia mínima guardarán con respecto al piso todos los elementos, objetos o instalaciones a cuyo efecto éstos serán colocados sobre pies.

Dicha zona libre, se instalará en el piso con una hilada o guarda de baldosas de color. En los locales construidos, podrá suspenderse la obligación de la guarda de baldosas de distinto color, contra las paredes, hasta que en los mismos no se efectúen otras modificaciones de tipo constructivo.

11. Los locales dispondrán de un sumidero sifoide, instalado en condiciones de permitir una rápida limpieza del recinto.

12. En lugar visible del local y guardando con las paredes e instalaciones las distancias expresadas en el numeral 11, deberá existir una piletta de lavar, de loza, gres enlozado o acero inoxidable, de una longitud no menor de sesenta centímetros y provista de grifo con rosca y válvula. Dicha piletta se colocará sobre un soporte central, revestido de mármol, baldosas vidriadas o acero inoxidable en cuyo interior se instalarán los caños para la provisión de agua y desagües.

Cuando sea necesario, podrá aumentarse el número de estos soportes, debiendo destinarse uno de ellos, a contener las cañerías antedichas.

La piletta se podrá instalar adosado a la pared por uno de sus lados, siempre que sobre la misma no existan graseras.

13. Para los residuos, se dispondrá de un recipiente de metal o material plástico, móvil, con tapa y manija.

14. Anexo al local de ventas y comunicando con el mismo de forma indirecta existirá un gabinete higiénico que deberá contar con una roseta de lluvia, un sumidero sifoide en el piso un lavatorio amplio y un W.C.

Asimismo se dotará al comercio de guardarropa que no podrá tener más de un metro cincuenta centímetros de lado.

15. Todas las aberturas de ventilación del salón de ventas, contarán con eficaces protecciones de tejido anti-insectos. El acceso al comercio desde la calle, se hará por medio de puertas vaivén, que no deberán afectar la fácil y amplia entrada del público, ni la adecuada ventilación e iluminación.

16. Los sectores de venta de carne de los autoservicios (supermercados), deberán adaptarse a las exigencias básicas establecidas en las presentes disposiciones.

17. Los comerciantes carniceros deberán tomar las debidas providencias para asegurar que los eventuales sobrantes de productos cárnicos, que no fueran comercializados al término de cada jornada de trabajo, tengan cabida en su cámara frigorífica.

18. Los locales y demás implementos de las carnicerías serán mantenidos en perfecto estado de conservación. En caso de deterioro, deberán ser reparados de inmediato.

19. En todos los establecimientos a que se refiere la presente Ordenanza, en donde exista servicio de agua potable suministrada por OSE no se permitirá utilización proveniente de pozos, aljibes, manantiales y otros orígenes, los que deberán ser clausurados y en donde no se cuentan con conexiones de OSE, deberá tener la aprobación del laboratorio Químico Municipal.

20. Es obligatorio la instalación de mallas contra insectos en las aberturas así como la instalación de ventiladores de techo o aparatos electrocutores para insectos.

21. La concentración de roedores y/o cualquier animal dentro de las instalaciones serán consideradas faltas graves.

22. Los establecimientos deberán funcionar en perfectas condiciones de higiene.

La limpieza de los locales, de sus pisos y paredes, así como de todos los aparatos, utensilios y demás materiales se efectuará diariamente.

23. Donde exista red de alcantarillado, las carnicerías no podrán funcionar sin tomar las conexiones reglamentarias, cuando no exista red-cloacal será obligatorio utilizar sistemas de depuración de aguas servidas.

24. En las carnicerías es obligatorio adoptar todas las medidas tendientes a evitar la existencia de malos olores, polvo, hollín o humo.

25. Se establece con carácter obligatorio colocar en lugar visible un cartel que indique "Queda prohibida la entrada de persona ajena al personal detrás del mostrador de despacho".

La constatación de tal falta será considerada como grave.

26. El personal destinado a los comercios de carnicería, cualquiera sea su función o actividad deberán poseer carnet de Salud que debe estar vigente, expedido por las autoridades competentes, el cual deberá ser renovado anualmente. Dicho personal deberá hallarse en todo momento en correctas condiciones de higiene, debiendo usar ropa de color blanco (gorro, trajes o delantales) en perfecto estado de aseo y conservación.

27. Queda expresamente prohibido efectuar por el mismo personal tareas de manipulación de la carne y cobranza al público.

28. Para las zonas rurales y balnearias se crea una categoría B de carnicerías en las cuales se podrán acordar tolerancias siempre que no estén comprometidos aspectos higiénicos sanitarios de condición mínima en los que se refiere, respecto de la construcción del local.

29. El reparto de carne a domicilio solo podrá hacerse en vehículo autorizado por la Intendencia Municipal, fraccionado y envasado en bolsas de polietileno.

30. Queda prohibido el envase que no sea de polietileno transparente.

31. Los propietarios de carnicerías dispondrán de un plazo de 180 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza en dos periódicos del Departamento, para adecuar los locales a las exigencias contenidas en la misma.

32. Las infracciones cometidas en contravención de las presentes disposiciones se sancionarán de conformidad a la importancia de la falta con la clausura temporaria de las carnicerías por períodos de tres a treinta días y multas adicionales que oscilarán entre las 10 y las 50 U.R.; pudiéndose disponer la clausura definitiva del local en casos de grave reincidencia.

33. La Intendencia Municipal de Colonia, a través del Departamento de Higiene y Servicios, fiscalizará el cumplimiento de lo establecido en este decreto, quedando facultada para inspeccionar los locales, mercaderías, implementos, útiles y; documentación respectiva, así como para exigir las declaraciones juradas que estime correspondientes para un mejor contralor.

5.2.8.7 - Pescaderías:

1º- Los comercios estables destinados al almacenamiento, conservación o venta de pescado y mariscos, deberán cumplir las exigencias de carácter general establecidas en este capítulo.

Los locales con destino a dichos comercios contarán con:

a- Paredes lisas, con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 2,00 mts.

b- Mostradores con azulejos, mármol o acero inoxidable en todas sus superficies exteriores o en contacto con alimentos así como en la base de sustentación.

c- Los pisos serán lisos, perfectamente revestidos de material impermeable, sin roturas o defectos y con caída adecuada hacia las bocas de sumideros para asegurar una rápida eliminación de los líquidos y aguas servidas.

d- Las aberturas deberán estar protegidas contra la entrada de insectos.

2º- La ventilación de estos locales o establecimientos se efectuará por medios que eviten ocasionar molestias al público y vecinos en general y no provoquen la contaminación de los alimentos en existencia.

5.2.8.8 - Supermercados:

1º- Los establecimientos que vendan por el sistema de autoservicio (supermercados, supermarket, provicentros y similares) a los efectos de garantizar las necesarias condiciones de seguridad, salubridad, higiene y comodidad para el público, se ajustarán a las disposiciones siguientes:

A) que su ubicación no ocasione riesgos, molestias o inconvenientes al vecindario y al tránsito general de la zona;

B) que el local permita el libre y fácil acceso y salida de público;

C) que los concurrentes tengan cómoda posibilidad de seleccionar y retirar personalmente, de las instalaciones en que están expuestos, los artículos ofrecidos en venta.

2º- El salón general de ventas será construido con paredes y tabiques de mampostería revocados, pintados o blanqueados, y sus pisos pavimentados con baldosas lisas, de colores claros. En caso de utilizarse techos livianos (hierro galvanizado, fibrocemento, aluminio o materiales similares) la estructura se cubrirá interiormente con cielorrasos de materiales y formas que eviten la acumulación de polvo y que permitan una fácil limpieza.

El local tendrá una altura general, o media para cielorrasos inclinados, de 3,00 m como mínimo, no pudiendo en ningún punto ser inferior a 2,60 m. Dispondrá de una superficie de iluminación al exterior (calles, patios principales, jardines o azoteas) equivalente a 1/10 del área planimétrica del local y una superficie de ventilación equivalente a 1/20 de la misma.

La ventilación indicada podrá ser sustituida por sistemas mecánicos aprobados por la I.C.

El ancho de los pasillos, entre las diversas instalaciones destinadas a la circulación del público, no podrá ser inferior a 1,40 mts.

3º- La venta de carne y pescado fresco se efectuará en zonas perfectamente delimitadas e independientes, cada una de estas zonas constará de dos secciones:

A) sección ventas: Podrá formar parte o no del salón general, debiendo tener todas las paredes revestidas de azulejos, mármol de color claro o acero inoxidable hasta 2,00 m de altura. Cuando la sección se instale independiente del salón general de ventas, podrá formar una sola unidad con la sección B, debiendo en este caso, ajustarse a las normas establecidas para Carnicerías.

B) sección trozados y manipulación de carne o local de limpieza de pescado: estos locales serán de mampostería en todas sus partes, con las paredes revestidas hasta 2,00 m de altura como mínimo, de baldosas vitrificadas, las que podrán ser sustituidas por materiales fácilmente lavables.

El resto de las paredes y el techo deberán estar pintados de blanco y mantenerse en perfecto estado de conservación.

- Las aberturas y gancheras serán de metal, debiendo estar estas últimas perfectamente pulidas y exentas de toda pintura.

- Las mesas tendrán la parte superior de mármol pulido o acero inoxidable sobre soportes de mampostería, cubiertos por el mismo material de recubrimiento de las paredes. El espacio inferior quedará libre en toda su extensión.

- La superficie mínima de los locales de esta sección será de 15,00 m.c. y su altura no inferior a 3,00 mts.

- Tendrán superficies adecuadas de iluminación y ventilación no menores de 1/10 y 1/20 respectivamente, de la superficie planimétrica de los locales.

- Contarán también con aberturas opuestas a las anteriores de dimensiones y posiciones apropiadas para asegurar una renovación eficaz del aire.

- Todas las aberturas de ventilación estarán protegidas con tejido mosquitero, de alambre o plástico, o equipos electromecánicos.

- Las puertas serán del tipo vaivén.

- Tanto la parte constructiva como las instalaciones interiores de los locales presentarán en su forma y disposición la mayor sencillez, prescindiendo de molduras, adornos salientes, y resaltos que provoquen el depósito de polvo y dificulten la limpieza. Los ángulos diedros formados por las paredes entre sí, y por éstas con el piso y techo, serán sustituidos por superficies curvas.

- Las paredes se mantendrán completamente libres, no pudiendo instalarse ningún elemento u objeto a una distancia menor de 40 cms. de las mismas.

Igual distancia mínima guardarán con respecto al piso todos los elementos, objetos o instalaciones, que deberán estar colocados sobre soportes.

- En los locales de esta sección se instalarán sumideros sifoides, a fin de permitir una rápida limpieza del recinto, y dispositivos para impedir la entrada de roedores, etc.

- En el local y guardando con las paredes e instalaciones la distancia antes expresada, deberá existir una piletta para lavar, de loza, gres, o acero inoxidable, de una longitud no menor de 60 cms. y provista de grifo con rosca y válvula.

Dicha piletta se colocará sobre un soporte central, revestido de mármol, baldosas vitrificadas o acero inoxidable, en cuyo interior se instalarán los caños de desagüe y alimentación de agua.

- Cuando sea necesario podrá aumentarse el número de estos soportes, debiendo destinarse uno de ellos a contenerse las cañerías antedichas.

La piletta podrá instalarse adosada a la pared por uno de sus lados, siempre que sobre la misma no existan gancheras.

4º- Anexo a cada uno de los locales especificados en la sección B del Artículo 3º, y comunicando directamente con ellos, deberán existir una cámara frigorífica, autoprodutora de frío, con una capacidad mínima de 12 m. cúbicos.

5º- Los locales destinados a limpieza, manipulación, fraccionamiento o empaquetamiento de productos en general, serán de mampostería revocada en todas sus partes, debiendo tener sus paredes revestimiento impermeable de color claro, en perfectas condiciones hasta 2,00 mts. de altura, y ventilación de acuerdo a lo establecido para el salón general de ventas, y con piletas revestidas de material vitrificado, o acero inoxidable, o material fácilmente lavable.

Las mesas serán de mármol, granito, acero inoxidable, o revestidas de mármol, azulejos, cerámica, o similar.

6º.- La manipulación y venta de kerosene, se hará en un local independiente del salón general, cuyas características constructivas serán similares a las de éste, pudiendo tener entrada directa desde la calle. Sus pisos tendrán pendientes del 1% hacia una rejilla de piso sifonada.

7º.- Los establecimientos comprendidos en este capítulo dispondrán, para su personal, de servicios higiénicos, instalados según las disposiciones vigentes para los locales de trabajo en común.

8º.- Los depósitos serán contruidos con paredes y tabiques de mampostería revocada, pintada o blanqueada, y los pisos serán de hormigón o baldosa.

Tendrán aberturas que aseguren una correcta iluminación y ventilación, según los materiales, productos, o sustancias que se depositen.

9º.- Las operaciones de carga y descarga de mercaderías, así como el estacionamiento de vehículos, se efectuará de forma de no causar molestias al vecindario, ni entorpecer el tránsito.

10.- Los autoservicios cuyos salones de venta posean una superficie mayor de 400 m.c. deberán estar dotados de lugares libres para estacionamiento de por lo menos 20 vehículos.

