



**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

2026 | Santa Fe Ciudad - Sede de los XIII Juegos Suramericanos,
evento deportivo, social y cultural de trascendencia continental.

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y G. HÍDRICA – AÑO 2026 – N°

00052

SANTA FE DE LA VERA CRUZ,

29 MAY 2026

VISTO:

dfc

El Documento DE-1214-02070387-2 (NI), y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante las actuaciones de la referencia la Subsecretaría de Planeamiento Urbano eleva el proyecto de nueva reglamentación de la Ordenanza N° 12.783, en reemplazo del Decreto N° 00035/2022.

Que la experiencia recogida desde su implementación torna necesario adecuar el procedimiento administrativo vinculado a la tramitación de permisos de obra, a fin de dotarlo de mayor eficiencia, celeridad y simplicidad.

Que resulta prioritario avanzar en procesos de modernización y digitalización administrativa, promoviendo herramientas que permitan optimizar los tiempos de gestión, reducir cargas burocráticas y favorecer una administración más ágil y eficiente.

Que la incorporación de procedimientos digitales y la simplificación de requisitos documentales contribuyen a una utilización más racional de los recursos humanos y materiales de la Administración Municipal, en concordancia con los principios de economía, eficacia y eficiencia administrativa.

Que asimismo se considera necesario flexibilizar determinados requisitos formales actualmente exigidos para la obtención de permisos de obra, particularmente en lo relativo a la acreditación de conformidad de las personas titulares de derechos reales, personales o autorizaciones sobre el inmueble.

Que, en tal sentido, se estima adecuado reemplazar la exigencia de firma de dichas personas en la documentación de obra por una declaración jurada suscripta por el profesional interviniente responsable del trámite.

Que dicha modificación resulta consistente con el alcance del control ejercido por la Administración Municipal en materia de permisos de obra, el cual se circunscribe a la evaluación y aprobación de los proyectos desde el punto de vista urbanístico, edilicio y reglamentario, verificando su adecuación a la Ordenanza N° 12.783, al Reglamento de Ordenamiento Urbano y demás normativa aplicable, sin que ello implique expedirse respecto de la titularidad, posesión o legitimación jurídica de las personas involucradas sobre el inmueble objeto de intervención.

Que, en consecuencia, se estima suficiente requerir una declaración jurada suscripta por el profesional interviniente responsable del trámite, mediante la cual manifieste que el proyecto le ha sido



**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

2026 | Santa Fe Ciudad - Sede de los XIII Juegos Suramericanos,
evento deportivo, social y cultural de trascendencia continental.

00052

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y G. HÍDRICA – AÑO 2026 – Nº

encomendado por persona con legitimación suficiente para intervenir sobre la parcela, manteniéndose incólumes los derechos de terceros y las responsabilidades civiles, administrativas y profesionales que pudieren corresponder.

Que la nueva reglamentación propuesta recepta criterios de actualización normativa y simplificación procedimental, resultando conveniente su aprobación integral y la derogación de la reglamentación actualmente vigente.

Que este Departamento Ejecutivo Municipal se encuentra facultado para emitir el presente acto administrativo en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 51 de la Ley Nº 14.436.

Por ello,

**EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ
DECRETA:**

Art. 1º: Derógase el Decreto D.M.M. Nº 00035/2022.

Art. 2º: Apruébase la nueva reglamentación de la Ordenanza Nº 12.783, la que como Anexo forma parte integrante del presente decreto.

Art. 3º: Regístrese, publíquese en el B.E.M. y dese al Di.Di

Arq. Eduardo Rudi
Secretario de Desarrollo Urbano
y Gestión Hídrica



Dr. Juan Pablo Poletti
Intendente

C.P.N. María del Rosario Alemán
a/c Secretario de Gobierno, Control, Movilidad
y Seguridad Ciudadana

ES COPIA

Pla. Alvarez Oporto

NADIA ALVAREZ OPORTO
Directora Legislación y MEU

TITULO I – DISPOSICIONES PRELIMINARES
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES (Art. 1° al 4°)
CAPÍTULO II
CONSULTA Y REMSIÓN (Art. 5° al 8°)
TITULO II – DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES
CAPÍTULO I
GENERALIDADES (Art. 9° al 12)

Requisitos para tramitar.

A. Generales.

1. Legitimación. Será suficiente para iniciar los trámites previstos en el Reglamento de Habitabilidad, declaración jurada del profesional solicitante –según el tipo de intervención que se trate– en la que manifieste en nombre de quien actúa (según modelo del Anexo I).

Junto con la solicitud, el profesional podrá acompañar la documentación que obre en su poder relativa al comitente de la obra, de la que surja su derecho -real o personal- a intervenir sobre la parcela.

2. Admisibilidad: Para que un trámite sea considerado admisible, se deberá cumplir con la presentación de toda la documentación requerida según el tipo de trámite y/o la clasificación de la obra.

La documentación presentada será objeto de revisión por parte de la Autoridad de Aplicación, la cual podrá requerir trámites complementarios o documentación adicional que considere necesaria para resolver el expediente, atendiendo a las particularidades de la obra o al tipo de intervención.

En caso de que un trámite sea observado administrativamente por falta de documentación, se notificará al solicitante, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para incorporar la documentación faltante, transcurrido dicho plazo se desestimará la solicitud.

3. Profesionales intervinientes: Los profesionales de la construcción que posean títulos habilitados por el Ministerio de Educación de la Nación, con matrícula vigente, acreditarán su vinculación a la obra mediante la presentación del correspondiente Certificado de Aportes Profesionales, el que deberá detallar el rol a desempeñar en la misma y la superficie por la que asume la responsabilidad.

Para la vinculación de profesionales de Higiene y Seguridad en los trámites de permiso de obra, se requerirá que los mismos cuenten con el documento correspondiente a la encomienda de tareas. El certificado definitivo de tareas o documento, emitido por el respectivo colegio profesional que acredite la aprobación del Programa de Seguridad e Higiene, será requerido previo al inicio efectivo de la obra.

4. Notificaciones: Las notificaciones serán dirigidas al solicitante al domicilio constituido al momento de iniciar el trámite. Será una carga del solicitante comunicar toda modificación del domicilio denunciado.

B. En función de las particularidades de la obra.

Además del cumplimiento de los requisitos generales deberán cumplimentarse los siguientes requisitos conforme las particularidades de la obra:

1. Obras ejecutadas y/o encomendadas por el Estado, en predios de dominio estatal: se requerirá la presentación del contrato de obra pública suscrito por el organismo comitente o acto administrativo que disponga la ejecución de la obra. Asimismo, se presentará plan general de los trabajos y la ubicación de la intervención en el inmueble a intervenir.
2. Más de un permiso en una misma parcela: plan general y la ubicación de su intervención en el predio, visada por la autoridad correspondiente.
3. Obras ejecutadas por etapas: Plan Maestro del conjunto en escala 1:200 con la identificación de cada una de las etapas (superficies y porcentaje respecto al total), con especificación de los tiempos de ejecución y fechas estimadas de inicio, mediante Declaración Jurada de la empresa desarrolladora. En la primera etapa se deberá presentar la certificación ambiental correspondiente al total del proyecto. Previo a la presentación de las etapas siguientes, se deberá adjuntar planimetría, derechos de edificación y factibilidad de servicios correspondientes a cada etapa.
4. Obras en inmuebles patrimoniales: se solicitará la tramitación del visado patrimonial correspondiente. En él se incluirá la localización precisa del inmueble, memoria descriptiva de la intervención e informe de las técnicas a emplear.
5. Obras en cosas y partes comunes: Cuando la intervención afecte partes comunes, y en caso de que exista más de un propietario, se requerirá la acreditación de conformidad de los copropietarios, en la modalidad establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración, cuya copia deberá presentarse. En caso de no existir tal reglamento, se requerirá la conformidad de todos los copropietarios.
6. Obras en inmuebles con afectación al dominio público: En parcelas privadas alcanzadas por afectaciones al dominio público, cualquiera sea su origen o estado de tramitación, las intervenciones edilicias deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:
 - A. Alcance de las intervenciones: Solo se admitirán obras de refacción, entendidas como aquellas destinadas a:
 - a) mejorar las condiciones de habitabilidad, y/o
 - b) garantizar la estabilidad estructural de la edificación existente.
 - B. Renuncia al mayor valor y compromiso de remoción: Para toda intervención autorizada en inmuebles con afectación al dominio público, deberá presentarse:
 - a) la renuncia expresa al mayor valor que pudiera adquirir la parcela, tanto por la superficie existente como por las intervenciones proyectadas o ejecutadas sobre el área afectada, cualquiera sea su antigüedad o condición de registro;
 - b) el compromiso de desmontar o demoler las construcciones existentes y/o las que se ejecuten en dicha área, en caso de efectivizarse la afectación.
 - C. Obras ejecutadas sin permiso: En los casos de obras existentes ejecutadas sin permiso, cuando se verifique intervención sobre el área afectada —incluida la ampliación de superficie construida— será condición para su registro la presentación

de la renuncia expresa al mayor valor, comprensiva tanto de la superficie declarada como de toda la superficie preexistente ubicada dentro del área afectada, cualquiera sea su antigüedad o condición de registro, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

D. Alcance de los permisos: El otorgamiento de permisos de obra, visaciones, registraciones o certificados finales no confiere derecho alguno sobre el área afectada, ni implica reconocimiento de permanencia de las construcciones en caso de efectivizarse la misma.

E. Condiciones ante la efectivización de la afectación: Deberá garantizarse, ante la eventual efectivización de la afectación, el cumplimiento de lo establecido en los artículos 77 y 78 del presente reglamento.

7. Intervenciones en parcelas de dominio estatal: Deberá presentarse la documentación que acredite el vínculo entre el comitente y el estado municipal, provincial o nacional según corresponda.

Requisitos de documentación gráfica.

A. Planimetría requerida en función de la escala de obra.

1. Obras de Escala Menor: La planimetría, con la carátula correspondiente, deberá incluir, como mínimo, la siguiente documentación gráfica:
 - a. Plantas de arquitectura y cubiertas;
 - b. Cortes (mínimo 2);
 - c. Fachada/s sobre la/s L.M.;
 - d. Silueta y Balance de Superficies;
 - e. Planilla de Iluminación / Ventilación;
 - f. Planimetría del Sistema de Regulación de Excedentes Pluviales. Se podrá prescindir de este requisito en instancia de permiso de obra, debiendo constar en el plano de construcción la leyenda: "El profesional declara conocer las disposiciones de los Arts. 155 y 156 de la Ord. N° 12.783, y se compromete a ejecutar de acuerdo a ello el Sistema de Regulación de Excedentes Pluviales previo a la solicitud de Final de Obra".
2. Obras de Escala Media: A partir de esta escala, la planimetría debe incluir lo siguiente:
 - a. Ítems a, b, c, d y e del inciso anterior.
 - b. Plantas de Estructura;
 - c. Memoria de Cálculo Estructural;
 - d. En relación al Sistema de Regulación de Excedentes Pluviales, se deberá gestionar la aprobación correspondiente.
3. Obras de Escala Mayor / Gran Escala / Magnitud Especial: En estas escalas, adicionalmente a lo requerido para obras de Escala Media, se deberá presentar lo siguiente:
 - a. Fachadas laterales (en caso de tipologías en torre / semitorre);
 - b. Planimetría del Sistema de Prevención contra Incendios.

B. Especificaciones de la representación gráfica.

1. Carátula: Su formato será de 297 mm por 185 mm, y estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano (Anexo II).
2. Planta baja: En escala 1:100 como mínimo. Deberá indicar:
 - a. Ejes Medianeros (E.M.), Línea Municipal (L.M.), Línea de Edificación (L.E.), Línea de Frente Interno (L.F.I.);
 - b. Superficie de Interés Urbano (S.I.U.). En caso de redistribución de la S.I.U., se deberá representar y acotar el polígono donde se localiza dicha superficie redistribuida, con tramado rayado a 45° en color verde;
 - c. Identificación y destino de locales;
 - d. Cotas generales de la parcela y su entorno (veredas, cinta verde, arbolado y ochavas si hubiera), del interior de los locales, espesor de muros medianeros y divisorios entre predios, salientes y voladizos;
 - e. Cotas de niveles interiores referenciadas al nivel de la vereda, nivel de vereda (referenciada I.G.N.);
 - f. Equipamiento: Se representa solo el mobiliario fijo.
3. Plantas restantes: En escala 1:100 como mínimo. Deberá indicar:
 - a. Ejes Medianeros (E.M.), Línea Municipal (L.M.), Línea de Edificación (L.E.), Línea de Frente Interno (L.F.I.);
 - b. Líneas de retiro lateral o de frente al eje de calle (si corresponde);
 - c. Identificación y destino de locales;
 - d. Cotas de interior de los locales, espesor de muros medianeros y divisorios entre predios, retiros, salientes y voladizos.
4. Planta de techos y azoteas: En escala 1:200 como mínimo. Deberá indicar: Pendientes de cubiertas, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques y conductos; todo ello debidamente acotado.
5. Cortes: En escala 1:100 como mínimo. Se indicarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y saliente fuera de L.M. será acotada con respecto al nivel de vereda. Deberá contener cotas interiores de altura libre de locales, barandas y parapetos e indicar N.P.T.
6. Fachadas: En escala 1:100 como mínimo. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública, y en caso de construcciones separadas de los límites del predio, todas sus fachadas. Se indicarán los materiales o revestimientos a emplear.
7. Siluetas de superficies: En escala 1:200 como mínimo. Se identificarán las superficies conforme a la clasificación de la tabla del Anexo III, procurando utilizar polígonos simples que faciliten el cómputo de las superficies.
8. Balances de superficies: Se realizará conforme al formato de tabla obrante en el Anexo III del presente.
9. Planilla de ventilación e iluminación: Se realizará conforme al formato de tabla obrante en el Anexo III del presente.