En dicha superficie, se computarán las áreas destinadas a la atención al público, administración, y vigilancia del salón. El lugar de estacionamiento deberá estar ubicado en la misma manzana del local de ventas, o en otra inmediatamente vecina y no podrá distar más de 80 m de sus paredes linderas. Sus dimensiones y características serán fijadas, en cada caso, por la I.C.

5.2.9 - Estacionamientos

Ver Capítulo VIII.

CAPÍTULO VI INSTALACIONES SANITARIAS

6.1 - DISPOSICIONES GENERALES.

6.1.1 - Generalidades y alcances.

La presente Ordenanza comprende las disposiciones de carácter general que regirán en los proyectos de Instalaciones Sanitarias Internas, su ejecución y el funcionamiento en viviendas, comercios e industrias en el Departamento de Colonia y comprende tanto a las obras nuevas, como a las ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes.

El principio fundamental que rige la presente Ordenanza es el de preservar la Salud de todos los habitantes del Departamento de Colonia, tratando de evitar la contaminación y propendiendo a la conservación del Medio Ambiente. Por tanto se encuentran sujetos a solicitud de Permiso de Instalación Sanitaria, todos los actos de realización de tareas de abastecimiento de agua potable, desagües de efluentes sanitarios internos, domiciliarios e industriales, hasta su disposición final, así como la solución de desagües de pluviales y aguas remanentes de subsuelo.

6.1.1.1 - Definiciones.

A los efectos de la presente reglamentación se considera que:

-Son aguas potables (consumibles) las aguas que sin un tratamiento previo pueden ser destinadas a beber, lavar comestibles e higienizar.

-Son aguas primarias las provenientes de aparatos primarios (inodoros, mingitorios, urinales).

-Son aguas secundarias las provenientes de aparatos secundarios (lavatorios, bidets, bañeras, ducheros, lavarropas, lavavajillas, piletas de cocina).

-Son aguas componentes las provenientes de desagote parcial o total de piscinas, los desagotes totales.

-Son aguas pluviales las originadas por precipitaciones atmosféricas de lluvia, provenientes de granizo, etc.

-Son aguas sub-superficiales, todas aquellas que se ubican en el subsuelo del predio, abarcando el primer acuífero libre y todos los confinados que puedan aparecer.

6.1.2 - Obligatoriedad de conexiones de abastecimiento y desagües.

Es obligatorio en todo inmueble citado en 6.1.1, la existencia de agua potable en cantidad y calidad suficiente para asegurar la salubridad y satisfacer las necesidades de los habitantes. En los casos que exista red de abastecimiento de agua de OSE, será obligatoria la conexión a la misma. Solo se admitirá el uso de agua de pozos manantiales, aljibes o similar en aquellos casos en que no existiera la

referida red, debiendo para ello dar cumplimiento con lo indicado en el ítem 6.7 de la presente.

En todo inmueble se debe asegurar también el desagüe ambientalmente seguro e higiénico de las aguas primarias, secundarias, pluviales, generadas en la totalidad del inmueble y de los desagües de piscinas.

En toda localidad donde exista red cloacal el sistema de desagüe debe asegurar el alejamiento rápido e higiénico de las aguas servidas de la propiedad. Donde no exista red cloacal, el saneamiento se hará por sistemas estáticos.

Se deberá realizar, además, un manejo de las aguas sub-superficiales de forma de no impactar negativamente en sus alrededores (inmediatos o no), no condicionar la capacidad de infraestructuras de otros servicios (saneamiento y pluviales); preferentemente se evitará el alumbramiento de dichas aguas, con la excepción de su uso para riego. En estos casos se procederá como se indica en el ítem 6.7.2.

6.1.3 - Obligación de evacuar las aguas servidas y pluviales.

6.1.3.1 - Dado que el sistema de saneamiento es del tipo separativo, se deberán evacuar solamente los desagües primarios y secundarios.

6.1.3.2 - La conexión de la instalación sanitaria interna al colector público, deberá funcionar siempre por gravedad y a superficie libre. Si el nivel de desagüe no permitiera la conexión por gravedad, el propietario del predio, a su costo, deberá realizar la elevación de las aguas hasta alcanzar la cota de conexión.

Es obligación de los propietarios de los predios disponer de las cotas necesarias para la instalación de la sanitaria interna o contar con sistemas antirretorno adecuados. Si a consecuencia del incumplimiento de esta obligación ingresaran a los predios, a través de las conexiones, aguas circulantes por la red de saneamiento, la institución que suministre el servicio de saneamiento, quedará eximida de toda responsabilidad.

6.1.4 - Obligación de conexión a la red cloacal librado al servicio público.

La solicitud de conexión al servicio de saneamiento que pase por el frente de la propiedad deberá ser inmediata, una vez que el mismo sea librado al servicio público y se notifique a los titulares de los inmuebles involucrados. Para ello deberán tenerse en cuenta, las condiciones de proyecto requeridas y las factibilidades consultando previamente a la Intendencia de Colonia y a O.S.E.

6.1.5 - Plazo máximo para la toma del servicio de red cloacal.

Se establece el plazo de un año, a partir de la notificación al titular del inmueble, para hacer efectiva la conexión de las instalaciones internas al servicio público de saneamiento.

Luego de haberse librado al uso público la red cloacal de una nueva zona o radio, se prohibirá absolutamente, en los edificios con frente a la misma la existencia de depósitos fijos impermeables (pozos negros) o cámaras sépticas o unidades de tratamiento con su disposición final cuyo punto de descarga no sea la red de colectores antes citada. Se deberá tener en cuenta, en esta última situación, lo preceptuado en los ítems 6.8.2 y 6.8.3. de la presente Ordenanza.

En caso de resistencia a cegarlos, la oficina correspondiente de la IC aplicará una multa al propietario omiso y le intimará al cegamiento de la instalación estática y a la toma del servicio de saneamiento, dentro de un plazo perentorio de un año.

6.1.5.1 - No podrán acogerse al plazo antedicho los edificios o establecimientos que por su entidad y destino, puedan plantear problemas sanitarios dentro y fuera del inmueble. Preceptivamente estarán incluidos en este grupo los destinados a la salud, la educación, los alojamientos colectivos, temporales o permanentes; los comercios e industrias y todos aquellos cuyo destino sea afín a los mencionados. En estos casos se procederá a juicio de la oficina competente de la IC.

6.1.6 - Servicios mínimos.

Los inmuebles deberán tener como mínimo las siguientes instalaciones:

a) Abastecimiento: Una canilla surtidora en cada vivienda independiente.

b) Servicios sanitarios: Un inodoro, una ducha, un lavatorio, un desagüe de piso, una pileta de cocina y los desagües de pluviales necesarios en cada vivienda independiente.

La independencia de una vivienda se define por su acceso directo a una calle, pasaje público o privado, a una caja de escalera o a cualquier ámbito circulatorio habilitado que permita la comunicación directa con la vía pública.

La IC podrá eximir de la obligación de colocación de los artefactos

exigidos por los servicios mínimos a pequeños locales independientes, cuando así se solicite y siempre que a su juicio, las características y destino de esos locales los hagan inadecuados para su uso como vivienda.

6.1.7 - Independencia de los servicios.

Cada edificio, o parte del mismo o "unidad locativa" o "espacios físicos acondicionados" agrupados deberán tener individualmente- sus instalaciones sanitarias con independencia física de funcionamiento.

A estos efectos se considera que dichas unidades puedan llegar a dividirse, legal y reglamentariamente, en forma individual e independiente.

En cañerías comunes de abastecimiento y desagüe, rige lo establecido en la ordenanza de Propiedad Horizontal.

6.1.8 - Registro de Matrículas Habilitantes para proyectistas de obras sanitarias.

La IC llevará un Registro de Matrículas en el cual quedarán inscriptos aquellos técnicos referidos en el ítem 6.2.2. y que sean autorizados por la IC para actuar en el proyecto de construcción, reparación, modificación o mantenimiento de las instalaciones domiciliarias internas de provisión de agua potable y de desagüe, tal como se especifica en el Artículo 2.5.3.

La IC determinará la categoría técnica necesaria para cada tipo de obra.

6.1.8.1 - Registro de Empresas Habilitadas para construir obras sanitarias.

La IC llevará un Registro de la Empresas Habilitadas para realizar obras sanitarias, en el cual se podrán inscribir todas aquellas empresas que cumplan con todos los requisitos requeridos por las leyes y decretos correspondientes, tales como inscripción en DGI y BPS y que cuenten con el respaldo de un técnico habilitado según lo establecido en el Artículo 2.5.

6.1.9 - Vivienda Económica Popular.

En los casos de Vivienda Económica Popular la IC otorgará, además de planos de albañilería y estructura, los planos de sanitaria necesarios para la correcta ejecución de la instalación domiciliaria.

6.2 PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y/O HABILITACIÓN DE INSTALACIONES SANITARIAS.

6.2.1 - Tramitación.

Las gestiones para construir, ampliar, modificar, o regularizar la instalación sanitaria se ajustará a lo indicado en el Capítulo 2.1.7

6.2.2 - Firmas necesarias para el PROYECTO, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS.

Los habilitados para suscribir, desde el punto de vista técnico, los recaudos a presentar para construir, ampliar, o regularizar las Instalaciones Sanitarias son los Arquitectos, Ingenieros Civiles (Hidráulicos y Sanitarios, o Ambientales) y los Técnicos Instaladores Sanitarios y según lo especificado en el ítem 2.5.2.1. b) "Instaladores".

Esta gestión la deberá ser realizada y suscrita por el Propietario del inmueble (o la persona que lo represente legalmente).

6.2.3 - Presentación de planos de obras existentes con antecedentes.

Cuando se presenten solicitudes de ampliación y/o modificación de las obras sanitarias existentes en un inmueble habitable, será suficiente marcar las cámaras de inspección que sirvan para la conexión y se deberá adjuntar el PERMISO ANTECEDENTE y la INSPECCIÓN FINAL CORRESPONDIENTE.

6.2.4 - Presentación de planos con obras existentes sin antecedentes.

Cuando se presenten solicitudes de ampliación y/o modificación en las que figuren obras existentes que no posean antecedentes, se deberán regularizar totalmente dichas instalaciones indicando su antigüedad.

Para la habilitación de la instalación la IC podrá solicitar se realicen pruebas de buen funcionamiento y/ o trabajos de adecuación a la ordenanza vigente.

6.2.5 - Propiedad Horizontal según Ley 10.751.

Todo Permiso que se tramite de Instalaciones Sanitarias comprendidas dentro de la Ley 10.751, y concordantes, deberá ajustarse a lo que se establece en la misma.

Para los casos de tramitación de Permisos para realizar Obras Sanitarias de Incorporación a Propiedad Horizontal se procederá de acuerdo al ítem 2.1.6.3 de la presente Ordenanza.

6.2.6 - FORMA DE PRESENTACIÓN DE PERMISO PARA OBRAS SANITARIAS.

El Departamento de Arquitectura indicará a través de formularios expresamente elaborados la modalidad de tramitación y documentos

necesarios para dicha gestión y según las instancias de gestión indicadas en el ítem 2.1.7.1. Los planos deberán ajustarse a las normas de graficación establecidas en el ítem 2.2, a los que se adjuntará una memoria técnico constructiva.

En los planos de sanitaria se deberá indicar expresamente:

a) El proyecto completo de la instalación, red de desagües, red de alimentación, ventilaciones, tanques de reserva y de bombeo, de corresponder estos últimos. Se indicarán pendientes, diámetro de cañerías y tipo de materiales. Se indicará también fuente de provisión de agua potable.

b) La red de desagüe se acotará claramente en altura indicando expresamente el nivel de la cota más baja debajo de la cual se instalará la cañería principal de desagüe estableciendo la profundidad de la cota de conexión. En los casos de tratamiento previo de aguas servidas se graficará el dispositivo y se indicarán sus características. De utilizarse aljibes se graficará el mismo y su ubicación dentro del predio, acotando distancias a medianeras y a depósitos estáticos, así como las cámaras sépticas.

c) Se expresarán los niveles de los terrenos a desaguar de acuerdo con las obras a realizar.

6.2.7 - Tolerancias en la Regularización de Obras Sanitarias.

Cuando se plantean solicitudes de tolerancias respecto de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza se procederá de acuerdo a lo establecido en el ítem 2.1.3.3.

6.2.8 - Aprobación, observación o rechazo de la solicitud de Permiso.

Se procederá según lo especificado en el numeral 2.1.2.1.3.

6.2.9 - Deficiencias u omisiones en los datos de proyectos aprobados.

En los casos en que, en un proyecto aprobado, hayan pasado desapercibidas algunas deficiencias u omisiones, esto no exime al interesado de subsanar las faltas en que haya incurrido por incumplimiento de esta Ordenanza en el momento y por cualquier circunstancia que sean detectadas.

6.2.10 - Penalidades.

Rige lo estipulado en el ítem 2.4.

6.2.11 - Responsabilidad Técnica.

Rige lo estipulado en el ítem 2.5.6.

6.2.12 - Cambio de firma de los instaladores.

Rige lo estipulado en el ítem 2.1.10.

6.2.13 - Plazo para la iniciación de las Obras Sanitarias.

De acuerdo con los plazos establecidos en las normas generales.

6.2.14 - Plazo para la terminación de las Obras Sanitarias.

De acuerdo con los plazos establecidos para el proyecto en cuestión.

6.2.15 - Paralización de las Obras Sanitarias.

Se cumplirán los trámites indicados en las normas generales para paralización de obras.

6.2.16 - Modificaciones.

Ver Artículo 2.1.12.

6.2.17 - Certificado de Terminación y Aprobación de las Obras Sanitarias.

Ver normas generales Capítulo 2.

6.3 - MATERIALES Y ARTEFACTOS SANITARIOS.

La totalidad de los materiales y artefactos sanitarios a emplear en las Instalaciones Sanitarias, cualquiera sea su destino o características, deberá ser de reconocida calidad, debiendo contar con el aval de los organismos de control de calidad técnica reconocidos a nivel nacional (LATU, Instituto Uruguayo de Normas Técnicas, Facultad de Ingeniería o similares). Será obligatoria la especificación del tipo de material a emplearse en la totalidad de los recaudos.

En caso de duda en alguno de los materiales a emplearse, la IC se reserva el derecho a pedir aclaraciones sobre el mismo, las que serán evacuadas previamente a la aprobación del proyecto de sanitaria.

El técnico proyectista será el responsable de la elección del material adecuado a cada situación.

6.4 - ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

6.4.1 - Acreditación de potabilidad si no proviene de la red pública.

Deberá acreditarse la condición de potabilidad del agua de cualquier origen que no sea de la red de abastecimiento público. Esta acreditación requiere la presentación de la respectiva boleta de análisis químico expedida por laboratorio habilitado u oficina oficial correspondiente.

6.4.2 - Materiales de las cañerías de abastecimiento y distribución.

Deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.

6.4.2.1 - Las juntas y conexiones en las instalaciones sanitarias deberán ser impermeables al fluido que transporten y a los gases que se puedan producir en ellas ya sea sometidos a presiones de prueba como en servicio normal.

6.4.3 - Ubicación de las cañerías.

Las cañerías de agua potable podrán ser embutidas o aparentes (a la vista). En cualquiera de ambas situaciones deberán estar protegidas por materiales que no las ataquen química o físicamente y en aquellas cañerías a la vista y a la intemperie se protegerán del efecto de los agentes atmosféricos capaces de perjudicarla.

6.4.3.1 - Los soportes y anclajes a utilizar en las tuberías de distribución de agua potable cuando estén a la vista, deberán estar firmemente unidas a muros, techos o elementos estructurales de manera de soportar su contenido en condiciones de correcto funcionamiento.

6.4.3.2 - Pasaje de cañerías.

Ninguna tubería del servicio de agua potable podrá ser colocada en forma que atraviese una cámara de inspección, depósitos impermeable, cañerías de desagüe, alcantarillas, o en cualquier modo que ofrezcan peligro de contaminación de las aguas que conduce en caso de roturas.

6.4.3.3 - Llaves de paso.

Las cañerías de agua potable llevarán una llave de paso o corte en el punto inicial de la cañería, para permitir interrumpir el servicio en cualquier momento.

6.4.4 - DE LOS TANQUES DE AGUA EN EDIFICIOS COLECTIVOS.

6.4.4.1 - Generalidades.

Todo propietario de vivienda colectiva, sea en régimen de Propiedad Horizontal, condominios o fincas de inquilinato, está obligado al suministro de agua potable en buenas condiciones físicas, químicas y bacteriológicas.

Igual obligación tendrán los propietarios de edificios de uso público, establecimientos industriales y comerciales.

6.4.4.1.1 - Obligatoriedad de realización de análisis periódicos.

Los depósitos de agua potable deberán mantenerse en condiciones reglamentarias debiendo cumplir los requisitos sanitarios en materia de potabilidad de agua almacenada y mantenerse correctamente conservados de manera permanente. Deberán ser higienizados por lo menos una vez al año por empresas debidamente autorizadas por la autoridad de la IC.

El Departamento de Higiene tendrá como cometido la reglamentación y el control de las condiciones de potabilidad de los tanques de agua en edificios.

6.4.5 - TANQUES DE BOMBEO Y RESERVA DE AGUA.

6.4.5.1 - Generalidades.

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente.

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

Toda tarea de amure de elementos accesorios, tapas, codos, escaleras, etc., asegurarán siempre la perfecta hermeticidad del tanque.

6.4.5.2 - Tanques de Bombeo.

Un Tanque de Bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos que 0.60m libres de un eje divisorio y tendrá aislación hidrófuga y aislación exterior acústica adecuada a juicio de la Dirección, cuando esté adosado a cualquier otro muro.

6.4.5.3 - Tanque de Reserva de Agua.

Un Tanque de Reserva de Agua debe mantener una distancia mínima de 0.60 m del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distarán no menos que 0.60 m del techo y/o del piso salvo que sean inspeccionables desde un espacio común.

6.4.5.3.1 - Capacidad de los Depósitos de Reserva de Agua.

La capacidad de los Depósitos de Reserva será aproximadamente igual al consume máximo diario de la finca. Para las casas de habitación se estimará un consumo mínimo de ciento cincuenta litros por habitante y por día.

Para otra índole de edificios, el consumo se estimará según el destino el edificio y de lo que establezca la reglamentación correspondiente.

El volumen de reserva de agua destinada para incendio será

independiente de la reserva adoptada y vendrá dado por la exigencia que plantee la Dirección Nacional de Bomberos. Se admitirá que la reserva diaria de agua se divida entre el depósito superior y el inferior. En este caso el depósito inferior tendrá un volumen entre 1/5 y 1/3 de la reserva diaria, sin afectar el volumen destinado para incendio.

Cuando la capacidad de los depósitos de reserva supere los 4000 litros, deberán ser divididos en compartimentos de igual volumen. Cada uno de ellos será independiente y contará con los elementos que indica la norma UNIT 559-83.

6.5 - AGUA CALIENTE.

6.5.1 - Materiales.

Los materiales permitidos para estas instalaciones deberán cumplir con las especificaciones indicadas en Capítulo 6.3.

6.6 - ALJIBES.

6.6.1 - Generalidades, tipos y características.

Cuando no exista frente al predio red de abastecimiento de OSE, se podrá utilizar el agua de lluvia acumulada en aljibes, siempre que se dé cumplimiento con lo estipulado en 6.4.8.

Cualquiera sea su sistema de construcción, deberán ser absolutamente impermeable y sólidos. Deberán estar cubiertos por una tapa calada que permita la ventilación e impida la entrada de animales, mediante una malla cerrada o similar.

6.6.2 - Ubicación.

No se podrán ubicar a menos de un metro y medio de los muros medianeros, ni a menos de cinco metros de un depósito fijo impermeable (pozo negro) o fosa séptica.

6.6.3 - Limpieza.

Necesidad de limpieza de azoteas o techos que los abastecen.

Es obligatorio mantener cerradas las tapas de acceso a los aljibes, así como mantener limpias las superficies que los abastecen, para evitar el arrastre de las materias orgánicas que pudieran contaminar el agua. De manera similar a la de los depósitos elevados se exigirá un análisis químico anual como mínimo, que certifique la potabilidad del agua, el que deberá presentarse en la Junta Local correspondiente.

6.6.4 - Cegamiento de aljibes.

Cuando un aljibe, en virtud de defectos constructivos, de malas condiciones de ubicación o mantenimiento no resulte apto para proporcionar agua potable, o sea un foco de insalubridad, se intimará al usuario su reparación o en su defecto su cegamiento, debiendo reubicarse su implantación hasta normalizar el suministro.

6.7 - POZOS MANANTIALES, captación de agua subterránea.

6.7.1 - Generalidades.

Cuando no exista suministro de agua potable en el predio se podrán abrir o usar pozos manantiales para consumo doméstico. Se deberá solicitar autorización al organismo correspondiente. Esta autorización se otorgará con carácter condicional. Si el agua obtenida en estos pozos sometida a análisis en laboratorios oficiales no resultara potable, el pozo deberá cegarse de inmediato. Del mismo modo se procederá si se proba, mediante análisis, que las aguas se han contaminado después de la perforación del pozo.

6.7.2 - Ubicación.

No podrán abrirse a menos de tres metros de distancia a muro medianero, ni a menos de diez metros de distancia de depósitos fijos impermeables (pozos negros) o fosas sépticas. Queda terminantemente prohibida su perforación en las cercanías de establos, caballerizas, albañales o cualquier otro tipo de foco infeccioso contaminante.

6.8 - CAÑERÍAS DE DESAGÜE.

6.8.1 - Líquidos residuales.

Los líquidos residuales provenientes del sistema de desagües que afecten las aguas superficiales o sub-superficiales, no se podrán desaguar en los cursos de agua o en el subsuelo si previamente no se efectúa el tratamiento correspondiente.

6.8.2 - Daños por líquidos residuales.

Aquellos líquidos residuales que provengan del sistema de desagües que puedan generar daños a la red pública de saneamiento a través de agentes peligrosos, tales como productos químicos, combustibles, etc., o que puedan generar depósitos en la red afectando el normal funcionamiento de ésta, deberán ser previamente tratados.

6.8.3 - Tratamiento a aplicar.

El tratamiento a aplicar, tanto para lo indicado en 6.8.1 como en 6.8.2, deberá ser aprobado por la oficina competente de la IC, y, de ser necesario, por el organismo a nivel nacional que correspondiere.

6.8.4 - Ubicación de cañerías de desagüe.

Las cañerías de desagüe en general deberán ubicarse en patios,

zaguanes, corredores o lugares abiertos de los edificios o en el exterior de los mismos. Solo cuando no sea posible adoptar estas soluciones, se permitirá su ubicación bajo los pisos de locales cerrados habitables.

6.8.5 - Condicionantes del trazado de la instalación.

Esta cañería, como sistema total, deberá tener el menor recorrido posible, por lo que éste deberá ser rectilíneo en líneas generales. Si el trazado en línea recta fuera imposible por la disposición del edificio, se podrá adoptar el trazado en líneas quebradas, con puntos de inspección en cada quiebre.

6.8.6 - Ubicación de cañerías horizontales y verticales de desagüe.

Estas cañerías no podrán bajo ningún concepto, canalizarse dentro los muros medianeros.

6.8.7 - Pendientes de acuerdo al fluido a canalizar.

En la cañería principal, la pendiente deberá ser de un mínimo de 1,5 cm y hasta 4 cm por metro lineal de desarrollo. Se entiende por cañería principal o primaria la que desagua líquidos amoniales.

Las cañerías secundarias podrán tener una pendiente mínima de 1 cm. por metro lineal de desarrollo. Se entiende por cañería secundaria la que desagua líquidos provenientes de lavatorios, bidets, bañeras, duchas, lavaderos, cocinas, desagües de pisos.

Las cañerías para pluviales podrán tener una pendiente mínima de 1 cm. por metro lineal de desarrollo.

6.8.8 - Diámetro de las cañerías principales y secundarias.

El diámetro interior de la cañería principal de una instalación tendrá como mínimo 100 mm.

Los ramales de primaria que concurren a la cañería principal tendrán también 100 mm como mínimo. La excepción es la cañería de desagüe de mingitorios que podrá tener 50 mm como mínimo.

La cañería secundaria de desagüe de las aguas servidas de tres o más artefactos, tendrán un diámetro mínimo de 60 mm. La que desagüe uno o dos artefactos tendrá como diámetro mínimo el de la mayor de las que lleguen hasta ella, condición que se deberá cumplir en todos los casos en general.

Las cañerías secundarias que desagüen aparatos deberán tener diámetro mínimo de 40 mm ya sean subterráneas o embutidas. Cuando la instalación secundaria reciba los desagües de más de seis interceptores de grasa, deberá tener como mínimo 100 mms. de diámetro.

6.8.9 - Evacuación de pluviales.

Los caños verticales de bajada de aguas pluviales deberán posibilitar el desagote rápido de las mismas.

Podrán desaguar a la vía pública las marquesinas y/o balcones que respeten los volados admitidos y siempre que no concentren las aguas en algún punto.

Queda prohibida la conexión de las pluviales al sistema sanitario general debiendo evacuarse directamente a la calzada mediante un sistema independiente destinado solo a las pluviales.

En estos casos deberán crearse puntos de inspección en los tramos mayores a 12 m mediante bocas de desagüe o cámaras de inspección.

6.8.10 - Cámaras de Inspección: características y ubicación.

En todos los puntos en que se requiera cambio de dirección en una cañería subterránea principal, o que se empalme con otra u otras cañerías deberán ubicarse cámaras de inspección y limpieza. Tendrán una profundidad mínima de 0.30 m y las dimensiones de los lados variarán de acuerdo con la profundidad y con la cantidad de ramales que lleguen a ellas. Si solo llegase un ramal, pueden ser de 0.40 x 0.40 m mientras que en caso de recibir más de un ramal y tener entre 0.30 y 0.60 m. de profundidad deberán ser como mínimo de 0.60 x 0.60 m. de lado.

En profundidades entre 0.60 y 1.00 m tendrán necesariamente como mínimo 0.60 x 0.60 m de lado en toda su profundidad, mientras que para profundidades mayores a 1.00 m. tendrán una sección de 0.60 x 1.20 m con tapa de 0.60 x 0.60 m.

Las cámaras de más de 1.00 m. de profundidad tendrán escalones de material imputrescible o inoxidable.