10. Planta de Estructura: Escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación y sentido de carga de losas, vigas, columnas, bases y fundaciones en general, identificando cada elemento por niveles. Deberán referenciarse a los E.M. y L.M.
11. Memoria de Cálculo: Deberá declarar las dimensiones y componentes requeridos según cálculo estructural.
12. Detalle de escalera: En escala 1:25 como mínimo. Aquellas construcciones que requieran escaleras en cualquiera de sus tipos y categorías, deberán indicar en planta y corte la huella y contrahuella de sus escalones.
13. Detalles constructivos: podrán requerirse según el caso, y en escala de dibujo a determinar, detalles o especificaciones técnicas del Sistema de Regulación de Excedentes Pluviales, Cubiertas Verdes y Jardines Verticales (con indicación de tipo de cubierta, espesores y composición de sustratos), Sistema de Captación de Energías Renovables, y otras estrategias ambientales utilizadas en el proyecto.

Plazos para subsanación de observaciones.

Permisos, Documentaciones y Finales de Obra: El solicitante deberá cumplimentar con lo que se le hubiere requerido para la aprobación del trámite en los plazos máximos que se establecen a continuación, según la escala de la obra:

- a. Escala Menor: _____ Veinte (20) días hábiles.
- b. Escala Media: _____ Treinta (30) días hábiles.
- c. Escala Mayor en adelante: _____ Sesenta (60) días hábiles.

Otras tramitaciones: En caso de realizarse observaciones, el solicitante deberá subsanarlas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS (Art. 13 al 15)

Clasificación de las obras

Por su escala: La cantidad de pisos se considerará a partir de la cota de nivel reglamentario, sin incluir la planta baja.

- a. Escala Menor: Obras de superficie menor o igual a 200m²; y de desarrollo en altura no mayor a Planta Baja + 1 Piso superior.
- b. Escala Media: Obras de superficie mayor a 200m² y menor o igual a 1.500m²; y de altura no mayor a Planta Baja + 12 Pisos superiores.
- c. Escala Mayor: Obras de superficie mayor a 1.500m² y menor o igual a 3.500m²; y de altura no mayor a Planta Baja + 12 Pisos superiores.
- d. Gran Escala: Obras de superficie mayor a 3.500m² y menor o igual a 10.000m²; y de altura no mayor a Planta Baja + 24 Pisos superiores.
- e. Magnitud Especial: Obras de superficie mayor a 10.000m²; y de altura mayor a Planta Baja + 24 Pisos superiores.

En caso de ampliaciones o reformas sobre preexistencias, se considerará la superficie total resultante para la determinación de los requisitos según escala de obra, así como para el cálculo de las multas establecidas en el Art. 49° de la Ordenanza N° 12.783. No obstante, sólo a los efectos de determinar los roles profesionales exigibles, se considerará la escala de la intervención.

CAPÍTULO III TRAMITACIONES SECCIÓN I – TRAMITACIONES GENERALES (Art. 16 al 23)

Aviso de Obra.

Deberá realizarse por un profesional de la construcción habilitado en los casos de intervenciones menores (incisos a), b) y c) del Art. 15) y en caso de trabajos de emergencia (Art. 38). Si se verifica que las tareas exceden los términos establecidos en los referidos artículos, la autoridad de aplicación podrá desestimar la solicitud e indicará el trámite correspondiente.

En los casos en que proceda, la Autoridad de Aplicación emitirá una constancia de "Autorización de obras de mantenimiento y reparación", la cual será remitida al interesado. Posteriormente, podrá realizar inspecciones a fin de verificar las tareas en ejecución y las medidas de seguridad adoptadas. Si se detectara que las obras difieren de las oportunamente autorizadas, se requerirá la rectificación de la documentación presentada y/o la gestión del correspondiente Permiso de Obra. Asimismo, se contrastará la realidad construida con los antecedentes edilicios del inmueble y, de existir diferencias, se solicitará la Documentación de Obra.

Para la tramitación del Aviso de Obra, deberá presentarse una nota que detalle las tareas e intervenciones a realizar sobre el inmueble, el tiempo estimado de ejecución y las firmas de los responsables.

En los siguientes supuestos, se deberá acompañar documentación adicional específica:

- Intervenciones en veredas: deberá presentarse un detalle técnico que acredite el cumplimiento de los artículos 67° al 74°. En caso de que la intervención resulte peligrosa, incómoda o implique un obstáculo para el tránsito en la vía pública, será obligatorio tramitar la autorización para la colocación de cerco de obra.
- Trabajos en altura: cuando las tareas se desarrollen a una altura igual o superior a cuatro (4) metros, o puedan comprometer la seguridad de los operarios, deberá precisarse en la presentación las medidas preventivas o de mitigación de accidentes que se adoptarán.
- Trabajos de emergencia: en los casos en que, para preservar la seguridad en obras existentes, resulte necesario realizar trabajos de carácter urgente, se deberá confeccionar una presentación firmada por el profesional interviniente, donde se detallen el siniestro ocurrido y/o potencial, el estado del inmueble previo a la intervención, las tareas pendientes de ejecución, las técnicas constructivas a emplear, el tiempo estimado de obra y las medidas y elementos de seguridad previstos.

En los inmuebles que no cuenten con planimetría aprobada o registrada, una vez atendida la emergencia, deberá gestionarse el permiso o documentación de obra correspondiente.

Permiso de Obra:

La Autoridad de Aplicación verificará que el proyecto se ajuste a la normativa vigente y que se hayan cumplido todos los requisitos exigidos según la escala, el tipo y las particularidades de la obra.

Cumplimentados todos los requisitos y verificada la documentación presentada, la Autoridad de Aplicación procederá a la aprobación del Permiso de Obra, emitiendo la correspondiente constancia que quedará vinculada a la planimetría visada correspondiente y será notificada al solicitante.

Agotado el plazo previsto conforme la escala de obra, y en caso de no haberse completado los requisitos ni solicitado prórroga la solicitud será rechazada emitiéndose el acto correspondiente, el cual será notificado al solicitante.

Las solicitudes de Permiso de Obra Nueva, Ampliación y/o Reforma deberán incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

- a. Identificación Catastral, emitida por la Dirección de Catastro Municipal, vigente al momento de iniciar la tramitación.
- b. Antecedentes edilicios, incluyendo el último plano aprobado o registrado y los antecedentes debidamente certificados por el Centro de Gestión Documental Municipal.
- c. Comprobante de pago de derechos y tasas correspondientes.
- d. Fotografías del inmueble, al menos cuatro (4): una desde la calle mostrando el frente completo, vereda, cordón cuneta y arbolado existente; una de cada lateral paralelo a la vereda mostrando el cableado; y otra desde el interior.
- e. Profesionales intervinientes en los roles de proyectista, responsable del proyecto estructural, dirección de obra y representante técnico.

Quien asuma el rol de dirección de obra no podrá desempeñarse simultáneamente como representante técnico.

En obras de Escala Menor, podrá prescindirse de la figura de representante técnico cuando la persona con derecho a intervenir sobre la parcela asuma el rol de constructora y/o demolidora, debiendo presentar la nota de asunción correspondiente conforme al Anexo IV.

Si la misma fuera profesional de la construcción, podrá asumir la representación técnica, prescindiendo del director de obra.

En proyectos de Escala Media o superior, se requerirá además:

- Profesional representante de Higiene y Seguridad en la Obra.
- Estudio de suelos, en los casos previstos por el artículo 201° de la Ordenanza N° 12.783.
- Constancia de aprobación del Sistema de Regulación de Excedentes Pluviales.

Apartir de Escala Mayor, también deberá presentarse:

- Certificados de prefactibilidad o factibilidad de los servicios públicos esenciales, emitidos por las empresas prestatarias y vigentes al momento del inicio de la tramitación o emitidos con posterioridad a ella.

En las Obras de Gran Escala o de Magnitud Especial, se requerirá además:

- Evaluación de Impacto Ambiental o Plan de Gestión Ambiental, (art. 19, inc. c).
- Cumplimiento de los estándares de transmitancia térmica vigentes.

Las solicitudes de Permiso de Demolición deberán incluir:

- Los requisitos estipulados para el Permiso de Obra Nueva, Ampliación y/o Reforma, con excepción a la designación de profesionales en los roles de proyectista y responsable del proyecto estructural.
- Certificado de desratización, emitido por una empresa habilitada de control de plagas.

SECCIÓN II – TRAMITACIONES OPCIONALES (Art. 24 al 26)

Certificado de Proyecto Edificio Aprobado.

Durante la tramitación de Permiso de Obra Nueva, Ampliación y/o Reforma, se podrá solicitar la extensión de un Certificado de Proyecto Edificio Aprobado, lo cual constituye una instancia intermedia y opcional, aunque no autoriza a iniciar la etapa de ejecución de obras.

Dicho Certificado se extenderá cuando se verifique que el proyecto cumple con la normativa vigente, y se han acreditado la totalidad de los requisitos generales y particulares, a excepción de la designación de profesionales en los roles exigibles para la instancia de ejecución de la obra (incisos c), d) y e) del art. 42°).

Tramitaciones complementarias.

Atendiendo a la escala de la obra, sus particularidades o el tipo de intervención, en instancia de revisión de la solicitud de Permiso de Obra Nueva, Ampliación y/o Reforma se requerirá la documentación necesaria para realizar, de manera interna y dentro el mismo trámite, las siguientes gestiones:

- a. Sistema de Regulación de Excedentes Pluviales: el Proyecto de Regulación de Excedentes Pluviales que se presente para su aprobación, será evaluado conforme a la normativa del Capítulo V- Sección II de la Ordenanza 12.783.

En obras de Escala Menor, siempre y cuando se proponga un sistema convencional de regulación de excedentes pluviales, podrá incluirse el proyecto para su evaluación conjunta con el permiso de obra requerido.
- b. Sistema de Seguridad contra Incendios: Se requerirá la presentación del Proyecto del Sistema de Seguridad contra Incendios, para su visado por el Departamento de Seguridad y Riesgo, quien emitirá informe sobre la adecuación del mismo a la normativa del Capítulo VI - Sección V de la Ordenanza 12.783.
- c. Aprobación del P.G.A. o E.I.A.: En obras de Gran Escala o Magnitud Especial se requerirá la presentación de un Plan de Gestión Ambiental o Evaluación de Impacto Ambiental, respectivamente, que será evaluado por la Secretaría de Ambiente y Gestión Urbana (o la que en un futuro la reemplace), y cuyo informe favorable será requisito indispensable para la aprobación de la solicitud.
- d. Convenios de Plusvalía Urbana: Cuando se opte por la aplicación del inciso d) del art. 29° de la Ordenanza 11.748, deberá formalizarse el Convenio de Plusvalía Urbana con anterioridad a la aprobación del Permiso de obra.

SECCIÓN III – CADUCIDAD (Art. 27 al 29)
SECCIÓN IV – FINAL DE OBRA (Art. 30 al 33)

Final de Obra.

Certificado de Final de Obra.

Acredita que la obra fue ejecutada de acuerdo al permiso otorgado o que se encuentra fielmente representada en el Plano Conforme a Obra o en la Documentación de Obra.

El certificado garantiza que la construcción está en condiciones de cumplir su destino y funcionalidad, respetando los parámetros urbanísticos, de habitabilidad, accesibilidad, salubridad, seguridad, ambientales y patrimoniales previstos en la normativa vigente.

Certificado de Final de Obra Parcial.

Certifica que un sector de la obra, con independencia funcional del resto, ha sido ejecutado conforme al permiso aprobado y que se encuentra en condiciones de cumplir su destino y funcionalidad, cumpliendo las exigencias de habitabilidad, accesibilidad, salubridad y seguridad establecidas por la normativa vigente.

Solicitud.

Podrá ser efectuada por cualquiera de los profesionales vinculados a la obra, una vez que la misma se encuentre finalizada y que se encuentre cancelado el Derecho de Edificación, indicando el número de solicitud de Permiso Obra oportunamente tramitado y acompañando el Manual de Uso del Edificio para las escalas de obra que así lo requieran.

Admitida la solicitud, la Autoridad de Aplicación realizará la inspección correspondiente para verificar que la obra se encuentra finalizada y ejecutada de acuerdo al permiso otorgado.

En caso de constatare modificaciones no declaradas y que no impliquen contravención a la normativa, se requerirá su declaración mediante la presentación de un Plano Conforme a Obra.

Cumplidos los requisitos particulares, la Autoridad de Aplicación emitirá el Certificado de Final de Obra, el cual quedará vinculado a la planimetría visada correspondiente a la solicitud y será notificado al solicitante.

Vencido el plazo establecido, y de no haberse cumplimentado los requisitos para la extensión del certificado ni solicitado prórroga la solicitud será desestimada, emitiéndose constancia de rechazo que será notificada al solicitante.

Manual de Uso del Edificio.

En caso de obras nuevas de Escala Media con destino de vivienda colectiva y para obras de Escala Mayor, Gran Escala o Magnitud Especial, cualquiera sea su destino, deberá presentar además una guía destinada a la persona propietaria o usuaria del inmueble, describiendo los detalles constructivos, técnicas empleadas, funcionamiento general y pautas de mantenimiento, con el fin de garantizar un uso adecuado y prolongar la vida útil del edificio.