Como condicionantes constructivas se remarca la importancia de las canaletas y banquetas en el fondo, destinadas a facilitar el escurrimiento de los líquidos.

La altura de las canaletas no será menor al diámetro de la cañería de mayor diámetro de las que lleguen a la cámara. La pendiente no podrá ser menor al 10% (diez por ciento) en el caso de las canaletas y 20% (veinte por ciento) en el caso de las banquetas.

El cierre de las cámaras deberá ser hermético, previéndose la colocación de la contratapa además de la tapa reglamentaria, debiendo permitirse la libre accesibilidad en cualquier momento sin necesidad de herramientas de apoyo.

La terminación interior de las mismas será de cemento lustrado en su totalidad.

6.8.11 - Piletas de patio: características y ubicación.

Las piletas de patio desaguan por medio de un sifón y podrán ser tapadas o abiertas.

Como dimensiones mínimas presentarán una sección horizontal de 0.20 x 0.20 m para profundidades de hasta 0.50 m, de 0.40 x 0.40 m para profundidades de hasta 1.00 m. y para profundidades mayores deberán tener las dimensiones indicadas para las cámaras de inspección, *sustituyéndose en este caso la pileta sifonada prefabricada por un sifón.*

También condicionarán su dimensionado la cantidad y diámetro de los caños que confluyan en la misma.

Se admite también la colocación de cajas sifonadas de PVC u otro material que sea aceptado por el Departamento de Arquitectura.

6.8.12 - Uso y situaciones de necesidad de colocación de pileta de patio.

Las piletas sifonadas se usarán en los siguientes casos:

- Para interponerlas entre las cañerías de aguas secundarias y las amoniales.

- Para concentrar los desagües de los aparatos secundarios.

- Para recibir las aguas amoniales de los mingitorios de canaleta.

6.8.13 - Bocas de desagüe.

Podrán usarse para concentrar desagües de aparatos secundarios, para inspeccionar pies de bajada de pluviales y como resumidero de patio (con tapa abierta).

6.8.14 - Distancias de pileta de patio a cámara de inspección y a cañería principal.

Las distancias máximas de piletas de patio a cámaras serán las siguientes:

- para piletas de profundidad mayor de sesenta centímetros, la distancia será de tres metros,

- para profundidades de piletas menores de sesenta la distancia máxima será de cinco metros.

- Cuando las piletas de patio desagüen directamente en la cañería principal o en ramales no se podrán colocar a una distancia mayor de un metro de éstas. En estos casos la profundidad de la pileta no será mayor de sesenta centímetros. No se encuentran comprendidas en la excepción anterior las piletas de patio que desagüen interceptores de grasa.

6.8.15 - Desagües de piso.

Estarán compuestos por una caja impermeable, con tapa calada a nivel de piso terminado. Será obligatorio colocar desagües de piso en los locales en los cuales se instalen inodoros, mingitorios, lavatorios, duchas o bañeras y similares.

Deberán ser colocados obligatoriamente en locales de uso público que puedan sufrir desbordes de líquidos o que requieran limpieza periódica, como servicios higiénicos de hoteles, restaurantes, cafés, teatros, cines, fábricas o sanatorios.

En patios abiertos pavimentados se emplearán para recoger las pluviales.

6.8.16 - Desagües de inodoros en Plantas Altas.

Las uniones de los desagües horizontales con las bajadas verticales de los inodoros de las plantas altas deberán ser inspeccionables, mediante caño con tapa en el ramal de unión. No podrán los inodoros distar más de 5.00 ms. de la cañería de bajada que recoja sus fluidos ya se trate de uno o más aparatos.

6.8.16.1 - Desagües de inodoros en Plantas Bajas.

La distancia máxima entre Inodoro Pedestal y Cámara de Inspección será de 5 m., si carece de ventilación ese ramal. Si está ventilado por un caño de 100 mms. la distancia podrá extenderse hasta 10.00 m.

6.8.17 - Mingitorios.

Podrán ser de cubeta o canaleta, pudiéndose colocar tanto en planta baja como en planta alta.

Para los de canaleta deberá preverse una superficie impermeable hasta 1.20 mts. en el paramento vertical a su frente. Deberá asegurarse la impermeabilidad de la canaleta en sí misma. Si ésta estuviera constituida por tramos discontinuos con juntas, la impermeabilización deberá realizarse inmediatamente por debajo de la canaleta. Deberá instalarse además un sistema de riego para la higiene permanente en lugares de uso público.

6.8.18 - Interceptores de grasas.

Las dimensiones de los interceptores de grasa dependerán de la importancia y características de los locales que los abastezcan,

pudiendo ir desde un mínimo de 10 lts. para las cocinas individuales hasta un dimensionado que dependerá de su uso:

- 5 lts. por cada dormitorio en el caso de las casas de pensión o comedores colectivos de edificios de apartamentos sin cocinas individuales.
- 1 lts. por cada m2. de recinto para servicio público en el caso de restaurantes, salones de té, confiterías o bares.
- 2 lts. por m2. de locales para elaboración de helados, pastas frescas o fideos, pizzerías y pastelerías o similares.

Se admitirá en edificios de apartamentos la colocación de interceptores de grasa colectivos, cumpliendo con lo establecido anteriormente en lo que refiere al dimensionado.

Los interceptores de grasa podrán desaguar en piletas de patio o bocas de desagüe. La ubicación de todos los interceptores deberá preverse lo más cercano posible a las piletas que descarguen en él, no pudiendo superarse la distancia de 2.00 m para evitar que las grasas se solidifiquen en las cañerías previo a la llegada al interceptor. En el caso de los interceptores colectivos, la distancia mencionada deberá darse entre la pileta y el caño colector vertical de bajada. Los interceptores de grasa podrán ser conectados a bajadas de aguas amoniacales de 100 mm. de diámetro como mínimo.

6.8.19 - De las cañerías y su colocación: uniones, modo de afirmado, etc.

Las zanjas excavadas para la colocación o tendido de las cañerías deberán llenarse con arena a los efectos de que el caño quede apoyado en toda su longitud y no solo en las uniones. En los casos en que el terreno sea de mala calidad o de relleno deberá realizarse un lecho de hormigón armado de 0.10 m. de espesor por debajo del tendido del caño.

Las uniones de caños, cualquiera sea el material empleado dentro de los autorizados, no podrán presentar rebarras interiores que pudieran obstaculizar el normal fluir, debiendo observarse especiales precauciones en los casos de uniones de piezas de distinto material.

6.8.20 - Unión entre cañerías y artefactos.

Deberá realizarse de forma tal que permitan el fácil retiro de los aparatos en caso de requerirse. Para ello se recomienda el uso de arandelas ajustables con tornillos inoxidables y masticos fáciles de extraer.

6.8.21 - Instalaciones especiales (tambos, caballerizas) necesidad de bombeos.

Para estas situaciones especiales, deberán preverse filtros o canastillos que retengan los materiales sólidos previo a su llegada a las rejillas de piso o a las piletas de patio abiertas, según sea el caso.

6.9 - Cañerías de ventilación.

6.9.1 - Ventilación de cañería principal.

La instalación sanitaria deberá contar con un ingreso de aire por el punto más bajo y con una salida libre a la atmósfera por su punto más elevado. El diámetro mínimo tanto del tubo de ingreso de aire como el de evacuación será de 100 milímetros. La rejilla de aspiración que conecta con la cámara del sifón desconector se ubicará en la pared más cercana a una altura comprendida entre 0,10 m y 0,30 m como máximo sobre el piso exterior.

Si en una cañería principal desagua un solo inodoro u otro artefacto primario y el ramal tiene más de 5.00 mts. de longitud, será obligatoria la ventilación del sifón del inodoro o el de la caja sifonada correspondiente. Si se instalasen inodoros en serie y la cañería fuese horizontal, será necesaria la ventilación del último inodoro con una cañería de igual diámetro que el de la cañería de desagüe. Si se ventilan los sifones de cada uno de los inodoros, la cañería será de 60 mms. de diámetro como mínimo.

6.9.2 - Ventilación de cañería secundaria.

Toda red de cañería secundaria o de aguas no amoniacales deberá tener evacuación de aire.

Cuando alguna de las cañerías tenga más de 10.00 mts. de longitud o cuando reciba desagües de interceptores de grasa, deberá establecerse circulación de aire.

La toma de aire podrá realizarse, por las piletas de patio, bocas de desagüe abiertas o rejillas de aspiración o por caños destinados únicamente a esos efectos. En el caso de emplearse estos últimos, las bocas de entrada y salida de aire podrán disponerse en los paramentos verticales exteriores ya sea en fachadas o en patios interiores. La altura de las bocas de salidas del aire será la del artefacto más alto.

Los caños de ventilación secundarios deberán tener como mínimo el diámetro de los caños de desagüe de los artefactos que ventila.

Todo sifón de pileta de cocina que desagüe en un interceptor de grasa tapado (I.G.T.) deberá ventilar con caños de 60 mms. de diámetro mínimo.

En los casos de interceptores de grasa colectivos (edificios de apartamentos destinados a vivienda) deberán obligatoriamente ventilarse c/u de los sifones de pileta de cocina.

Los lavatorios, bidets y rejilla de piso no necesitan ser sifonados.

6.9.3 - Altura y empalme de los caños de ventilación.

Los caños de ventilación que deban prolongarse al exterior hasta pasar los techos de los edificios, tendrán la altura suficiente para que los gases evacuados no puedan viciar el aire de ninguno de los ambientes del edificio ni de los linderos, debiendo alcanzar como mínimo 2.00 ms. de altura sobre el piso de terrazas o azoteas transitables, o 0.50 m sobre el nivel de pretilas en caso de azoteas no transitables. Deberán además rematar con un sombrerete adherido al tubo de ventilación, que por su diseño no dificulte la normal evacuación de los gases.

Toda cañería de ventilación podrá unirse a otra que también lo sea, siempre que ésta sea del mismo o mayor diámetro y que conduzca gases del mismo tipo de aguas.

6.9.4 - Aprovechamiento de caños verticales de desagüe como ventilación.

Los caños verticales de evacuación podrán ser usados como ventilación, debiendo en estos casos prolongarse por sobre los techos según lo especificado en 6.9.3.

6.10 - Sistemas terminales estáticos.

6.10.1 - Depósitos transportables.

Deberán ser impermeables y disponer de los dispositivos necesarios para su fácil movilización, sustitución y limpieza. Su instalación será autorizada solo para casos de locales improvisados y de funcionamiento transitorio como circos, obras en construcción, exposiciones itinerantes, etc.

6.10.2 - Depósitos fijos impermeables.

6.10.2.1 - Características generales.

Los depósitos fijos impermeables, también llamados pozos negros, deberán cumplir condiciones de solidez e impermeabilidad cualquiera sea el sistema de construcción utilizado. Podrán ser cilíndricos o prismáticos, y su fondo deberá tener una fuerte pendiente hacia un punto determinado, el que será usado para el succionado del contenido mediante barométricas. La tapa irá perfectamente unida a las paredes, y tendrá una boca de acceso con tapa y contratapa que aseguren un cierre hermético. A efectos de facilitar su desagote, la profundidad de estos depósitos no deberá superar los 3 m. Las aristas interiores deberán ser redondeadas, y las paredes interiores perfectamente alisadas. La capacidad mínima para una vivienda individual será de 6 m3.

6.10.2.2 - Ventilación de los pozos negros.

Deberán estar ventilados con caño de 100 mm como mínimo, y de 3 m de altura.

Cuando la distancia de la boca de evacuación del caño a los edificios sea menor de 5 m deberá prolongarse hasta sobre pasar los techos de los mismos.

6.10.2.3 - Ubicación.

Los depósitos impermeables se ubicarán preferentemente en lugares libres próximos a la vía pública, no pudiendo estar a menos de 1.50 m de los muros medianeros, ni a menos de 5 mts de los pozos manantiales. No podrán bajo ningún concepto ubicarse debajo de las habitaciones. Ver también 6.10.7.

Solo se admite la construcción de estos depósitos fijos impermeables en aquellas fincas que no cuenten con saneamiento, en aquellos casos que las obras de saneamiento se realicen después de estar en funcionamiento el sistema de pozo negro deberán ajustarse a lo indicado en el ítem 6.1.4.

6.10.3 - Cámaras sépticas.

6.10.3.1 - Condiciones que deben reunir.

Su construcción deberá ser simple, procurando una completa automatización en su funcionamiento.

Los proyectos deberán remitirse en general a las condiciones prescriptas para los sistemas terminales en general, es decir que deberán indicarse las medidas y características generales, como la explicación general de la naturaleza y cantidad de las aguas a tratar. Ver también 6.10.7.

6.10.3.2 - Dimensiones y capacidad.

Deberán tener una capacidad mínima útil de 150 lts. por persona prevista, debiendo además tener el volumen necesario para poder acumular el sedimento durante dos años.

Entre la cara interior de la tapa y el nivel superior de líquidos deberá haber una distancia mayor o igual a 25 cm destinado a contener los gases producidos en el proceso de degradación.

La llegada de las aguas servidas a la cámara se efectuará por medio de un tubo de descarga vertical a no menos de 30 cm de profundidad bajo el nivel máximo de líquidos, que evite perturbaciones en el funcionamiento de la cámara. La evacuación se realizará por otro tubo también vertical que tome fluido a no menos de 60 cm del mismo nivel.

6.10.3.3 - Evacuación de líquidos efluentes.

Los líquidos efluentes se verterán en cámaras filtrantes. Siempre que la depuración de los líquidos sea suficiente de acuerdo a los análisis de las autoridades competentes, podrán verterse mediante autorización con carácter provisorio en pozos absorbentes o red de drenes. Ver ítem 6.10.7

6.10.3.4 - Casos concretos de utilización.

Se podrán construir en los predios suburbanos donde no exista colector público, siempre que se cumplan las exigencias de los sistemas terminales a los que se viertan sus efluentes (pozos filtrantes, drenes, etc.). En caso contrario se deberán usar pozos negros.

6.10.4 - Cámaras filtrantes.

6.10.4.1 - Características y materiales.

Podrán ser con o sin fondo. Deberán estar dotadas de una abertura de cierre hermético que permita el acceso, la renovación del material filtrante y la limpieza. Los materiales a emplear para la capa o estrato filtrante serán arena, ladrillo partido en cascotes o cualquier otro material fragmentado, que sea duro, consistente, insoluble y de superficie áspera y rugosa. No deberá bajo ningún concepto contener arcillas u otro material que perjudique la permeabilidad de la capa filtrante. De optarse por varias capas, deberá aumentar la granulometría a medida que se profundice, no pudiendo en ningún caso la suma de las capas ser inferior a 1 metro.

Se considerará, a efectos de su dimensionado, que evacuan entre 500 y 800 lts./m² de superficie de filtro por día. La superficie mínima del filtro será de 1 m².

Se deberá disponer algún dispositivo para lograr la distribución uniforme de los líquidos en la superficie de la capa filtrante.

6.10.4.2 - Ventilación de las cámaras filtrantes.

Estarán provistas de tubos de aspiración y ventilación (evacuación) de 100 mm de diámetro. El caño de entrada estará lo más bajo posible, debiendo llegar hasta la parte inferior de la cámara debajo del filtro. El de salida por el contrario saldrá de la parte superior, contra la tapa, y deberá elevarse 3 m. sobre el nivel del piso como mínimo.

6.10.4.3 - Ubicación de las cámaras filtrantes.

Las que no tengan fondo se ubicarán a una distancia no inferior a 50 m de cualquier pozo manantial u otra fuente destinada al suministro de agua para beber, ni a una distancia menor a 25 m. de casa habitación, aljibes o línea medianera.

6.10.5 - Drenes.

Estarán constituidos por una red de conductos agujereados ubicados en seco a una profundidad no menor a 50 cm. Dependiendo del tipo de terreno, de su permeabilidad, se calcularán entre 5 y 25 m de longitud por persona servida. Podrán disponerse en forma rectilínea, de abanico o de espina de pescado.

6.10.6 - Ubicación de finales de efluentes en general.

En previsión de futuras redes de saneamiento la oficina competente de la IC podrá exigir que la construcción de las soluciones individuales de disposición final de efluentes (pozos negros, fosas sépticas o similares) se realice únicamente en el retiro frontal.

6.11 - Inspección de las instalaciones sanitarias.

De acuerdo a instructivo a proporcionar por la Oficina competente de la IC.

6.12 - Saneamiento industrial.

Los locales que así lo ameriten a criterio de la IC, deberán solicitar la autorización correspondiente a la D.I.N.A.M.A. dependiente del M.V.O.T.M.A.

6.13 - INSTALACIONES DE GAS - Gas natural y supergas.

Se exigirá al momento de la habilitación municipal ya sea de obra nueva o regularización la presentación de una copia del Certificado de Conformidad y Terminación de Obra (CCTO), expedido por la distribuidora. La misma tendrá la firma del Propietario, del Instalador de gas y de la Distribuidora.

Se entiende por Distribuidora, todo titular de una concesión de servicio público de suministro de gas, que realiza la entrega del fluido en las instalaciones receptoras del o de los usuarios desde una red de distribución o recipientes portátiles o estacionarios adecuados.

CAPÍTULO VII PROPIEDAD HORIZONTAL

7.1. - DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

7.1.1 - Normas para proyectos de edificios por régimen de propiedad horizontal.

7.1.1.1 - Generalidades.

Todos los edificios que se construyen dentro del régimen de Propiedad Horizontal deberán ajustarse en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción de edificios, de uso y ocupación del suelo, y en particular a las disposiciones que establece esta reglamentación.

7.1.1.2 - Área edificable:

Regirán las disposiciones urbanísticas establecidas para cada zona respecto al Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y al Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

7.1.1.3 - Garajes.

Los edificios que se construyan en zona urbana con un área total edificada superior a 2.000 m.c. deberán disponer de 1 local para garaje con un espacio para un vehículo cada 2 unidades habitacionales, como mínimo.

7.1.1.4 - Excepciones.

Quedan exceptuadas de la exigencia de lo señalado en el inciso 7.1.1.3, los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) En predios de área menor a 300 m.c. o de ancho no mayor de 10 m. o de conformación irregular que a juicio de la Intendencia de Colonia no resulten adecuados para ese destino.

b) Cuando se proyecte viviendas con las características propias de la Categoría I del Banco Hipotecario del Uruguay.

7.1.1.5 - Superficie mínima.

Las viviendas que constituyan dentro de los edificios unidades independientes para ser enajenados de acuerdo a la Ley, deberán tener una superficie edificada mínima en caso de unidades habitacionales de treinta y dos (32) metros cuadrados cada uno y los locales no destinados a vivienda de veinticinco (25) metros cuadrados cada uno.

Esta superficie será la comprendida entre los ejes de los muros perimetrales de la unidad.

Las dimensiones de los locales de la vivienda deberán ajustarse a lo que establece el Capítulo IV de esta Ordenanza.

7.1.1.6 - Ventilación e iluminación.

Las superficies, dimensiones, condiciones de ventilación e iluminación de los patios, habitaciones y locales de los edificios, deberán ajustarse a lo establecido en los Capítulos III y IV de esta ordenanza.

7.2.- Normas generales:

7.2.1 - Normas de Propiedad Horizontal.

Los Edificios a construir bajo el régimen de Propiedad Horizontal se regirán por la Ley N° 10751 de Propiedad Horizontal, el Decreto 16/1/947 (Reglamentario de la Ley N° 10751), la Ley N° 13387 (INVE) y el Decreto Ley N° 14560.

7.2.2 - Incorporación a Propiedad Horizontal.

Los Edificios a incorporar al régimen de Propiedad Horizontal, se regirán por la Ley N° 13870 (Incorporación a Propiedad Horizontal), el Decreto Ley N° 14261 (Incorporación a Propiedad Horizontal), el Decreto Ley N° 14262, el Decreto 945/74 (Reglamentario de la Ley N° 14261), la Ley N° 16736 (de atribuciones al MVOTMA), la Ley N° 16760 (de préstamos hipotecarios), Decreto 624/96 (Reglamentario de la Ley N° 16760), la Ley N° 16871 (Ley de Registros - desafectaciones) y la Ley N° 17296 (fecha de incorporación de la Ley N° 14261).

7.2.3 - Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

Se regirán por la Ley N° 17292 (Urbanizaciones en Propiedad Horizontal) y el Decreto 323/001 (reglamentario de la Ley 17292).

7.2.4 - Cooperativas de Propietarios.

Se regirán por el Decreto Ley N° 15501, la Ley N° 15853 y el decreto 192/987 (reglamentario de la Ley N° 15853).

7.3 - De las instalaciones.

7.3.1 - Generalidades.

Las instalaciones sanitarias de los edificios de propiedad horizontal se ajustarán a las normas vigentes en lo que les son aplicables y a las disposiciones siguientes:

a) En el interior de un departamento o piso independiente, no podrán emplazarse otras cañerías, accesorios o artefactos sanitarios que los propios del departamento o piso con exclusión de todo otro elemento ajeno a él.

b) La cañería horizontal o vertical, o accesorio de uso común

podrán ir solamente por ductos accesibles, patios, corredores o locales de propiedad común. El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dichas cañerías.

c) Tanto las cañerías de desagües como las de distribución de agua deberán ir fuera de los muros divisorios de los departamentos o unidades.

d) Las bocas de acceso a las cañerías, tapas de sifones, etc., no podrán estar ubicadas en los entresijos.

e) Todos los cuartos de baños o locales con instalación de agua caliente no centralizada, que cuenten con calderetas, calefones o termotanques cuya fuente de energía no sea la eléctrica o solar estarán provistos de un tubo de suficiente capacidad para evacuar los gases de combustión de los aparatos calentadores que pudieran colocarse. Dichos tubos que serán independientes de los ductos de ventilación, deberán sobrepasar en 1 m 20 la azotea más alta del edificio en una zona circular de 2 m 50 de radio. Podrá utilizarse un solo conducto para evacuar los gases de combustión de varios locales, pero en este caso será dotado de un extractor mecánico.

7.3.2 - Depósitos de agua potable.

Los tanques y equipos de bombeo, depósitos de reserva, cañerías de bombeo y cañería principal de distribución, irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrán por cuenta y bajo la responsabilidad del administrador del edificio.

Deberán cumplir con las exigencias establecidas por la Dirección Nacional de Bomberos respecto a la reserva para incendios y cañería para hidrantes.

Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulten superiores a cuatro mil litros, deberán estar divididos en dos partes, de cubaje equivalente, por medio de un tabique interior, en forma tal, que pueda practicarse la limpieza de uno de los compartimentos, mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro. A esto efecto, las cañerías de bajada tendrán un dispositivo adecuado. Los depósitos tendrán tapa de cierre estanco, situado debajo del nivel del agua. En su parte superior llevarán una tapa de veinticinco centímetros por veinticinco centímetros destinada a inspeccionar cada flotador; dicha tapa será sellada con mortero pobre, cada vez que se removiera.

La ventilación se asegurará por medio de un caño de veinticinco milímetros de diámetro, ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo y protegida su boca con tela metálica.

Queda prohibido establecer en los depósitos caños de desborde, salvo aquellos casos especiales que se autoricen.

Tapas de inspección: deberán tener tapas herméticas de una dimensión mínima de 60 cm.

CAPÍTULO VIII ESTACIONAMIENTOS

8.1 - Estacionamiento.

Se define como estacionamiento el área cubierta o abierta destinada al estacionamiento de vehículos.

La cantidad mínima de sitios de estacionamiento o "capacidad mínima" se determina en función del destino del edificio y de su ubicación dentro de las diferentes zonas de la ciudad de acuerdo a lo que se defina en los Planes Ordenadores de las ciudades del Departamento en cuanto a las alturas máximas edificables.

8.1.1 - Edificios destinados a viviendas, escritorios, oficinas.

a) Las viviendas, escritorios u oficinas que se localicen en el área Urbana determinada en los gráficos de los planes directores, les será de aplicación la disposición de 1 sitio de estacionamiento cada 2 unidades, independientemente de la altura de edificación que rija para el predio.

b) En aquellas zonas urbanas no consolidadas donde rige una altura menor o igual a 9 metros, se establece 1 sitio de estacionamiento cada 4 unidades.

c) En aquellas zonas urbanas no consolidadas donde rige una altura mayor a 9 metros y menor o igual a 13,50 metros, se establece 1 sitio de estacionamiento cada 3 unidades.

d) En aquellas zonas urbanas no consolidadas donde rige una altura mayor a 13,50 metros, se establece 1 sitio de estacionamiento cada 2 unidades.

Consideraciones especiales:

a) Cuando la unidad de vivienda supere los 100 metros cuadrados, se deberá considerar, a los efectos del cálculo de capacidad mínima, una unidad más por cada 100 metros cuadrados o fracción. Cuando la unidad de escritorio u oficina supere los 50 metros cuadrados se deberá considerar, a los efectos del cálculo de capacidad mínima, una unidad más por cada 50 metros cuadrados o fracción.

El cálculo de la superficie de la unidad se determinará en la misma forma que el área propia de una unidad bajo el régimen de propiedad horizontal.

b) En todos los casos en que se autoricen alturas mayores a las vigentes para la zona donde se ubica el predio (ej.: acordamientos, excepciones), a los efectos del cálculo de capacidad mínima deberá considerarse las disposiciones que rigen para la altura efectivamente construida.

c) Quedan excluidos de la obligación de estacionamientos aquellos edificios que se encuentren incluidos dentro de los siguientes casos:

- Cuando el cálculo de capacidad mínima de menos de 4 sitios.

- Los edificios a regularizar.

- Aquellos reciclajes, que impliquen un aumento de la capacidad locativa de la vivienda a reciclar en una o varias unidades de vivienda no superando el volumen original en más de un 15%.

- Las Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua, o de Ahorro y Préstamo y los Fondos Sociales que obtuvieron la custodia o adjudicación del terreno por Resolución de la Intendencia, u otorgaron la promesa de compraventa o adquirieron el inmueble, debidamente inscriptos, antes del dos de enero de dos mil doce, para la construcción de viviendas de interés social. Dicha exclusión podrá quedar sometida al análisis previo de estos grupos de vivienda por parte de la Intendencia de Montevideo, si las condiciones permiten establecer un mínimo de sitios de estacionamientos.

- Las soluciones habitacionales incluidas en los programas de relocalización y/o de regularización de asentamientos, promovidos por la Intendencia de Montevideo y/o el Estado.