El mismo deberá incluir, como mínimo:

1. Planimetría: arquitectura, estructura e instalaciones (agua, desagües, gas, electricidad, calefacción, redes, internet, alarmas, sistemas pluviales).

2. Plan de evacuación y medios de salida.
3. Mantenimiento de extintores e hidrantes.
4. Recomendaciones de mantenimiento de áreas e instalaciones comunes: ascensores, montacoches, rampas, dispositivos de accesibilidad, grupos electrógenos, áreas verdes, terrazas o sistemas ambientales.
5. Sistemas constructivos no tradicionales: procedimientos de conservación, tiempos de renovación o reparación y vida útil estimada.

Plano Conforme Obra.

Cuando durante la ejecución de la obra se introdujeran modificaciones respecto al Permiso original, se deberá abonar el Derecho de Edificación por la superficie excedida y se aplicarán sanciones si se superan los límites porcentuales siguientes:

Escala Menor:	20%
Escala Media:	15%
Escalas Mayor / Gran Escala / Magnitud Especial:	10%

La superficie final no podrá superar los límites establecidos por la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano. En caso de excederse los límites de la categoría, deberá verificarse el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la escala que resulte aplicable.

Asimismo, deberá presentarse la constancia de aportes emitida por los Colegios Profesionales, correspondiente a la diferencia de superficie declarada, respecto de todos los profesionales intervinientes.

Suspensión y reinicio de tareas.

La suspensión de tareas constructivas deberá comunicarse acompañando la siguiente documentación relevante para delimitar las responsabilidades profesionales:

- Planilla de avance de obra (Anexo V).
- Plano con la ubicación de las tareas ejecutadas.
- Informe del estado de la obra, con relevamiento fotográfico, en el que se detallen las medidas de seguridad adoptadas para resguardar la integridad de la obra, de terceros y de la vía pública mientras permanezca paralizada.

Dicho trámite no interrumpe el plazo de vigencia del permiso de obra oportunamente otorgado.

Si, al momento del reinicio de tareas, el profesional interviniente advirtiera que durante la suspensión se realizaron obras sin supervisión, deberá informarlo mediante un reporte, acompañando fotografías y plano con la ubicación de las tareas ejecutadas sin autorización.

Para reiniciar una obra en la que se haya comunicado la suspensión de tareas, será necesario tramitar la autorización de reinicio, verificándose en tal caso la vigencia del permiso de obra y la vinculación activa de los profesionales habilitados.

La Autoridad de Aplicación podrá realizar una inspección ocular del inmueble para verificar el estado de la obra y las medidas de seguridad adoptadas, aunque podrá prescindir de dicha inspección

cuando las tareas aún no se hayan iniciado o cuando el material gráfico aportado sea suficiente para constatar la situación declarada. También podrá omitirse la inspección en obras paralizadas, ya sea por suspensión o por desvinculación de profesionales, siendo en tales casos exclusiva responsabilidad de los profesionales que retomen la obra verificar la correspondencia entre el estado declarado y el real.

SECCIÓN V – OBRAS EN CONTRAVENCIÓN (Art. 34 al 38)

Documentación de Obra

La documentación de obra podrá realizarse en la misma solicitud de Permiso de Obra.

Requisitos:

- a. Identificación Catastral, emitida por la Dirección de Catastro Municipal, vigente al momento de iniciar la tramitación.
- b. Antecedentes edilicios, incluyendo el último plano aprobado o registrado y los antecedentes debidamente certificados por el Centro de Gestión Documental Municipal.
- c. Comprobante de pago de derechos, tasas, accesorios y multas correspondientes, considerándose como fecha de cálculo la del inicio de la tramitación.
- d. Fotografías del inmueble, al menos cuatro (4): una desde la calle mostrando el frente completo, vereda, cordón cuneta y arbolado existente; una de cada lateral paralelo a la vereda mostrando el cableado; y otra desde el interior.
- e. Profesional en el rol de relevamiento.

Certificado de Obra Habitable

Si en la instancia de inspección de una obra finalizada –ya sea que la misma cuente con permiso de obra otorgado o que se trate de una documentación–, se detectare que la misma no cumple la totalidad de los parámetros de habitabilidad, accesibilidad, urbanísticos o de gestión de riesgos exigidos, cualquiera de los profesionales vinculados a la obra podrá requerir la emisión de un Certificado de Obra Habitable, adjuntando un informe de Estabilidad y Habitabilidad.

En tales casos, la autoridad de aplicación evaluará si las condiciones observadas no comprometen la seguridad o funcionalidad del inmueble y emitirá el certificado, quedando vinculado a la planimetría asociada a la solicitud de permiso o documentación de obra correspondiente.

La emisión de dicho certificado, no obsta a la aplicación de las sanciones previstas en la normativa vigente.

Requisitos:

- a. Informe de Estabilidad y Habitabilidad: Deberá ser confeccionado por profesional competente, conforme el Anexo VI. Cuando, de manera justificada, no puedan realizarse ensayos destructivos, recálculos estructurales u otras mediciones pertinentes, ello deberá quedar expresamente consignado en el informe.
- b. Declaración Jurada del comitente en la que manifieste conocer las eventuales limitaciones de uso del inmueble.
- c. Comprobante de pago de derechos y tasas correspondientes.

SECCIÓN VI – RESPONSABILIDADES (Art. 39 al 47)

Cambio o desvinculación de profesional.

El cambio de profesional podrá solicitarse por el responsable que interviene en la etapa de ejecución o de forma unilateral por el comitente de la obra. En el mismo acto podrá designarse un nuevo profesional o, en su defecto, disponerse la paralización de la obra hasta tanto se formalice la nueva designación.

En los supuestos de desistimiento unilateral del comitente, deberá adjuntarse la notificación cursada al profesional, informando la rescisión del contrato y su desvinculación de la obra.

Todo cambio de profesional interviniente deberá acompañarse, como mínimo, de la siguiente documentación, a efectos de delimitar las responsabilidades correspondientes:

- Planilla de avance de obra (Anexo V).
- Plano con la ubicación de las tareas ejecutadas.
- Informe del estado de la obra, con relevamiento fotográfico.

Por su parte, el profesional responsable podrá retirarse unilateralmente de la ejecución de la obra siempre que no existan contravenciones a la normativa vigente, debiendo en tal caso además presentar copia de la notificación enviada al comitente de la obra comunicando su desvinculación.

Cuando se designe un profesional reemplazante, en caso de no hacerlo en el mismo acto de desvinculación, se deberá agregar el Certificado de Aportes del profesional entrante, en el cual se asuma el porcentaje de obra pendiente dejado por su antecesor.

Si el nuevo profesional, además de asumir la obra en curso requiere iniciar tramitaciones adicionales al permiso de obra, podrá realizar su vinculación en las mismas.

Cuando se hubiera obtenido un permiso acreditando la vinculación provisoria del Representante de Higiene y Seguridad en la Obra mediante la presentación de la encomienda de tareas, deberá posteriormente formalizarse la vinculación definitiva a través de esta tramitación.

TITULO III

DISPOSICIONES RELATIVAS AL PROYECTO DE OBRA (Art.51)

CAPÍTULO I (Art 52 al 74)

INCIDENCIA EN EL ESPACIO URBANO

Línea Municipal.

Una vez otorgado el permiso de obra, y cuando el avance de la misma permita verificar el emplazamiento de la línea municipal oficial, el profesional interviniente deberá solicitar a la Dirección de Catastro Municipal la verificación in situ de dicha línea en el inmueble.

El profesional a cargo de la obra deberá adoptar las previsiones necesarias para que la ejecución de las tareas permita la adecuación de la obra ante una eventual verificación desfavorable, sin necesidad de demoliciones de magnitud, siendo responsable por las decisiones adoptadas en tal sentido.

Cota de nivel.

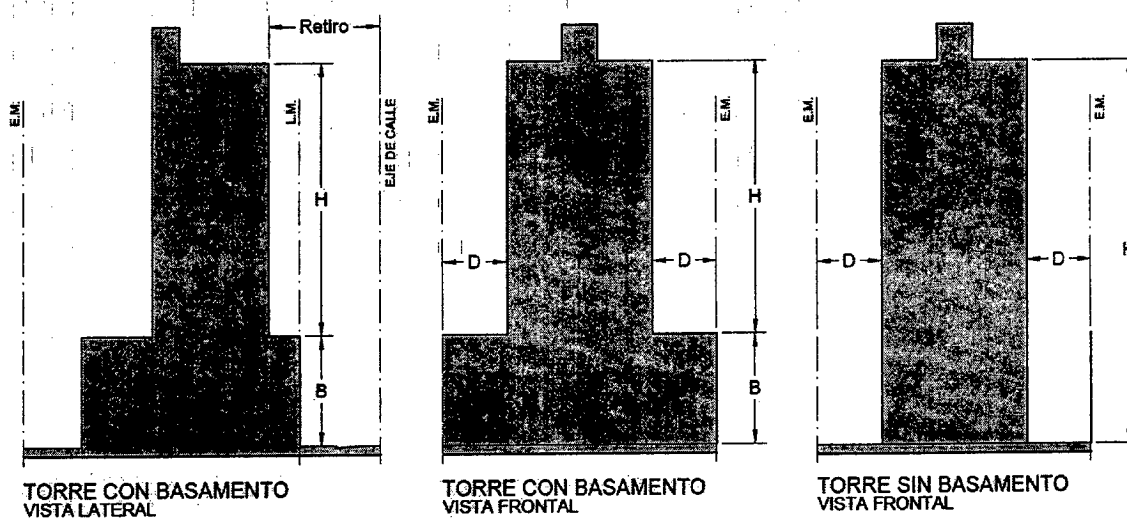
Cuando el inmueble no cuente con cordón cuneta, el profesional deberá, mediante declaración jurada, indicar en plano el nivel alimétrico de los locales habitables. El Departamento Ejecutivo Municipal pondrá a disposición un mapa con la ubicación de los puntos fijos para que los profesionales puedan trasladar la cota y determinar el nivel de elevación de la construcción si correspondiera. El nivel mínimo de cota segura es el establecido por la Ordenanza N° 11.748.

Superficie de interés urbano.

- a) En caso de que se ocupe la SIU, se deberá redistribuir la superficie en el interior de la parcela.
- c) Se deberá representar en la planta baja el polígono donde se localice la SIU, el cual deberá estar delimitado y con tramado a 45° en color verde.

Altura de las fachadas.

La altura de la torre (H) se medirá desde la cota superior del basamento hasta el punto más alto del volumen edilicio, excluyendo elementos técnicos que no constituyan superficie habitable.



H= ALTURA DE LA TORRE B= ALTURA DEL BASAMENTO

Arbolado público.

En toda solicitud de permiso y/o documentación de obra, deberá identificarse el arbolado público existente frente a la parcela, consignando su posición respecto a linderos y cordón cuneta.

Cuando el proyecto edilicio genere interferencias con el arbolado público existente, dicha situación deberá ser evaluada conforme al procedimiento establecido en la Ordenanza N° 11.924 —o la que en el futuro la reemplace—, debiendo contarse en forma previa con la resolución correspondiente y adecuar el proyecto a lo que esta disponga, como condición para la aprobación del trámite.

CAPÍTULO II
PRESERVACIÓN PATRIMONIAL (Arts. 75 -76)
CAPÍTULO III
HABITABILIDAD
SECCIÓN I
GENERALIDADES (Arts. 77 -79)
SECCIÓN II
CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES (Arts. 80-84)
SECCIÓN III
DIMENSIÓN DE LOCALES (Arts. 85-95)

Lados y superficies mínimos de los locales.

Las medidas y características de los baños para personas con discapacidad serán las establecidas en el Manual de Accesibilidad: Reglamentación del artículo 113 - condiciones mínimas de accesibilidad universal.

Vehículos eléctricos.

Se deberá prever que un 4% de los módulos vehiculares proyectados sea adaptable para la recarga eléctrica de vehículos.

Asimismo, cuando se proyecten módulos para motovehículos según el artículo 93, la previsión se hará para el 25% de los mismos.

A tales efectos, se deberán disponer espacio de reserva en el tablero de medidores eléctricos y conductos para la distribución del cableado hasta la ubicación de los módulos vehiculares, Del cálculo de módulos vehiculares a adaptar se excluirán los módulos accesibles exigibles según el artículo 91, lo que deberán contar con dicha instalación en su totalidad.

Módulos para bicicletas.

En edificios con destinos que no sean viviendas colectivas y/u oficinas, se deberá prever la misma cantidad de módulos de estacionamiento de bicicleta que de módulos de automóviles.

Ubicación de los módulos destinados a la movilidad.

En instancias de solicitud de:

Permiso de Obra: se deberá acreditar mediante Escritura Pública de adquisición de dominio debidamente inscrita en el registro General de la Propiedad, o con un instrumento privado con firma certificada, donde conste la obligación de formalizar la adquisición del derecho real mediante escritura pública, en el que se deberá aclarar el destino específico que menciona el artículo.

Final de Obra: se deberá acreditar la titularidad de los módulos localizados en predios sirvientes, únicamente con Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.