8.1.2 - Edificios destinados a industria.

Deberán contar con 1 sitio cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a oficina o administración, en aquellos establecimientos ubicados en áreas donde la presente normativa lo exija expresamente.

8.1.3 - Edificios destinados a comercio de abastecimiento diario y ocasional.

a) En aquellas zonas donde rige una altura menor o igual a 9 metros, se establece un sitio de estacionamiento cada 200 metros cuadrados, excluidas las Áreas de zonas Urbanas no consolidadas, donde no rige obligatoriedad de realizar estacionamiento.

b) En aquellas zonas donde rige una altura mayor a 9 metros y menor o igual a 13,50 metros, se establece un sitio de estacionamiento cada 150 metros cuadrados.

c) En aquellas zonas donde rige una altura mayor a 13,50 metros, se establece un sitio de estacionamiento cada 100 metros cuadrados.

8.1.4 - Edificios destinados a supermercados, centros comerciales.

Se exige un sitio cada 30 metros cuadrados de área útil.

Los sitios de estacionamiento deben estar ubicados en el o los predios en que se emplace el estacionamiento o en predios linderos, no admitiéndose estacionamiento a más de 100 mts. de distancia.

No se exigen sitios de estacionamiento para los supermercados con área útil menor a 300 metros cuadrados.

8.1.5 - Edificios destinados a Hoteles, Hosterías, Moteles, Apart-Hotel, Hoteles Condominio.

Deberán cumplir con la categorización vigente establecida por el Poder Ejecutivo.

C) Hoteles, Hosterías, Moteles.

Categoría 4 y 5 estrellas: 1 sitio cada 5 habitaciones.

Categoría 3 estrellas: 1 sitio cada 10 habitaciones.

Otras categorías: libre.

No se exigirá sitios de estacionamiento cuando el cálculo dé menos de 4 sitios.

D) Apart-Hoteles.

1) En régimen Común: se considera núcleo de 3 ambientes (cocina, estar, dormitorio) como 1 habitación a los efectos de calcular la cantidad de estacionamientos mínimos.

No se exigirá sitios de estacionamiento cuando el cálculo dé menos de 3 sitios.

2) En régimen de Propiedad Horizontal: a los efectos de determinar la cantidad de estacionamientos se aplican las exigencias que rigen para Viviendas.

C) Hoteles Condominio.

A los efectos de determinar la cantidad de estacionamientos se aplican las exigencias que rigen para Viviendas.

No se exigirá sitios de estacionamiento cuando el cálculo dé menos de 3 sitios.

D) Locales complementarios.

Para aquellos locales complementarios dentro del mismo padrón o programa, tales como: Salas de Conferencias, Gimnasios, Canchas, Locales Comerciales, Museos, y cualquier otro local afín que integre el proyecto como accesorio a las unidades se deberán cumplir las exigencias establecidas para cada tipo de actividad de acuerdo a lo que se establece en forma individual en el presente Título.

8.1.6 - Edificios destinados a servicios administrativos.

Se establece un sitio de estacionamiento cada 100 metros cuadrados de área útil dedicada a atención al público, oficinas o despachos, en cualquier zona del Departamento, exonerándose de esta exigencia cuando el cálculo de capacidad mínima dé menos de 4 sitios.

Cuando se trate de instituciones financieras (excluidas las casas de cambio) se deberá contar con un sitio de estacionamiento cada 30 metros cuadrados de área útil, exigiéndose en todos los casos, independientemente del cálculo, como mínimo con 4 sitios.

8.1.7 - Edificios destinados a teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiestas, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium y locales análogos.

Se exigirá 1 sitio cada 15 localidades. Cuando se supera las 500 localidades se exigirá 1 sitio cada 10 localidades. No se exigirá sitios de estacionamiento hasta 100 localidades.

8.1.8 - Edificios destinados a instituciones deportivas (clubes deportivos, canchas de paddle, fútbol 5, etc.).

Club es deportivos y gimnasios.- 1 sitio cada 150 metros cuadrados de área utilizada por el usuario, ya sea cubierta o al aire libre.

Canchas de paddle.- 2 sitios por cancha.

Canchas de fútbol 5.- 3 sitios por cancha.

Para clubes deportivos y gimnasios no se exigirá sitios de estacionamiento cuando el cálculo dé menos de 4 sitios.

8.1.9 - Edificios destinados a centros de enseñanza.

Todos los institutos universitarios y de enseñanza superior que se implanten en las áreas central y costera o en las centralidades establecidas por el Plan, deberán contar con:

- 1 sitio de estacionamiento cada 15 alumnos en instituciones privadas.

- 1 sitio de estacionamiento cada 25 alumnos en instituciones públicas.

En el resto de las áreas de la zonificación secundaria se exige un sitio de estacionamiento cada 40 alumnos. Cuando se trate de academias o institutos (idioma, computación, etc.) o similares, que se implanten en el área central y costera, los mismos deberán contar con 1 sitio de estacionamiento cada 100 metros cuadrados. En el resto de las áreas de la zonificación secundaria se deberá contar con 1 sitio cada 150 metros cuadrados.

Para las academias, institutos o similares no se exigirá sitios de estacionamiento cuando el cálculo dé menos de 4 sitios.

8.1.10 - Instituciones de salud (mutualistas, sanatorios, hospitales, clínicas, policlínicas o similares).

Se exigirá 1 sitio cada 2 camas o 1 sitio cada 100 metros cuadrados construidos. En todos los casos se tomará el valor mayor a los efectos del cálculo.

No se exigirá sitios de estacionamiento cuando se trate de Clínicas o Policlínicas de Salud Pública o de la Intendencia cuyo cálculo de capacidad mínima dé menos de 4 sitios.

Cuando se trate de establecimientos destinados a Emergencias Móviles de Salud, se exigirá 1 sitio cada 100 metros cuadrados construidos o un sitio por cada consultorio, tomándose el valor mayor a los efectos del cálculo.

8.1.11 - Edificios destinados a complejos fúnebres.

Se exigirá 3 lugares de estacionamiento por cada sala velatoria.

No se exigirán sitios de estacionamiento cuando se trate de edificios que cuenten con hasta dos salas velatorias.

8.1.12 - Consideraciones generales.

- Si del cálculo de sitios para estacionamiento resultaren fracciones y estas fueran menores de 0.5 se redondeará a la unidad inmediata inferior. En caso de resultar fracciones iguales o superiores a 0.5 se redondeará a la unidad inmediata superior.

- Cuando en un mismo edificio o predio coexistan diferentes destinos, a los efectos del cálculo de capacidad mínima se sumarán las exigencias de cada destino y se aplicará la aproximación solamente al resultado de la suma.

- En los casos en que independientemente de los destinos, el cálculo de capacidad mínima supere los 50 lugares de estacionamiento, se estará a lo que establezca la División Tránsito y Transporte en base a un Estudio de Impacto de Tránsito.

- Cuando determinadas áreas de la ciudad alcancen situaciones conflictivas con grados de saturación no deseables, la Intendencia podrá disponer la limitación de exoneraciones respecto a la capacidad mínima vigente.

CAPÍTULO IX

DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES PARA PROYECTO Y ACONDICIONAMIENTO URBANO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS

9.1 - DISPOSICIONES ESPECIALES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS.

9.1.1. - Generalidades.

La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, deberán reunir condiciones que posibiliten el acceso y utilización de tales lugares y edificios por personas discapacitadas.

Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes cuya vida útil sea aún considerable, deberán adaptarse gradualmente a los mismos fines indicados.

Los lugares en que trabajan personas con impedimento físicos deberán ser objeto de adaptación para que las mismas dispongan del máximo de sus posibilidades operativas.

La Intendencia de Colonia, por la vía de la reglamentación, establecerá las prescripciones que deberán cumplirse al efecto en cada caso.

Igualmente, le corresponderá adoptar las disposiciones tendientes a velar por el cumplimiento de tales normas.

Los organismos públicos que tengan a su cargo estructurar y realizar Planes de Desarrollo Urbano, deberán también dar cumplimiento a esas prescripciones en todo lo que sean aplicables.

Los proyectos de conjuntos habitacionales que se lleven a cabo por organismos públicos o privados incluirán, obligatoriamente, un mínimo de un 2% de viviendas destinadas específicamente a personas discapacitadas y con las características imprescindibles para permitir el acceso a ellas y su uso con fines habitacionales por tales impedidos, así como con las condiciones que aseguren la integración de los mismos a la vida comunitaria.

9.1.2 - OBJETIVOS Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN.

9.1.2.1 - Arquitectura edilicia.

Serán objeto de reglamentación la construcción y ampliación de edificios públicos y privados con afluencia de personas (lugares de acceso ocasional, de trabajo o viviendas) de acuerdo a la siguiente nómina:

A Habitación Edificios de viviendas colectivas:

Hoteles y Pensiones

Alojamiento para ancianos

B Cultura Edificios educacionales:

Jardines de infantes

Escuelas

Liceos

Escuela Técnica

Facultades y Escuelas de nivel Universitario

Edificios de extensión cultural:

Bibliotecas

Museos

Salones de exposición

Galerías de Arte

Edificios e Instalaciones Deportivas:

Club es Sociales y Deportivos

Canchas y estadios

Gimnasios cerrados

Salas de espectáculos:

Cines

Teatros

Salas de concierto

Auditorios (abiertos y cerrados)

Edificios para el culto:

Templos

Edificios Funerarios

C Salud

Policlínicas

Centros Asistenciales

Especializados
Sanatorios
Hospitales
Casas de salud
Clínicas

D Comercios

Mercados
Supermercados
Galerías comerciales
Restaurantes

E Administración

Edificios de Oficinas
Bancos
Centros administrativos
Edificios de Previsión Social
Sedes Comunes
Ministerios, Juzgados
Secciones Policiales
Edificios de Comunicaciones:
Teléfonos
Telégrafo
Correo

F Circulaciones Terminales de Transporte:

Aéreos- Aeropuertos
Marítimo o Fluvial - Puertos
Ferroviarios - Estaciones de Ferrocarril
Carreteros- Estaciones de ómnibus
Servicios complementarios:
Estacionamientos (abiertos y/o cerrados)

G Los edificios de alta complejidad funcional (múltiples destinos).

La enumeración realizada en este artículo no es taxativa.

9.1.2.2 - Equipamiento urbano y espacios libres de uso público.

Asimismo queda comprendida en esta reglamentación la adaptación gradual, dentro de un plan de remodelación que se aprobará en su oportunidad, de la infraestructura y equipamiento urbano, y de los espacios libres de uso público, incluyendo:

- * Vías de circulación (vehiculares y peatonales)
- * Rampas y escaleras
- * Accesos a playas
- * Todo otro elemento componente del equipamiento urbano

9.1.3 - SÍMBOLO.

9.1.3.1 - Concepto.

La Intendencia de Colonia adopta el símbolo internacional de Accesibilidad como indicador de la NO existencia de barreras arquitectónicas.

9.1.3.2 - Características.

Este símbolo corresponde al pictograma utilizado internacionalmente consistente en la figura estilizada en una persona discapacitada en silla de ruedas, en blanco sobre fondo azul y comprendido en un cuadro de 12 cm x 12 cm. como mínimo para señalizaciones interiores de 20 cm. x 20 cm. como mínimo para señalizaciones exteriores. (Ver figura Nº 1).

9.1.3.3 - Ubicación.

El símbolo se colocará en los siguientes lugares:

a) Vías de circulación, parques y jardines de la ciudad en los que se haya solucionado la circulación de personas discapacitadas y/o ancianos.

b) En las entradas de aquellos edificios tanto públicos como privados, que se ajusten a las condiciones establecidas por esta reglamentación y que permitan que se cumplan las tres condiciones básicas de:

- Accesibilidad
- Franqueabilidad
- Utilidad

A los efectos de esta reglamentación se entenderá por:

A) Accesibles: aquellos edificios que permitan a las personas discapacitadas pueden llegar sin la interposición de barreras físicas;

B) Franqueables: aquellos edificios que permitan a las personas discapacitadas entrar desde el exterior o vía pública sin ayuda;

C) Utilizables: aquellos espacios y edificios que siendo franqueables y accesibles permitan a los discapacitados desarrollar en su interior, todas las actividades proyectadas, sin que resulten impedidas o dificultadas por la solución arquitectónica, los materiales o el equipamiento.

9.1.4 - DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

9.1.4.1 - Definición.

Se entenderá por elemento de urbanización, a los efectos de la presente reglamentación, cualquier componente de las obras de urbanización y/o renovación urbana tales como las referentes a la calificación, trazado y diseño de las vías circulatorias, obras de pavimento y de servicios públicos (saneamiento, alcantarillado, alumbrado público, etc.), obras en plazas, parques, jardines, estacionamientos y todos aquellos que materialicen lo establecido en el Plan Director vigente, dentro del área urbana del Departamento de Colonia.

Cuando se realicen trabajos de mantenimiento de dichos elementos, no les serán aplicables las disposiciones de la presente sección.

9.1.5 - TRAZADO Y DISEÑO DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN.

9.1.5.1 - Definición.

Se entenderá por vías a los efectos del presente reglamento las calles con sus aceras, los senderos, los andenes, los itinerarios peatonales y cualquier otro tipo de superficie de dominio público, destinado al tránsito de peatones o tránsito mixto de vehículos y peatones.