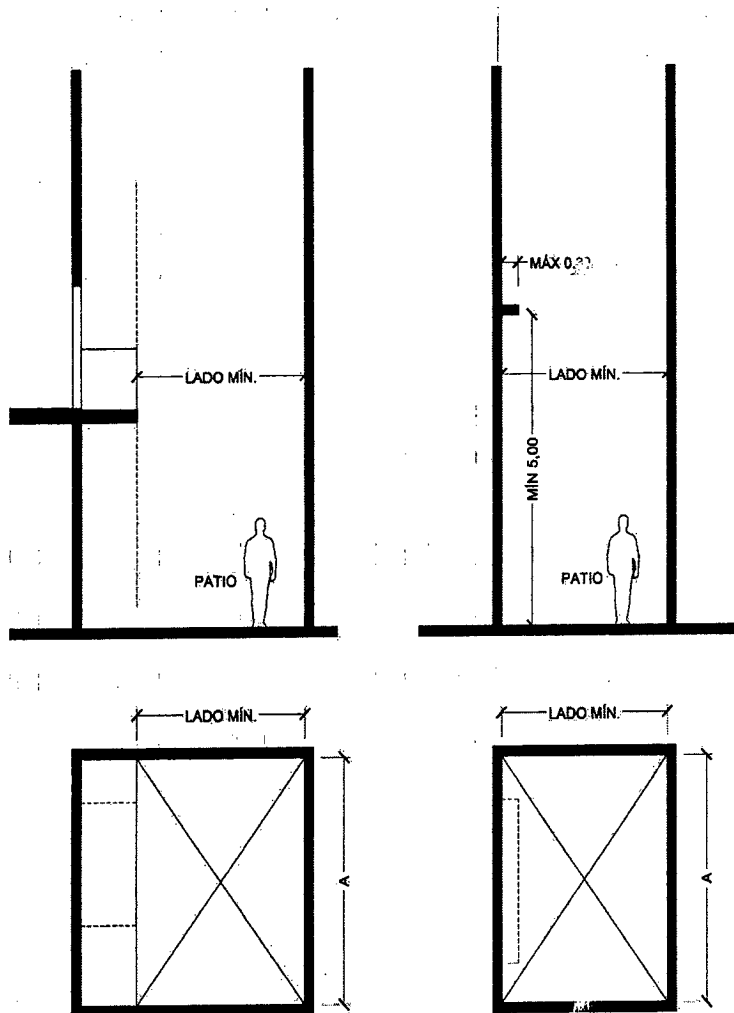
SECCIÓN V PATIOS (Arts. 96-100)

Dimensiones mínimas.

Las dimensiones de lado mínimo y área de patios internos, establecidos en el cuadro del artículo 97 de la Ordenanza 12.783, no admiten la variación gradual en función de cada nivel, sino que se determinan en función de la altura total del edificio, debiendo cumplirse de forma constante en todos los niveles.

Como medir los patios.

Gráfico aclaratorio:



SECCIÓN IV ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN (Arts. 101-108)

Iluminación y ventilación de locales de permanencia.

El conducto de tiraje de la campana deberá tener como mínimo una sección igual o mayor a 100 cm².

Iluminación y ventilación de locales complementarios.

c.1) Las especificaciones son las establecidas para los locales de permanencia.

c.2) El conducto de ventilación tendrá una sección mínima y constante transversal equivalente a: Área del local/400. El conducto será vertical, y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45° con respecto a la vertical. La sección de la boca del conducto en el local no podrá ser inferior a la del mismo. El remate del conducto deberá ser a los cuatro vientos.

Iluminación y ventilación de locales de permanencia eventual.

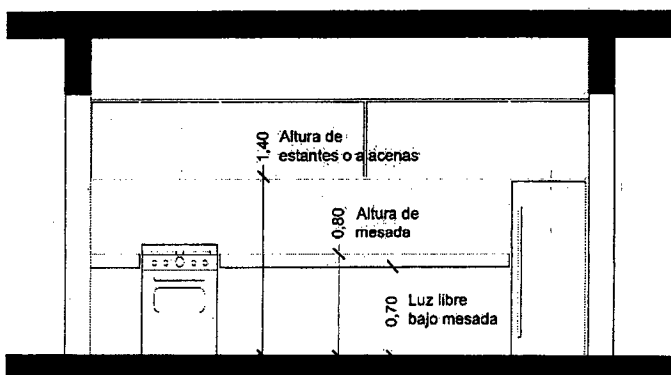
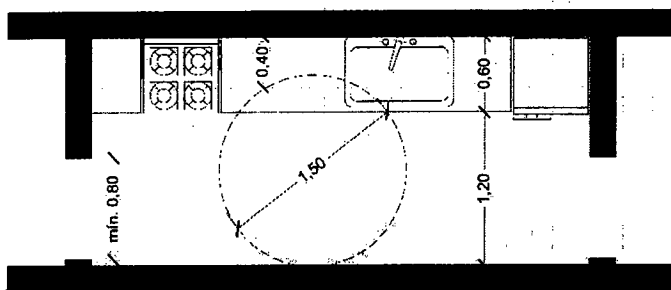
Locales destinados a cocinas comerciales, industriales o de establecimientos gastronómicos: No requieren iluminación natural, y la ventilación deberá ser por conductos verticales. La sección mínima transversal será equivalente a: Área del local/300 y nunca podrá ser menor a 300 cm². El conducto será vertical, de sección constante, y de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45° con respecto a la vertical. La sección de la boca del conducto en el local no podrá ser inferior a la del mismo. El remate del conducto distará por lo menos 0,50 m por sobre la cubierta y a 2,00 m en caso de tratarse de azotea transitable y deberán estar separados 1,50 m como mínimo de cualquier paramento y/o eje medianero. Deberán estar provistos de dispositivos de tiraje electromecánico.

SECCIÓN VI
VINCULADO A LOS LINDEROS (Arts. 109-112)
CAPÍTULO IV
ACCESIBILIDAD Y CUIDADOS
SECCIÓN I
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (Arts. 113-115)

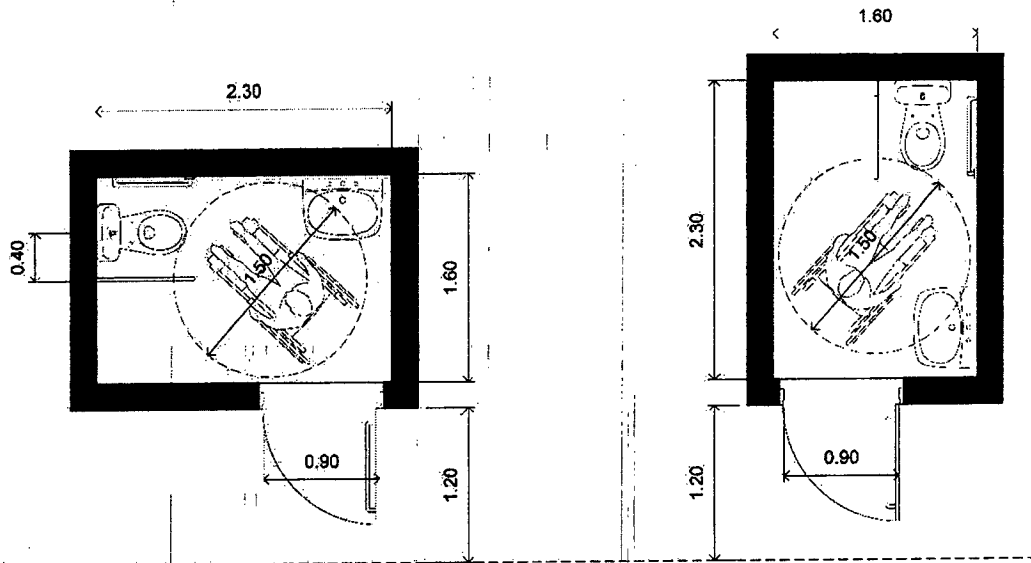
Condiciones mínimas.

Las dimensiones mínimas para garantizar la accesibilidad universal serán las definidas por los siguientes gráficos:

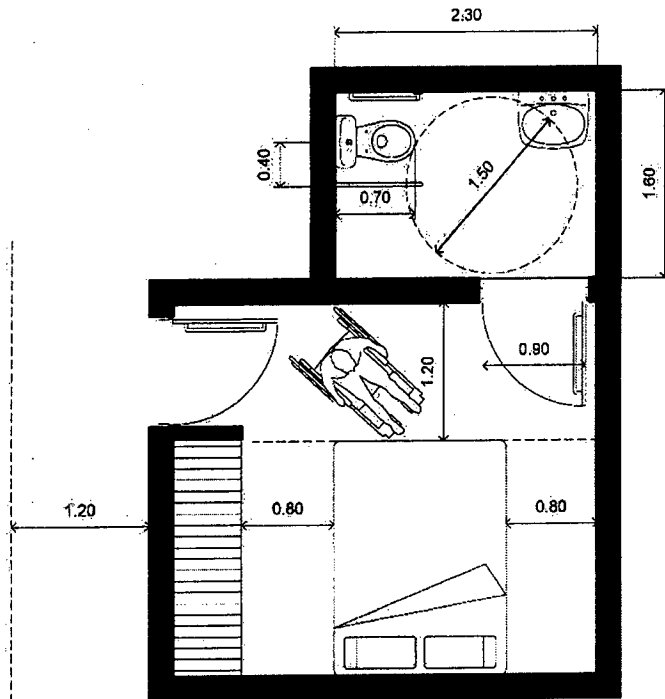
Cocinas - espacio para cocinar:



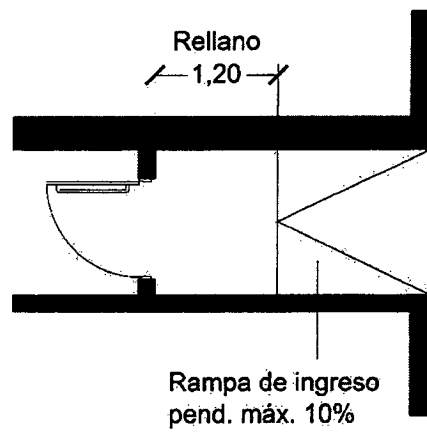
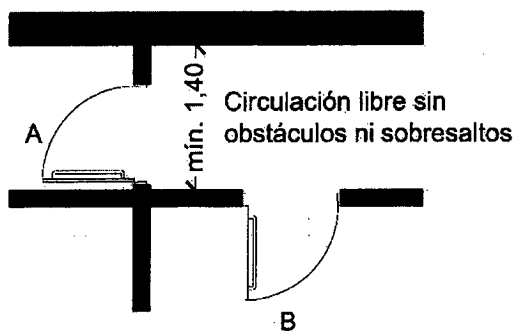
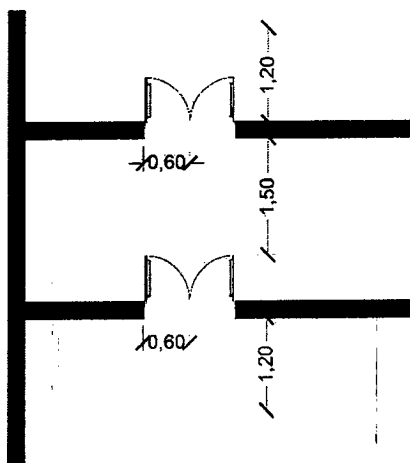
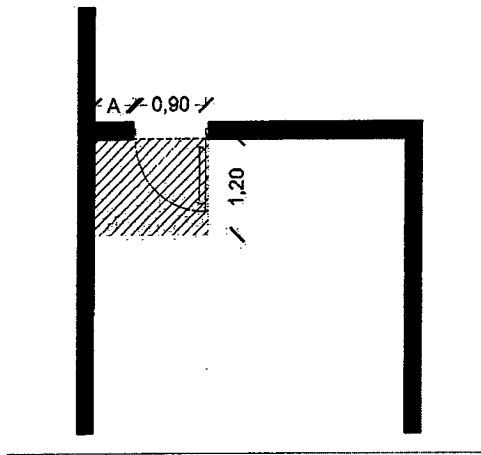
Baños:



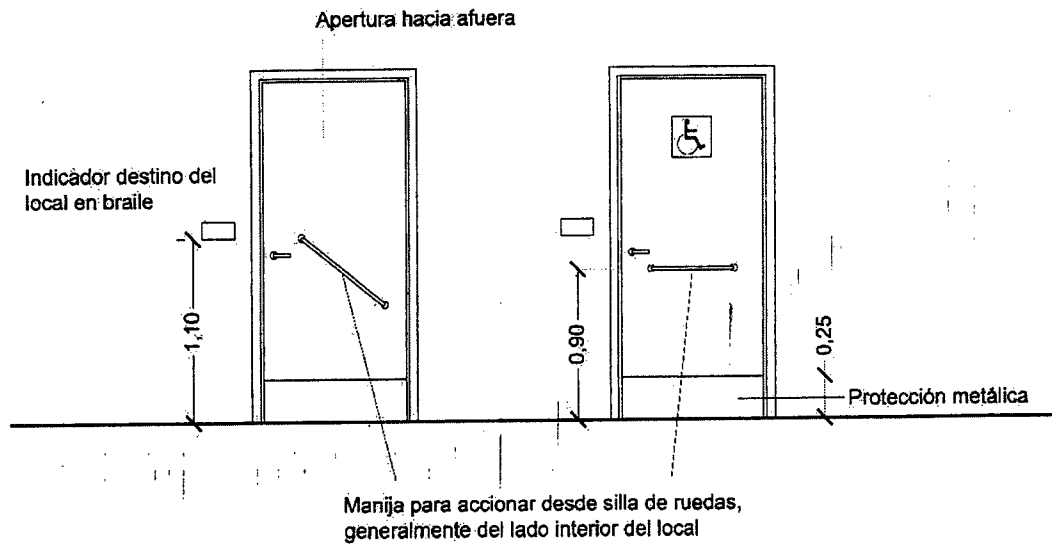
Dormitorios:



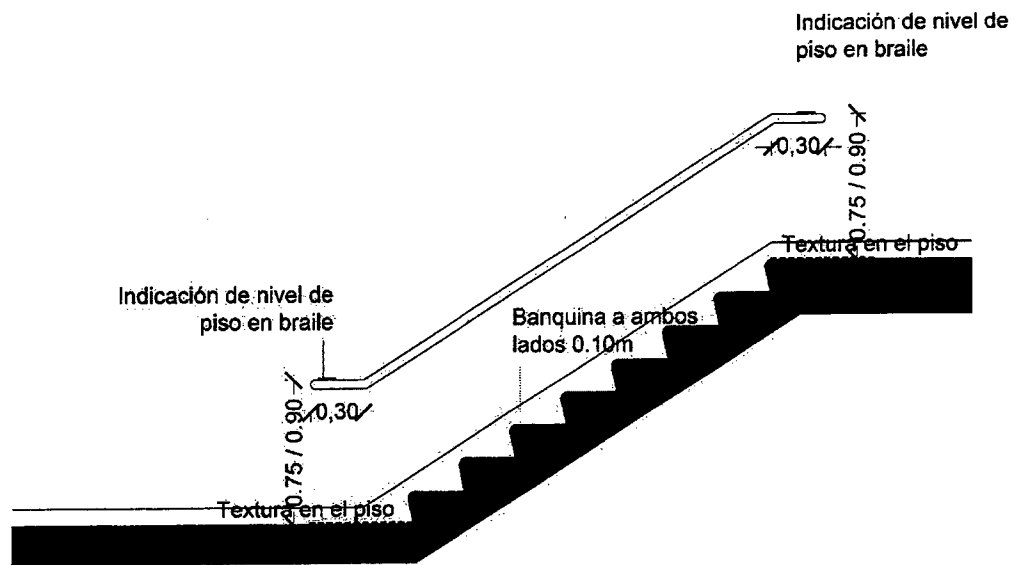
Ingresos:



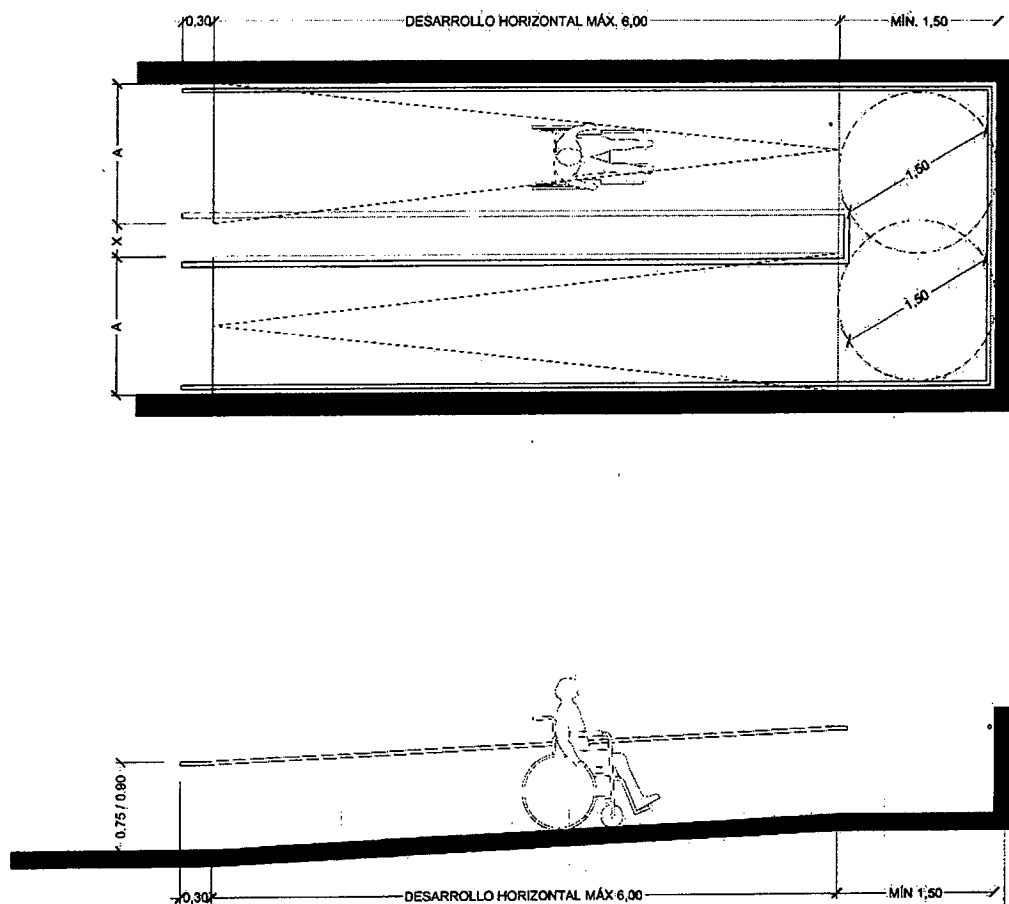
Puertas:



Escalera:



Rampas:



SECCIÓN II

MEDIOS DE COMUNICACIÓN (Arts. 116)

SECCIÓN III

CIRCULACIONES HORIZONTALES (Arts. 117-118)

SECCIÓN IV

MEDIOS DE SALIDA O ESCAPE (Arts. 119-127)

Situación de los medios de escape de acuerdo a su posición.

En caso de utilizarse un egreso vehicular como medio de escape, el mismo deberá contar con sistema de apertura automática que garantice también la apertura de forma manual, sin depender exclusivamente del suministro eléctrico para garantizar su funcionamiento. Esta puerta debe abrir en el sentido de la evacuación.

Condiciones de los medios de salida y escape en pisos altos y subsuelos.

Las distancias a las que se refiere el artículo son las consideradas de manera horizontal, directa y sin obstáculos.

Dimensionamiento de circulaciones y medios de escape.

Para el cálculo del número N, el valor del Factor de Ocupación se realizará de acuerdo a la siguiente tabla:

ACTIVIDAD		"Fo" (m2)
Sitios de reunión bajo techo, cine - teatro, auditorios, sala de concierto, salón de conferencias audiovisuales. Se exceptúan actividades similares que tengan normas que establezcan condiciones especiales	Con asientos definidos en el proyecto.	Por asiento
	Sin asientos definidos en el proyecto (asientos corridos)	0,5
	Sin asientos	1
Salas de exposiciones, museos, templos, edificios educacionales		2
Clubes o locales de música en vivo		0,5
Gimnasios	Con aparatos.	5
	Sin aparatos.	1,5
Comedor con espectáculos bailables		1,5
Confitería bailable		0,5
Salones de uso múltiples, salones de fiestas, salones de juegos.		0,5
Biblioteca		8
Restaurantes y locales gastronómicos en general (cocinas incluidas)		3
Bares, cafeterías y afines	Zonas con concurrencia de pie, zonas de mostradores y barras.	1
	Zonas de concurrencia sentada con equipamiento (mesas, sillones).	1,5
Grandes tiendas, centro o galería comercial, supermercados	Planta baja y 1er subsuelo	3
	Pisos superiores	8
Mercados, ferias, exposiciones, lugares de trabajo, locales , patios y terrazas destinados a comercio		3
Edificios educacionales (de la superficie del aula)		2
Edificio de oficinas, bancos, edificios institucionales, estudios profesionales, clínicas y afines	Zona de oficinas	8

Vivienda familiar o multifamiliar		2 pers. x dormitorio
Hoteles o similares	Sector de habitaciones	2 pers. x dormitorio
	Sectores generales de uso público (recepción, vestíbulo, bar, etc.)	3
Archivos – Depósitos en general		30
Edificios industriales o usos peligrosos (salvo que se declare el número de ocupantes).		16

En subsuelos, excepto para el primero a partir de la planta baja, se supone un número de ocupantes doble del que resulta del cuadro anterior.

Criterio de dimensionamiento:

El Método de Capacidad se empleará cuando el objetivo sea garantizar que una estructura pueda albergar físicamente a la totalidad de los ocupantes dentro de un área protegida, mientras que el Método de Tránsito se aplicará cuando el objetivo sea asegurar el desplazamiento continuo de las personas hacia el exterior, sin detenciones.

En función de ello, el dimensionamiento de la ruta de evacuación se realizará conforme al Método de Tránsito. No obstante, el dimensionamiento del lugar seguro —tal como la caja de escalera— deberá verificarse mediante el Método de Capacidad, a fin de garantizar su aptitud para albergar a los ocupantes durante la evacuación.

El ancho total mínimo de cada tramo se determinará mediante el cálculo de las unidades de ancho de salida (UAS), en función de la cantidad de ocupantes a evacuar, de acuerdo con el siguiente criterio:

- 1° tramo: se dimensionará en función de la población del piso más exigido (excluyendo la planta baja).
- 2° tramo: se dimensionará en función de la población del piso más exigido (excluyendo la planta baja); cuando constituya una caja de escalera, deberá verificarse además el cumplimiento de la superficie requerida por el Método de Capacidad.
- 3° tramo: se dimensionará en función de la suma de las unidades de ancho de salida (UAS) efectivamente requeridas por las rutas de escape que concurren a él, debiendo garantizarse que su ancho no sea inferior al requerido para evacuar dicho flujo..

Cálculo de Unidades de Ancho de Salida (UAS):

El ancho total mínimo, se considerará entre muros y se expresará en unidades de ancho de salida (UAS), siendo cada UAS equivalente a 0.55m para las dos primeras y 0.45m para las siguientes. El ancho mínimo permitido es de 2 UAS. Las fracciones iguales o mayores de 0,50 se redondearán a la unidad siguiente.

En edificios de vivienda y en aquellos en los que la cantidad de personas por sector de incendio o por piso sea menor a 50, se permitirá la utilización de puertas de 0,90 m de ancho (luz libre) o de hasta el 80% del ancho resultante del cálculo correspondiente a la ruta de evacuación.

Queda expresamente excluida la puerta de planta baja, en la cual no se admitirá reducción alguna, debiendo respetarse en todos los casos el ancho total determinado por cálculo.

ANCHO MÍNIMO PERMITIDO		
Unidades	Edificios Nuevos	Edificios Existentes
2 unidades	1,10 m.	0,96 m.
3 unidades	1,55 m.	1,45 m.
4 unidades	2,00 m.	1,85 m.
5 unidades	2,45 m.	2,30 m.
6 unidades	2,90 m.	2,80 m.

Fuente: Decreto 351/79 – Ley 19587/72

Altura de paso:

La altura mínima libre de paso en todo medio de escape será de 2,10 m.

Cantidad de medios de escape:

En edificios de vivienda y/u oficinas, y siempre que se verifique el cumplimiento de las "Condiciones de los medios de salida y escape en pisos altos y subsuelos", no se exigirá más de un medio de escape.

En otros destinos, para la determinación de la cantidad de medios de escape, se considerará que, cuando del cálculo resulten cuatro (4) o más unidades de ancho de salida (UAS), el número de medios de escape y de escaleras independientes se obtendrá mediante la siguiente expresión:

$$\text{Número de medios de escape y escaleras} = n / 4 + 1^{(*)}$$

() A los efectos de la aplicación de la fórmula, el valor de n no será objeto de redondeo. El redondeo se aplicará únicamente al resultado final, considerando que las fracciones iguales o mayores a 0,50 se redondearán a la unidad inmediata superior.*

A los efectos de su aplicación, se establece que la división de las unidades de ancho de salida en medios de escape independientes no implica la definición de rutas alternativas a una principal, sino la distribución de la población del edificio en distintas vías de evacuación.

En tal sentido, las UAS podrán distribuirse entre los medios de escape resultantes del cálculo, debiendo garantizarse en todos los casos que su suma contemple la totalidad de las UAS requeridas, con un mínimo de dos (2) UAS.

La persona proyectista o responsable de seguridad e higiene podrá optar por asignar las UAS a cada uno de los medios de escape determinados —situación habitual en edificios de menor escala— o resolver su distribución mediante una asignación racional entre los distintos medios de salida

—situación más frecuente en edificios medianos y grandes—, en función de las características del proyecto y en concordancia con el plan de contingencias.

Plan de contingencia:

En edificios existentes, donde las condiciones del lote o las edificaciones no permitan la sectorización para la ubicación de nuevos medios de escape o en casos de usos no contemplados por la presente, se podrá presentar una propuesta alternativa con un plan de contingencias, la que será considerada para evaluación por parte de la administración municipal.

El profesional deberá plasmar en el plano municipal el cálculo realizado.