9.1.5.2 - Pendientes longitudinales.

El trazado de las vías deberá cumplir con una pendiente longitudinal máxima de un 10% y respetar lo establecido para rampas en el Artículo 8.1.7.3. de la presente ordenanza.

De existir itinerarios con pendiente superior a la anteriormente citada deberá disponerse de recorridos alternativos que cumplan con lo establecido precedentemente.

9.1.5.3 - Pendientes transversales.

El diseño de las vías, deberá cumplir con una pendiente transversal máxima de 2%.

9.1.5.4 - Anchos.

El trazado de las vías de circulación peatonal deberá cumplir con un ancho mínimo de un metro y deberá respetar lo establecido en la Ordenanza General de veredas, para las distintas zonas. En general (en los casos que sea posible), se recomienda un ancho mínimo de 1,60 metros que faciliten el giro o el paso simultáneo de dos sillas de ruedas.

9.1.5.5 - Pavimentos.

Las vías de circulación deberán ser en todos los casos pavimentadas en los anchos previstos. Los pavimentos serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas, sin resaltos y otros accidentes que dificulten el desplazamiento.

Debiendo localizarse en el piso, rejillas, tapas de registro, etc., se evitará la disposición de barras paralelas al sentido prioritario de la circulación peatonal. Los huecos entre las barras o mallas de las rejillas no superarán los 2 centímetros.

En ningún caso el material de terminación de la faja pavimentada de la acera podrá ser césped, balasto, grava suelta o similar.

9.1.6 - CRUCES PEATONALES.

9.1.6.1 - Rebajes de cordón.

En las esquinas y los cruces peatonales en todas las direcciones hábiles, se salvará el desnivel entre acera y calzada, mediante rebaje de cordón y dando a la acera la pendiente adecuada para su correcto acordamiento con el nivel de la calzada. Dicha pendiente no será mayor a un 10%, con un ancho nunca menor a un metro.

Los rebajes deberán acordarse lateralmente con los niveles de la acera, con pendiente no mayor al 30% en el punto más comprometido.

9.1.6.2 - Separadores o refugios de seguridad.

Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un separador o refugio de seguridad, entre calzadas vehiculares, el mismo deberá disponer de los rebajes de cordón establecidos en el Artículo 8.1.6.1.

9.1.6.3 - Pavimentos especiales.

Para advertir a los disminuidos visuales en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos, accesos a rampas y escaleras, paradas de autobuses, cualquier obstáculo, desnivel o peligros en la vía pública, se colocarán fajas de pavimento de un metro de ancho, formadas por losetas especiales con distinto grano o textura que indiquen su presencia.

9.1.7 - RAMPAS.

9.1.7.1 - Definición.

Se entenderá por rampa todo plano inclinado que sirva para salvar diferencias de nivel en las vías de circulación en los espacios públicos y/o privados.

Las rampas deberán ajustarse a las especificaciones contenidas en los artículos siguientes.

9.1.7.2 - Pendientes longitudinales.

La pendiente longitudinal recomendada como de uso normal no debería superar el 6%, pero se establece para rampas de recorridos en proyección horizontal, mayores de 2 metros una pendiente máxima de un 8%, admitiéndose para recorridos menores al indicado una pendiente máxima de 10%.

9.1.7.3 - Pendientes transversales.

La pendiente transversal máxima admitida será de 1%.

9.1.7.4 - Desarrollo.

Cada 10 metros como máximo de desarrollo longitudinal, de la rampa o 0,80 metros de desnivel vertical, se deberá prever un descanso o superficie plana con pendiente menor al 1%, y de longitud no inferior a 1,50 metros.

Tanto en la cabecera como en el pie de las rampas se ha de prever un área a nivel, con pendiente inferior al 1% y una longitud mínima de 1,50 metros.

9.1.7.5 - Ancho.

Las rampas deberán tener un ancho libre no inferior a 1,20 metros.

9.1.7.6 - Pavimento.

Las rampas tendrán pavimento rugoso y antideslizante; cuando la superficie sea de hormigón deberá ser ranurada, o grabada (según dibujo de espina de pez).

9.1.7.7 - Protecciones laterales.

Las rampas que en corte transversal superen un desnivel de 20 centímetros estarán dotadas, en sus lados libres, de cordóneta o banda lateral de protección de una altura de 5 centímetros como mínimo sobre el nivel del plano de la rampa y a todo lo largo de su desarrollo.

Todas las rampas estarán dotadas de un pasamano fuertemente empotrados y colocados a 2 alturas: el superior a 0,95 metros sobre el plano de la rampa y el inferior a 0,75 metros, medidos verticalmente entre cualquier punto de ellos y su proyección sobre el plano inclinado de la rampa con una tolerancia de más o menos 5 centímetros en ambos casos, debiéndose prolongar horizontalmente 30 centímetros al final y al comienzo de la rampa.

El dimensionado y diseño de la sección de los pasamanos se regirá por lo indicado en la figura 2. Son especialmente adecuadas las secciones circulares de 45 a 50 mm de diámetro.

9.1.8 - ESCALERAS.

Solo regirán las siguientes disposiciones cuando no existan otros medios de accesibilidad.

9.1.8.1 - Dimensión de huella y contra huella.

La escalera debe cumplir la siguiente relación: dos contra - huellas más una huella deben equivaler a 64 cm.

$$2a + b = 64 \text{ cm.}$$

a---- contra - huella

b---- huella (sin sumar el vuelo, saliente o nariz)

La contra - huella no deberá ser mayor a 16 cm.

9.1.8.2 - Ancho.

Las escaleras en todo su recorrido deberán tener un ancho mínimo libre de 1,20 metros.

9.1.8.3 - Desarrollo.

El número máximo de escalones seguidos sin descanso intermedio será de diez (10) debiéndose colocar descansos intermedios con una longitud no inferior a 1,20 metros y una pendiente máxima de 1%.

9.1.8.4 - Pavimento.

Las huellas se construirán de material antideslizante, sin resaltos y con el borde o arista redondeada con un radio de curvatura máximo de 1 cm. y de forma que no sobresalga del plano vertical de la contra - huella.

9.1.8.5 - Protecciones laterales.

Todas las escaleras se dotarán de pasamanos de ambos lados, fuertemente empotrados y colocados a dos alturas según lo especificado en el Artículo 9.1.7.7 y las restantes disposiciones (barrotes c/14 cm.) existentes en la materia.

9.1.9 - PLAZAS, PARQUES Y JARDINES.

9.1.9.1 - Situaciones incluidas en esta Ordenanza.

El trazado y diseño de las vías de circulación en obras de creación, remodelación y/o reacondicionamiento de plazas, parques y jardines incluidas zonas deportivas, de recreo y expansión se regirá por las disposiciones de la presente Ordenanza.

9.1.9.2 - Requisitos para el trazado de vías.

El trazado de las vías, deberá respetar la forestación existente,

evitando podas y talados, pero al mismo tiempo, tendiendo a que las ramas y/o los troncos inclinados no invadan los recorridos peatonales dejando un espacio libre equivalente al ancho mínimo de la vía (establecida en el Artículo 9.1.5.4) con una altura mínima de dos metros.

9.1.9.3 - Mojoneros en vía pública.

Los mojoneros que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines, plazas, zonas peatonales, etc. tendrán entre ellos una luz libre de 0,95 metros para permitir el pasaje de una silla de ruedas. Para advertir a los disminuidos visuales de la proximidad del obstáculo se dispondrán losetas de pavimento especial texturado, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 9.1.6.3.

9.1.10 - ESTACIONAMIENTOS.

9.1.10.1 - Reservas de lugares en estacionamientos.

Los estacionamientos de uso público cubiertos o no, dispondrán de una reserva de lugares permanentes para vehículos que transporten o que pertenezcan a personas discapacitadas los que deberán estar perfectamente identificados con el símbolo que establece la Intendencia, a razón de una plaza por cada 25 o fracción.

9.1.10.2 - Caracterización y señalización de las plazas especiales.

Estas plazas especiales deberán señalizarse adecuadamente con el símbolo internacional de accesibilidad descrito en el Artículo 9.1.3.2. Se ubicarán en los lugares más próximos a los accesos de los edificios a los que sirven. Estos lugares tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros.

9.1.10.3 Accesos.

Los estacionamientos dispondrán de accesos adecuados que permitan un cómodo ingreso a personas discapacitadas debiéndose cumplir para eso todas las disposiciones detalladas en la presente Ordenanza.

9.2 - Disposiciones sobre el diseño en la ACCESIBILIDAD en los EDIFICIOS.

9.2.1 - Concepto.

9.2.1.1 - Definición.

Se entiende por "accesibilidad" de los edificios, al conjunto de características que hacen posible la utilización integral, de la totalidad de sus dependencias y elementos, por personas discapacitadas. Las presentes disposiciones regirán para los edificios enumerados en el Artículo 9.1.2.1

9.2.2 - Diseño de los accesos.

9.2.2.1 - Desniveles exteriores - interiores.

Como mínimo, uno de los accesos principales de los edificios se ejecutará sin escalones hasta el nivel de planta baja y/o nivel de la plataforma de ingresos a las circulaciones verticales (ascensores, rampas, etc.). En los edificios de uso público, el o los accesos con esta característica, deberán permanecer franqueables durante la totalidad del horario de funcionamiento de los mismos.

En todos los casos, se preverá en ellos, llamadores, timbres o intercomunicadores.

Si existen escalones o fuera necesario construirlos para salvar el desnivel entre el exterior y el interior del edificio, se dispondrá de una rampa adicional, cuya construcción se ajustará a las disposiciones especificadas en el Artículo 9.1.7.2.

El desnivel de la puerta de entrada con respecto al espacio exterior inmediato (acera o plataforma de remate de escaleras y rampas) se resolverá redondeando el canto del escalón o biselándolo según un plano inclinado adaptado a las características (pendiente) definidas para rampas.

9.2.2.2 - Puertas de entrada.

Los cerramientos móviles de los accesos a los edificios, estarán compuestos por uno o más hojas batientes, con una luz o ancho útil mínimo de 0,90 m. En el caso de edificios de afluencia masiva de personas, donde existe o es recomendable la disposición de puertas giratorias, igualmente deberá colocarse una puerta auxiliar de hoja batiente y dimensiones especificadas.

Desde el punto de vista constructivo, las hojas deberán disponer en los 40 cm. interiores, defensa metálica u otro material resistente como protección contra el choque de la parte anterior del apoyo pie de las sillas de ruedas.

Los tiradores deberán ser de tipo agarradera, descartándose el tipo pomo.

9.2.2.3 - Puertas interiores.

En los edificios con afluencia de público y en las unidades de viviendas destinadas específicamente a personas discapacitadas, las puertas interiores deberán dejar una luz libre de 0,80 mts. para permitir el pasaje de una silla de rueda.

9.2.3 - Diseños de las circulaciones interiores.**9.2.3.1 - Ascensores.**

El ascensor elemento más recomendable para salvar desniveles, en relación con el principio de accesibilidad, deberá permitir el alojamiento de una persona en silla de ruedas.

Para ello las dimensiones interiores deberán cumplir con una superficie mínima del piso de 1,50 m² y un lado mínimo de 1,10 m.

El vano de las puertas (tanto exterior como la propia de la cabina) tendrá una luz libre mínima de 0,80 m. (siendo recomendable 0,90 m.).

El interior de la cabina, dispondrá de pasamanos laterales, colocados a 0,80 m del nivel del piso, que cumplirán con lo dispuesto en el Artículo 9.1.7.7.

La botonera se dispondrá de tal forma que el más alto de sus pulsadores quede a una altura máxima de 1,30 m. respecto al piso de la cabina.

Los botones llevarán la indicación del piso u otra función en relieve a los efectos de su lectura al tacto.

Estas disposiciones relativas a los comandos del ascensor rigen también para las botoneras exteriores, en cada nivel de acceso al ascensor.

Se deberá cuidar la regulación de la parada de modo que el desnivel y separación entre el piso interior de la cabina y el piso exterior no sobrepase los 2 cms.

9.2.3.2 - Rampas.

En los edificios con afluencia de público y en los casos previsto en el Artículo 9.4.1.2. los desniveles en donde no sea posible o no corresponda colocar ascensor, serán salvados mediante rampas.

Las rampas en los edificios (sean interiores o exteriores), se ajustarán a las especificaciones establecidas en los Artículos 9.1.7. y siguientes.

9.2.3.3 - Escaleras.

Toda diferencia de niveles en edificios con afluencia de público, deberán ajustarse (si correspondiera) a las disposiciones establecidas en los Artículos 9.1.8 y siguientes.

9.2.3.4 - Palliers.

Los espacios libres de salida del ascensor o rampa, en cada nivel o piso, tendrán como mínimo una superficie que permita maniobrar o girar una silla de ruedas, estableciéndose un lado mínimo de 1,20 m. con protecciones laterales para el choque de sillas de ruedas, recomendándose un lado menor de 1,40 m.

9.2.3.5 - Pasillos.

Las circulaciones a nivel deberán estar dimensionadas teniendo en cuenta el ancho mínimo necesario para el uso simultáneo de una persona en silla de ruedas y una persona a pie, estableciéndose en 1,20 m, mínimo.