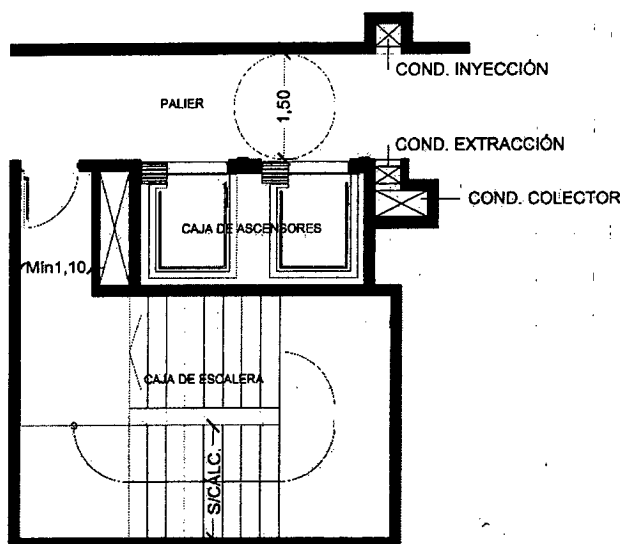
SECCIÓN V ESCALERAS Y RAMPAS (Arts. 128 -139)

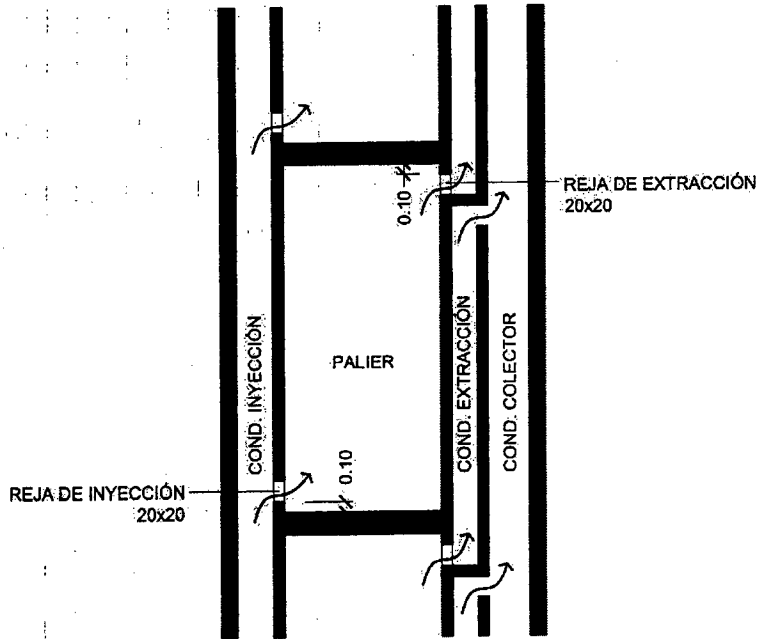
Exigencias mínimas según altura de la trayectoria.

a.2 Escaleras entre 12 metros y 30 metros de altura: Siempre que se empleen cajas de escalera sin antecámara se deberá contar con un sistema que permita la eliminación de humos y gases del palier o espacio próximo a la escalera. Estará compuesto por: Conducto de inyección de aire, Conducto de extracción de humos y gases y Conducto colector de humos y gases.

Este sistema deberá garantizar la eliminación de los humos en un tiempo máximo de 10 minutos. Independientemente de las medidas que arroje el cálculo, las dimensiones mínimas de los conductos que integran el sistema son:

- Conducto de inyección de aire: 20 cm por 20 cm.
- Conducto de extracción de humos y gases: 20 cm por 20 cm.
- Conducto colector de humos y gases: 40 cm por 40 cm.

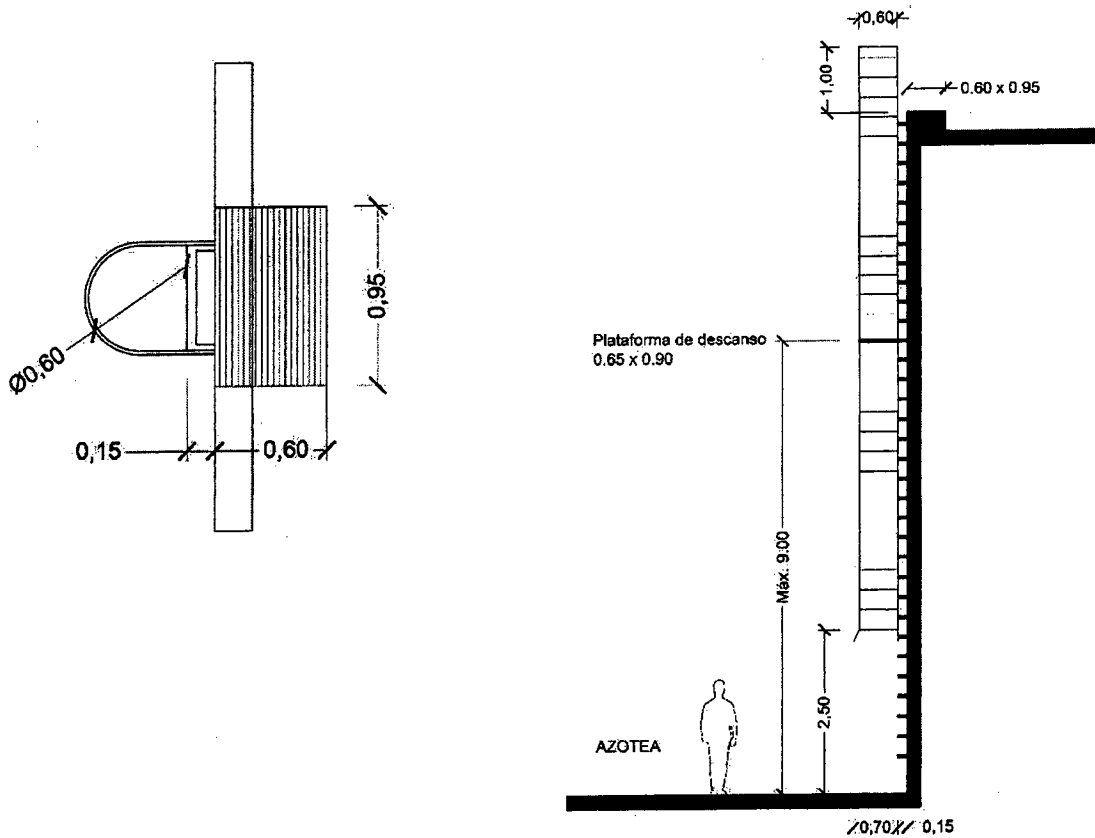




En caso de que el palier disponga de ventilación natural directa a un patio de iluminación, no será necesario aplicar el sistema de inyección y extracción de gases y humos.

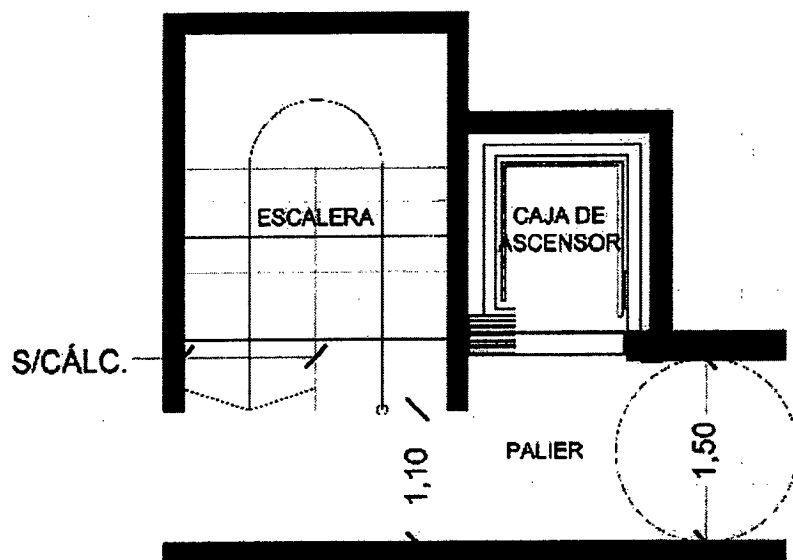
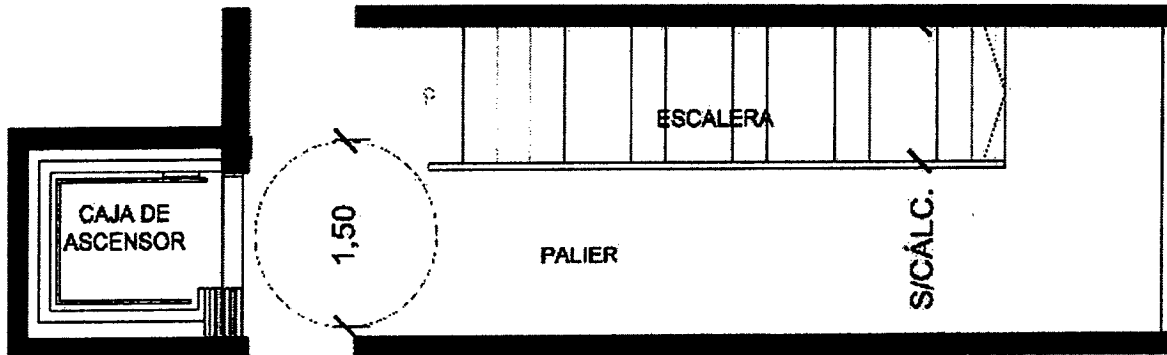
Escaleras verticales o marineras.

En caso de superar los 4m entre el nivel de solado de azotea y el remate del edificio, la misma deberá contar con una protección dorsal para quien la utilice y así disminuir el riesgo de accidentes.



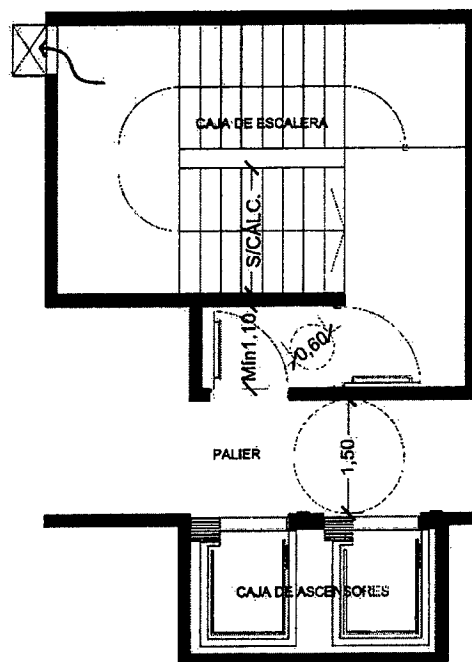
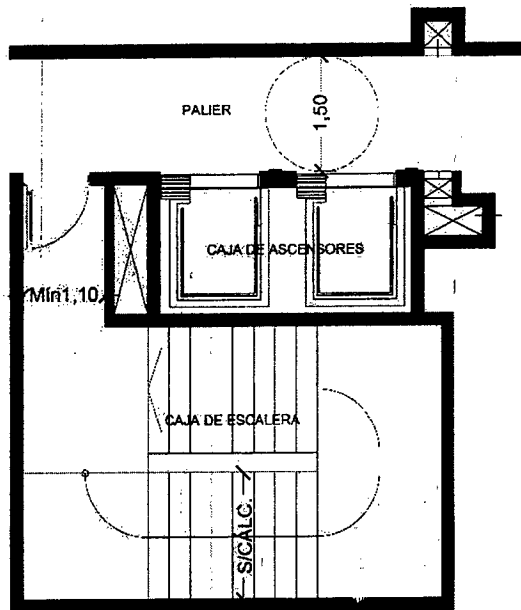
Escaleras abiertas.

Gráficos aclaratorios:



Cajas de escaleras.

Gráficos aclaratorios:



Caja de escalera presurizada.

El sistema de presurización de la caja de escalera tiene por finalidad impedir el ingreso de humos y gases dentro del recinto protegido de la caja de escalera, manteniendo una presión positiva dentro de ella a través de medios electromecánicos de inyección de aire. Los parámetros a cumplir por la instalación son los siguientes:

- La puesta en marcha de la instalación se efectuará a través de un sistema de detección que permita realizarla de modo automático o manual alternativamente.
- La alimentación eléctrica del sistema se asegurará a través de un circuito de seguridad conectado de modo que no se vea afectado por el corte general de suministro previsto en caso de incendio.
- El diseño y dimensionamiento del mismo se hará empleando normas técnicas aplicadas y aceptadas en la materia en el país.

Antecámara.

El ancho de las puertas de ingreso a la antecámara y caja de escalera, estará sujeto al volumen de personas a evacuar por nivel. Cuando el ancho de salida sea el mínimo (1,10m), la puerta también podrá tener el ancho mínimo libre (0,90m). Siempre que el ancho de salida supere el mínimo, el ancho de la puerta deberá coincidir con el ancho libre de circulación. Las puertas podrán tener más de una hoja para alcanzar la dimensión requerida siempre que su accionamiento sea intuitivo y no sea considerado una dificultad para la evacuación.

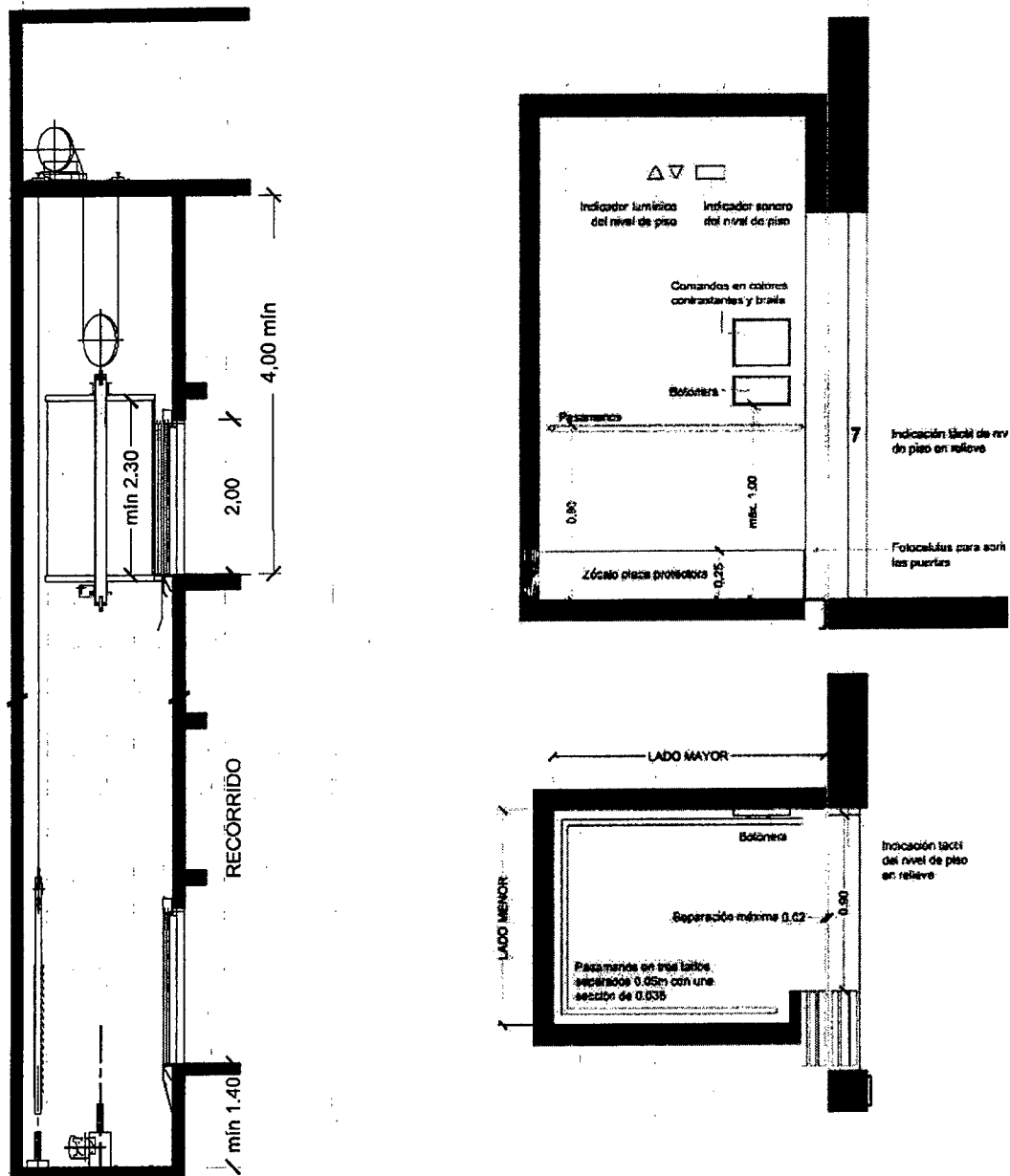
SECCIÓN VI

EQUIPOS DE ELEVACIÓN Y TRANSPORTE VERTICAL (Arts. 140-145)

Ascensores.

Clasificación según la dimensión de la cabina: La sección transversal (a x b) de la cabina se dimensiona en función de la cantidad de personas a transportar y podrá adecuarse a las propuestas del mercado. La cabina contará obligatoriamente con luz de emergencia y alarma autónoma audible en pisos habitados.

Las dimensiones mínimas interiores de las cabinas son 1,10 m por 1,30 m. Las puertas de la cabina y del palier deben ser automáticas y tener una luz libre mínima de 0,80 m y la separación entre estas puertas no debe superar los 14 centímetros. El alto mínimo de cabina debe ser de 2,30 m. El sobre recorrido mínimo superior de 4,00 m. e inferior de 1,40m en caso de que la tecnología a emplear lo requiera.



En el caso de vivienda unifamiliar no se exigirán medidas mínimas. Su dimensionamiento y características se regirán de acuerdo a los requisitos básicos de accesibilidad enunciados en la normativa vigente.

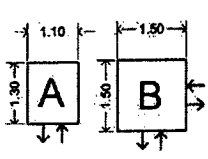
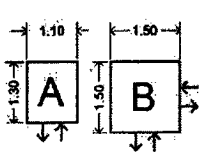
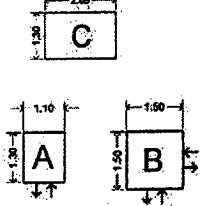
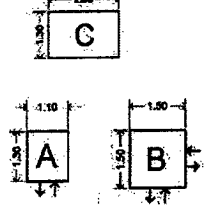
Características de cajas de ascensor: La caja deberá ser de construcción incombustible, estructuralmente resistente y de uso exclusivo para los elementos del sistema operativo del ascensor, quedando prohibido el alojamiento de todo otro elemento ajeno al funcionamiento del mismo. En caso de conductos calientes externos a la caja pero adosados a sus muros, el calor no debe afectar al funcionamiento del ascensor o del montacargas.

Palier de acceso a ascensores: Es el descanso desde cuyo nivel se puede entrar o salir del ascensor. En cada rellano se debe cumplir con los requisitos enunciados en las normativas vigentes según la capacidad y el tipo de cabina/s. No podrán ser ocupados por elementos que dificulten la comunicación directa con los pasajes y el medio de salida exigido. El ancho libre mínimo será de

1,50m frente al ascensor. Deberán cumplimentar con todos los requerimientos establecidos en las normativas vigentes.

Botoneras: En todos los tipos de cabina, la botonera debe ser accesible y estar ubicada a partir de los 40 cm del borde interior. Se debe colocar señalización de números de piso, en colores contrastantes, con relieve, en sistema Braille y deberán estar equipadas con indicación de voz o por señal auditiva de marcha por nivel de piso. Los comandos de emergencia deben colocarse en la parte inferior de la botonera.

Exigencias mínimas según la altura de la trayectoria: Para verificar la cantidad de ascensores a instalar, será necesario presentar cálculo por profesional competente que garantice una espera no mayor a 10 minutos para la 3ra parte de la población del edificio.

TRAYECTORIA	FS - 2 PISOS	DESDE EL 3 Y HASTA 9 PISO	DESDE 10 Y HASTA 14 PISO	DESDE 15 Y HASTA 23 PISO	MÁS DE 24 PISOS
Dimensiones mínimas de cabina:	No se exige ascensor				
Cantidad de ascensores mínimos	No se exige ascensor	Se exige informe para verificar la cantidad de ascensores necesarios que garanticen una espera no mayor a 10 minutos para la 3ra parte de la población del edificio. Se exige un mínimo de 1 unidad de cabina. Al menos una debe ser Tipo A o Tipo B	Se exige informe para verificar la cantidad de ascensores necesarios que garanticen una espera no mayor a 10 minutos para la 3ra parte de la población del edificio. Se exige un mínimo de 2 unidades de cabina. Al menos una debe ser Tipo A o Tipo B	Se exige informe para verificar la cantidad de ascensores necesarios que garanticen una espera no mayor a 10 minutos para la 3ra parte de la población del edificio. Se exige un mínimo de 2 unidades de cabina. Al menos una debe ser Tipo C y la otra Tipo A o Tipo B	Se exige informe para verificar la cantidad de ascensores necesarios que garanticen una espera no mayor a 10 minutos para la 3ra parte de la población del edificio. Al menos una debe ser Tipo C y las otras Tipo A o Tipo B
Velocidad		mínimo 60m/min	mínimo 75m/min	mínimo 90m/min	mínimo 90m/min

Seguridad ante emergencias: Todas las cabinas dotadas con sistemas de apertura automática de puertas deberán contar con un dispositivo que actúe, ante corte de luz o pulsión de botón de emergencia, llevando automáticamente la cabina al piso inmediato inferior y abriendo sus puertas, inmovilizando posteriormente la cabina y encendiendo una luz interior de emergencia. Del mismo modo todas las cabinas contarán con un pulsador de alarma sonora que reproducirá un timbre en el exterior de la misma cabina y otro en el palier de planta baja u otro lugar a designar según el tipo de proyecto, que amplíe las posibilidades de ayuda a la emergencia.

Registro de ascensores, Empresas de mantenimiento. La autoridad de aplicación llevará un registro de los ascensores consignando los siguientes datos: tipo, modelo de ascensor, proveedor, fecha de inicio de operaciones, fechas programadas y avance real de revisiones y mantenimiento.

Montacargas.

Se entiende por montacargas para obra a aquellos dispositivos que se instalen en edificios o estructuras con carácter provisorio, dentro o fuera del edificio o estructura.

Para el supuesto de que se instalen en la vía pública, deberán estar protegidos por vallas provisorias de obras y pasarelas en caso que la situación lo requiera. Serán utilizados solamente por el personal de la obra (usuarios autorizados, capacitados y advertidos) y su fin es el movimiento de materiales y equipos. No se podrán superar bajo ninguna circunstancia las cargas máximas admisibles establecidas por el fabricante y/o el instalador. El responsable de Higiene y Seguridad en Obras deberá incluir el montacargas dentro del Plan de Seguridad de la obra.

Junto al cartel de obra (Decreto Provincial N°1732/08), o en él, se deberá exhibir: nombre, dirección y teléfono de contacto de la empresa o proveedor del sistema de elevación, el cual deberá dar respuesta inmediata en caso de ocurrir algún siniestro.

Escaleras mecánicas.

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, podrá una escalera mecánica computar como tal, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas de salida.
- b) Tenga un ancho no menor que ochenta centímetros (0,80 m) medidos en los escalones.
- c) Marche en el sentido de la salida o sea reversible.
- d) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles.
- e) Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida utilización en caso de siniestros u otros.

Las escaleras mecánicas deberán responder a las NORMAS IRAM 3681-3: Escaleras mecánicas, en lo que respecta a su construcción y especificaciones.

SECCIÓN VI

INGRESO, CIRCULACIÓN Y SALIDA DE VEHÍCULOS (Arts. 146-151)

CAPÍTULO V

ESTRATEGIAS AMBIENTALES (Art. 152)

SECCIÓN I

EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS Y CONFORT HIGROTÉRMICO (Arts. 153-154)

SECCIÓN II

SISTEMA DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES PLUVIALES (Arts. 155-157)

Exigencia. Definiciones:

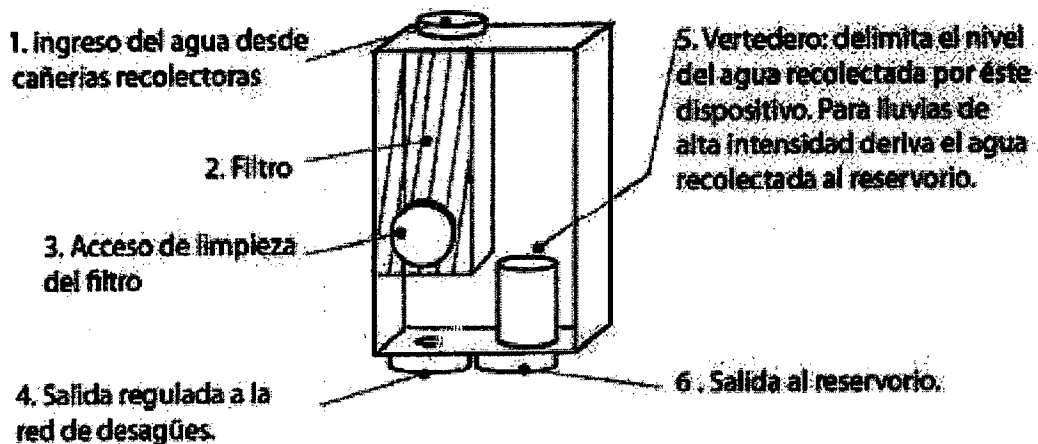
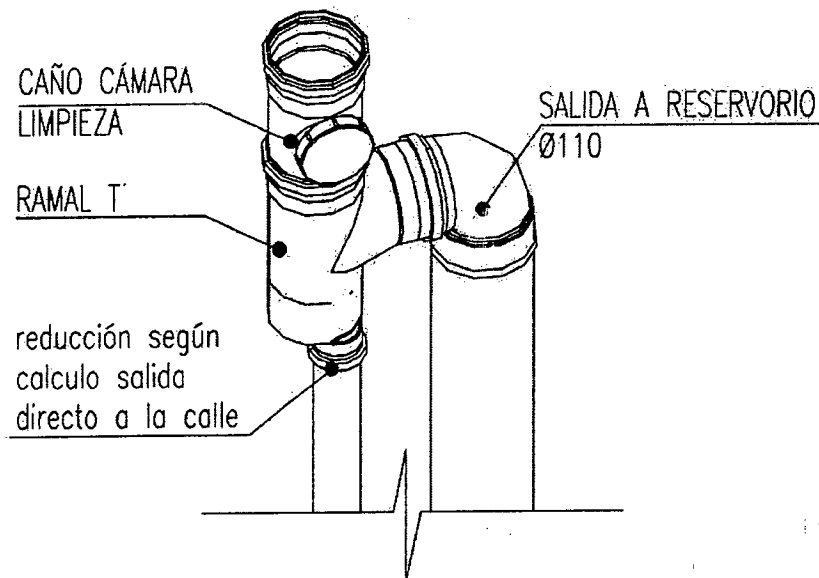
Sistema de regulación de excedentes pluviales: Es el conjunto de elementos que conforman los desagües pluviales de una obra, destinados a regular el caudal máximo a evacuar a la vía pública durante un período determinado. El reservorio podrá ser de distintas formas compatible con la arquitectura de la edificación, y deberá tener un vertedero de excesos por si es superada la capacidad de diseño y un orificio de salida, que regula la descarga a la infraestructura existente.