9.3 - Disposiciones sobre el diseño de ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO Y EDIFICIO.**9.3.1 - Concepto.****9.3.1.1 - Definición.**

Se entiende por equipamiento urbano y de los edificios, a efectos de la presente reglamentación, todo aquel elemento que complementando o formando parte del entorno urbano y edilicio da cumplimiento a una función específica.

Estos elementos se localizarán y serán diseñados de modo de permitir la accesibilidad y uso por personas discapacitadas.

9.3.2 - Condiciones particulares.**9.3.2.1 - Lugares para espectadores discapacitados.**

En espacios y salas de espectáculos deberá preverse la disponibilidad de lugares o plazas reservados para espectadores en silla de ruedas, a razón de un lugar cada 1000, con un mínimo de 2 en todos los casos. Estas plazas, deberán ser perfectamente accesibles a la persona discapacitada, y tener adecuadas condiciones para participar de los espectáculos (visuales y auditivos).

9.3.2.2 - Cabinas telefónicas.

Las cabinas de teléfono público se proyectarán de forma que su utilización sea posible para personas en silla de ruedas. En caso de conformar grupos de cabinas telefónicas, estas condiciones regirán para un 10% del total, con un mínimo de 1 cabina en todos los casos.

El aparato telefónico y eventualmente la guía estarán situados a una altura no mayor de un metro.

En el caso de cabinas con puerta, éstas tendrán una luz libre mínima de 0,80 mts.

Las hojas abrirán hacia fuera y dispondrán de un zócalo protector

de metal o de goma hasta una altura mínima de 0,40 mts. Desde el nivel del piso por todo el ancho de la misma.

Los tiradores estarán constituidos por una barra de sección circular con un diámetro comprendido entre 45 y 50 mm. Debiendo ubicarse de modo de permitir ser tomada a 0,90 mts. (± 5 cms.) desde el nivel del piso.

9.3.2.3 - Gabinetes Higiénicos.

El acceso a servicios higiénicos de uso público deberá efectuarse evitando desniveles y utilizando rebajes o rampas tal como establece la presente Ordenanza para diseño de accesos. Los espacios de distribución interna de estos locales permitirán el giro de una silla de ruedas, es decir la inscripción de un círculo de 1,20 mts. de diámetro, con protecciones, recomendándose 1,40 mts.

En caso de tener un único acceso, deberá disponer de puerta vaivén con la luz libre mínima de 0,80 mts.

Si por el contrario tiene doble puerta (de entrada y salida), éstas podrán disponer de hojas batientes pero debiendo abrir hacia dentro la de entrada, y abrir hacia fuera la de salida, con luz libre mínima indicada.

En los servicios higiénicos públicos se dispondrá de una cabina de inodoro diseñada para ser utilizada en forma privada por una persona discapacitada en silla de ruedas, y situada lo más próxima posible de la entrada. Para ello tendrán las siguientes dimensiones interiores mínimas: ancho 1,40 mts. y profundidad: 1,20 mts., recomendándose: 1,40 mts.

Las puertas de las cabinas destinadas a inodoros tendrán similares requerimientos establecidos en el Artículo 9.3.2.2.

La taza del inodoro estará situada a un nivel entre 46 - 50 cm. disponiéndose de barras metálicas horizontales de sección circular de entre 2,5 y 4 cm. de diámetro y a una altura de 0,80 mts. (± 2 cm.) del piso, a fin de servir de apoyo al usuario de silla de ruedas.

Los lavabos no tendrán pie a fin de permitir una máxima aproximación con la silla de ruedas.

Su borde superior no rebasará los 0,80 mts. de altura. Los espejos deberán ubicarse de modo que su borde no esté por encima de los 0,95 mts. y con un ligero desplome a fin de facilitar la visión de los planos inferiores.

Los pavimentos de estos locales serán duros y antideslizantes formando superficies perfectamente enrasadas sin resaltos del embaldosado y otros accidentes.

Las rejillas de desagües que se dispongan tendrán sus ranuras con una luz inferior a 1 cm.

9.3.2.4 - Bebederos.

Los bebederos se colocarán de manera que posibiliten el acercamiento de las personas en sillas de ruedas. La altura de la fuente de agua (grifo) no sobrepasará los 0,80 mts. disponiéndose de manera que pueda ser utilizado desde una silla de ruedas.

9.4 - Disposiciones sobre el diseño de VIVIENDAS Y HABITACIONES destinados a personas discapacitadas.**9.4.1 - Concepto.****9.4.1.1 - Alcance de la norma.**

En la construcción de edificios de vivienda colectiva o de conjuntos habitacionales (formados por edificios de viviendas colectivas y/o viviendas individuales con más de 33 unidades de vivienda) el 3% de las unidades, como mínimo, es decir, 1 unidad cada 33 y fracción, serán diseñadas de forma de cumplir la triple condición de accesibilidad, franqueabilidad y utilidad, para personas discapacitadas, para lo cual deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la presente reglamentación.

En el caso específico de hoteles y pensiones que dispongan de más de 33 habitaciones, será obligatorio que la recepción, un servicio higiénico y una habitación cada 33 y fracción, (3% del total de habitaciones), como mínimo, cumplan también con la triple condición de accesibilidad, franqueabilidad y utilidad para personas discapacitadas.

Quedan exonerados de esta disposición aquellos hoteles y pensiones existentes, en los cuales la totalidad de sus habitaciones y servicios estén dispuestos en plantas con un desnivel superior a 1 mt. respecto al nivel de la circulación de acceso y en los que no sea posible construir un acceso alternativo por rampa.

9.4.1.2 - Ubicación.

La o las viviendas destinadas a este fin, serán ubicadas preferentemente en Planta Baja, lo más cerca posible a los accesos al conjunto habitacional o edificio, próximo a las áreas de estacionamiento.

9.4.1.3 - De los espacios anexos a la vivienda.

En esta materia regirán en su totalidad las disposiciones contenidas en los Artículos 9.1.4. y siguientes.

9.4.2 - Diseño de la accesibilidad en los edificios de vivienda.

9.4.2.1 - Generalidades.

En este sentido regirán las disposiciones prevista en la presente Ordenanza Artículos 9.2.3. y siguientes.

9.5 - DISEÑOS DE LA VIVIENDA - circulación interior, dormitorios baño y cocina.

9.5.1 - Circulación interior.

Los espacios de la vivienda destinados a la circulación interior, como pasillos, espacios (o halls) de distribución, deberán proyectarse teniendo en cuenta las dimensiones básicas de una silla de ruedas normal así como las dimensiones mínimas para su desplazamiento o movilidad (luz mínima de pasaje, radio de giro etc.).

9.5.2 - Puertas de acceso y puertas interiores.

Las puertas de acceso o interiores, deberán permitir, en todos los casos, una luz libre útil de pasaje de 0,80 mts. como mínimo. Se tendrá en cuenta que dicha luz libre se medirá, no como luz de marco, sino descontando el espesor de la hoja.

9.5.3 - Circulaciones lineales.

Los pasajes, pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo (libre de obstáculos salientes, etc.) de 0,90 mts.

9.5.4 - Cambios de dirección.

Los espacios a los que dan locales de vivienda, como hall de distribución, tendrán un lado mínimo de 1,20 mts., recomendándose 1,40 mts. específicos para permitir el giro de una persona en silla de ruedas.

9.5.5 - Dormitorios.

Uno de los dormitorios de la vivienda (que será el dormitorio principal), deberá dimensionarse de manera que lateralmente a la cama resulte un espacio libre inscripto en un círculo de 1,20 mts., como mínimo recomendándose 1,40 mts. Se tendrá en cuenta que la referida cama podrá ser, diametrada de dos plazas.

9.5.6 - Baños.

Uno de los baños de la vivienda, reunirá las condiciones de organización espacial y dotación completa de aparatos, de manera que pueda ingresar, movilizarse dentro de él y hacer uso de la totalidad de los aparatos, una persona en silla de ruedas.

Para cumplir esta condición, es obligatorio disponer de un espacio libre, en el cual la silla pueda girar sobre sí misma (diámetro 1,20 mts. mínimo, recomendándose 1,40 mts.).

El lavatorio no tendrá pedestal a los efectos que la parte anterior de la silla de ruedas (posapie) avance bajo el mismo permitiendo el acercamiento del torso de la persona discapacitada contra el borde de la pileta, y alcanzar con su mano, los comandos de la grifería.

En la medición del espacio libre de 1,20 mts. de diámetro, se tendrá en cuenta esta penetración bajo el lavatorio.

Igualmente, en forma lateral al inodoro, se dejará un espacio libre, de 0,95 mts. de ancho mínimo, medido entre el eje del artefacto de referencia y el paramento o elemento más próximo.

9.5.7 - Cocina.

Cualquiera sea la organización funcional de la cocina se dejará un espacio libre frente a la mesada, inscripto en un círculo de diámetro de 1,20 mts. como mínimo, recomendándose 1,40 mts. de manera de permitir la utilización de cualquiera de los elementos integrantes que equipan la cocina, por un usuario en silla de ruedas.

Rige también para este local, la recomendación de mantener libre el espacio bajo la mesada, a los efectos de la entrada del posapie de la silla hasta una altura de 60 cms. Como mínimo, y permitir el acercamiento con comodidad de la persona, a los planos de trabajo.

9.6 - Construcciones existentes y regularizaciones de obras destinadas a personas discapacitadas.

9.6.1 - Obras de ampliación.

Prohíbese en los edificios existentes, toda obra nueva que aumente las deficiencias, que con respecto a este capítulo, puedan presentar. Solo se permitirá la ejecución de obras de ampliación que mejoren las condiciones de accesibilidad, franqueabilidad y uso de lo existente.

9.6.2 - Regularizaciones de obras sin permiso.

Cuando se solicite regularizaciones de construcciones realizadas sin permiso de la IC se exigirá el ajuste a la presente Ordenanza, siempre que las obras sean posteriores a la fecha de vigencia de la misma. No obstante, podrá admitirse el mantenimiento de aquellas obras cuyo ajuste a la ordenanza correspondiente obligue a la ejecución de trabajo cuyo volumen y costo resulte desproporcionado a las ventajas reales a obtener, siempre que su mantenimiento no esté en abierta oposición con

las mínimas condiciones estipuladas por la reglamentación establecida en el presente capítulo.

9.6.3 - Disposiciones complementarias.

Crease la Comisión técnica asesora que funcionará en el Departamento de Arquitectura de la Intendencia de Colonia y que podrá proponer enmiendas a las disposiciones vigentes.

Dicha comisión estará integrada por cuatro delegados (con sus respectivos suplentes) uno designado por el propio Departamento de Arquitectura de la IC, otro por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay delegada Departamental de Colonia, otro por el Plenario Nacional de Discapacitados y un delegado de la Comisión de Obra de la Junta Departamental de Colonia. Los delegados durarán dos años en sus funciones.

CAPÍTULO X DISPOSICIONES TRANSITORIAS

10.1 - Disposiciones transitorias.

Derogar expresamente la Ordenanza de 6 de mayo de 1954 (Edificación y Reedificación) y modificativas; la Ordenanza de 22 de febrero de 1956 (Propiedad Horizontal) y modificativas; la Ordenanza de 23 de septiembre de 1971 (Viviendas Económicas) y modificativas; la Ordenanza de 1981 (Viviendas económicas en zonas no edificables); la Ordenanza de 1988 (Carnicerías); la Ordenanza de 1993 (Panaderías y Panificadoras); la Ordenanza de 1998 (Acondicionamiento urbano para personas discapacitadas); como así también todas las que se opongan al presente Decreto.

10.2. - Dar cuenta e insertar el presente Decreto en el Registro Informático de la Junta Departamental

SALA DE SESIONES de la Junta Departamental de Colonia, a veinte días del mes de mayo y 17 días del mes de junio de dos mil quince.

Fredis Antúnez, Presidente; Dr. Esc. Gastón Chagas, Secretario General.

Oficio N° 229/2015.
Colonia, 22 de junio de 2015.

Sr. Intendente de Colonia

Dr. Walter Zimmer

Presente

De nuestra mayor consideración:

Cúmplenos comunicar a Ud. que esta Junta Departamental, en sesiones celebradas el 20 de mayo y 17 de junio pasados resolvió aprobar el Proyecto de Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia, cuyos antecedentes se remiten adjuntos.

Sin otro particular, le saludamos atentamente,
Fredis Antúnez, Presidente; Dr. Esc. Gastón Chagas, Secretario General.

Exp. N° 01/2011/4033.-

RESOLUCION N° 1502/015.-

Colonia, 25 de junio de 2015.-

VISTO: lo dispuesto por la Junta Departamental de Colonia, en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2015.

EL INTENDENTE DE COLÓNIA:

RESUELVE

I) Cúmplase, insértese, publíquese y acúsese recibo.

II) Siga a sus efectos a la Dirección de Relaciones Públicas y Prensa y al Departamento de Arquitectura.

III) Diligenciado, archívese.

Dr. WALTER ZIMMER, Intendente de Colonia; Dr. Esc. PABLO MANITTO ROSSOTTI, SECRETARIO GENERAL.

Colonia, 25 de junio de 2015.-

Se remitió S.G. Oficio N° 233/015 a la Junta Departamental de Colonia.-

Dr. Esc. PABLO MANITTO ROSSOTTI, SECRETARIO GENERAL.