Reservorio: Funciona como retardador y es el elemento que contiene el volumen de excedentes pluviales a retener, para que los mismos sean evacuados lentamente hacia la vía pública. Podrán materializarse mediante tanques, cámaras, conductos, u otro tipo de elementos aptos para el depósito transitorio de agua de lluvia y descargará su contenido a la infraestructura existente (cordón de vereda, zanja o conducto de carácter pluvial) mediante una salida regulada. En el caso de descarga a zanja existente se deberá tener en cuenta el nivel del cordón futuro.

Regulador: Es el dispositivo que deriva una parte del caudal de forma directa hacia la vía pública, y su excedente hacia el reservorio. Su uso es opcional y se utiliza para disminuir en un 50% el volumen a retener en el reservorio. De implementarlo, se localizará entre la bajada de las cubiertas y el reservorio. Se trata de una pieza de tamaño reducido, que puede ir empotrado en la pared o en el exterior

dependiendo de las condiciones constructivas del edificio y debe ir acoplado a una conducción que derive los caudales calculados para amortiguamiento hacia el reservorio.

Modelos de Regulador posibles:



Por las características de permeabilidad del suelo; los altos coeficientes de absorción; la baja impermeabilización de lotes particulares; la exigencia del FOS que garantiza baja ocupación del suelo, la abundante vegetación del sector; y la materialidad de las calles; se exige a los distritos R7 y R8 de la implementación de sistemas de regulación de excedentes pluviales.

La implementación del sistema de regulación de excedentes pluviales se aplica en caso de que las superficies impermeables superen el 40% de la superficie del terreno.

Se podrá escurrir agua retenida en solados hacia la vía pública de forma directa, siempre que la superficie no sea mayor al 30% de la superficie total de la parcela. Asimismo, dicha superficie debe ser computada en el cálculo de superficies impermeables para ser compensada en el volumen a retener en el reservorio. Las superficies de solados sólo se podrán retardar mediante sistema tradicional (sin regulador) ya que el sistema con regulador no es posible de aplicarlo.

Criterios para determinación de volumen de retardador.

Para edificios que tengan superficies impermeables hasta 200m² se aplicará la siguiente tabla:

SISTEMA SIN REGULADOR			SISTEMA CON REGULADOR			
SUPERFICIE DE CÁLCULO	VOLUMEN A ALMACENAR	DIÁMETRO SALIDA RESERVORIO	SUPERFICIE DE CÁLCULO	VOLUMEN A ALMACENAR	DIÁMETRO SALIDA REGULADOR	DIÁMETRO SALIDA RESERVORIO
hasta (m ²)	litros	mm	hasta (m ²)	litros	mm	mm
20	200	25	20	100	25	25
40	400	32	40	200	32	32
60	600	32	60	300	40	32
80	800	40	80	400	40	40
100	1000	40	100	500	50	40
120	1200	50	120	600	50	50
140	1400	50	140	700	50	50
160	1600	50	160	800	50	50
180	1800	50	180	900	50	50
200	2000	50	200	1000	50	50

La superficie impermeable se determinará de la siguiente manera:

- A. Superficies cubiertas: Computar todas las cubiertas (planas e inclinadas) del proyecto arquitectónico.
- B. Superficie de solados: Computar todas las superficies impermeabilizadas comprendidas por pisos que el proyecto proponga, o bien que la obra existente ya tenga materializada.
- C. Superficies laterales: Computar todas las superficies de paramentos verticales superiores a los 12m de altura (tanto medianeros como internos). Para el cálculo, multiplicar dicha superficie, por la cantidad de pisos que superan los 12m y por el coeficiente 0,25.

La superficie de cálculo para ingresar a la tabla anterior será el resultado de la sumatoria de los puntos A+B+C.

En edificaciones de superficies impermeables superiores a 200 m², se podrán aplicar los valores antes mencionados, siempre que los reservorios que se propongan cubran la demanda a retardar de manera independiente, con superficies máximas a absorber por cada uno de 200m².

En caso de optarse por una alternativa distinta, deberá presentarse una propuesta debidamente fundamentada, acompañada de la memoria de cálculo y la documentación técnica correspondiente, la que será evaluada por la Autoridad de Aplicación.

Aprobación del sistema de regulación de excedentes pluviales

Deberá solicitarse la aprobación del sistema de regulación de excedentes pluviales, mediante la presentación del proyecto correspondiente, en forma previa al otorgamiento del Permiso de Obra.

En los casos de obras ejecutadas, o previo a la emisión del Certificado Final de Obra, deberá solicitarse la verificación del sistema implementado, a fin de acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 155°, 156° y 157° de la Ordenanza N° 12.783.

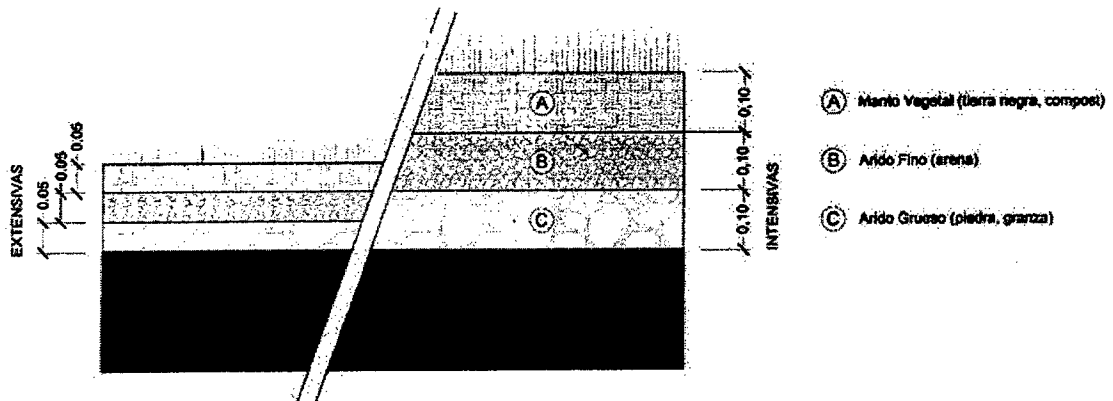
SECCIÓN III

CUBIERTAS VERDES Y JARDINES VERTICALES (Arts. 158-160)

Terrazas verde. Cubiertas verdes

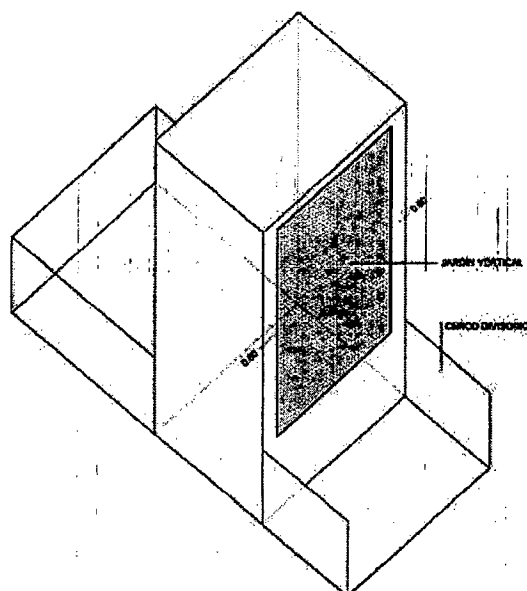
- Cubierta verde extensiva: se consideran superficies semipermeables ya que su composición retienen un porcentaje menor de precipitaciones, y deberán tener como mínimo un espesor de 15 cm. A los efectos del cálculo de los reservorios estas superficies se computan al 50%.
- Cubierta verde intensiva: se consideran superficies permeables ya que por su composición retienen un porcentaje considerable de precipitaciones, y deberá tener como mínimo un espesor de 30 cm (ver composición según gráfico expuesto).

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS SUSTRATOS SEGÚN SU CLASIFICACIÓN



Jardines verticales.

Se podrán instalar jardines verticales sobre fachadas interiores y exteriores siempre que se respete una distancia de 60 cm libres desde el filo del cerco divisorio entre predios y se respeten las condiciones mínimas reglamentarias de iluminación y ventilación. Estas estructuras se podrán instalar frente a ventanas de cualquier local habitable, siempre que no dificulte la operación y el mantenimiento de las aberturas; y siempre que no obstaculice un medio de salida. No debe interferir en redes de instalación de ningún tipo.



Se autorizará la colocación de jardines verticales sobre medianeras, siempre que se presente una constatación de propiedad lindera confeccionada por escribano/a público/a, en la que se verifique el estado del muro medianero.

SECCIÓN IV

ENERGÍAS RENOVABLES Y/O ALTERNATIVAS (Arts. 161-162)

Sistemas y/o dispositivos.

Siempre que se implementen sistemas y/o dispositivos enunciados en el presente artículo, se deberá presentar en instancias de solicitud del certificado de Final de obra, los planos municipales con detalle de la ubicación de los mismos y el tipo empleado. Asimismo, se deberá exhibir ante la autoridad de aplicación, un Manual de Uso en el que se aclaren las condiciones de reparación eventual, mantenimiento programado y vida útil del mismo.

En todos los casos la autoridad de aplicación contará con la facultad de inspeccionar los dispositivos reguladores una vez puestos en servicio, con la finalidad de verificar su buen funcionamiento y acumular información valiosa para el establecimiento de mejores prácticas.

SECCIÓN V

CONSTRUCCIÓN CON TIERRA O TÉCNICAS ALTERNATIVAS (Arts. 163-167)

Requisitos.

Los certificados o informes deberán acreditar la habitabilidad y describir:

- Estabilidad estructural.
- Componentes y memoria descriptiva.
- Acondicionamiento higrotérmico (Confort térmico y acústico).
- Resistencia a los agentes externos (impermeabilidad y propiedades ignífugas).
- Mantenimiento, contraindicaciones de uso y vida útil.

Asimismo, se deberá dejar registrado en carátula del plano municipal, en el apartado de Notas, el tipo de sistema empleado. Los muros divisorios entre predios (medianeros) se deberán materializar de acuerdo a lo reglamentado en el artículo 209.

La autoridad de aplicación creará un banco de datos municipal de las certificaciones y permisos otorgados con la finalidad de dejar un registro de antecedentes que facilite su valoración y aplicación en casos futuros.

SECCIÓN VI

RESIDUOS URBANOS (Arts. 168-169)

Estaciones de transferencia de residuos.

Los contenedores deberán contar con dispositivos de rodamientos y se localizarán en el interior del predio; en los planos municipales se deberá indicar la ubicación y cantidad. En el Manual de Uso deberá aclararse la programación y operación del retiro y reposición de contenedores.

SECCIÓN VI
SISTEMAS DE CAPTACIÓN, TRATAMIENTO Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS GRISES (Art. 170)
CAPÍTULO VI
SALUBRIDAD (Arts. 171-175)

Servicio mínimo de salubridad.

Las medidas mínimas de locales adaptados son las reglamentadas en el artículo 113.

SECCIÓN I
INSTALACIONES ELÉCTRICAS (Arts. 176-183)
SECCIÓN II
INSTALACIONES TERMO MECÁNICAS- VENTILACIÓN MECÁNICA (Art. 184)
SECCIÓN III
INSTALACIONES DE GAS (Art. 185)
SECCIÓN IV
INSTALACIONES SANITARIAS (Arts. 186-189)

Exigencias mínimas.

Los requerimientos para el diseño de la instalación sanitaria y sus condiciones de funcionamiento deberán ser definidos por quien asuma el rol profesional de Proyecto.

SECCIÓN V
SISTEMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS (Arts. 190-200)

Parámetros.

Definiciones

- 1) **Sistema de hidrantes y bocas de incendio:** conjunto de fuentes de agua y red de cañerías que se vinculan con hidrantes o bocas de incendio de tal forma que el agua pueda aplicarse en forma eficaz para el control o la extinción del incendio. Se entiende por hidrante al dispositivo de suministro de agua de la red para la lucha contra incendios ubicado en el exterior del edificio; y por boca de incendio a la válvula ubicada en el interior del edificio que sirve para la conexión entre el sistema de cañerías de agua contra incendio y la manga, compuesta por la boca propiamente dicha, la manga, la lanza, el soporte para la manga, gabinete y accesorios.
- 2) **Sistema de rociadores automáticos:** Sistema integrado por rociadores, válvulas de control y de alarma, cañerías aéreas y subterráneas, una reserva de agua (tal como tanque elevado, cisterna o a presión) y bomba de incendio. Está diseñado para descargar agua en forma automática sobre un foco de incendio o fuego incipiente, para extinguirlo o controlarlo y dar alarma.
- 3) **Boca de impulsión:** Conexión mediante la cual el cuerpo de bomberos puede suministrar agua a presión al sistema de hidrantes y/o rociadores, constituyendo así una fuente de agua contra incendios auxiliar o complementaria.

4) **Extintor:** Dispositivo portátil que contiene un agente extintor que puede ser descargado y direccionado sobre un incendio, bajo la acción de su presión interna. Pudiendo diferenciarse entre Manual y Sobre Ruedas. Manual: se adopta la definición de la Norma IRAM 3505 que lo define como el matafuego cuya construcción y peso son adecuados para su transporte y manejo a mano, entendiendo a aquel extintor portátil que contiene un agente extintor que puede expelerse bajo presión con el fin de eliminar o extinguir un incendio y tiene un peso total inferior a 25 kg. Sobre Ruedas: se adopta la definición de la Norma IRAM 3505 que lo define como el matafuego provisto de un rodado para su transporte, entendiendo aquel extintor portátil que contiene un agente extintor que puede expelerse bajo presión con el fin de eliminar o extinguir un incendio, está equipado con un armazón de soporte y ruedas para ser transportado por una persona hasta el lugar del incendio y tiene un peso total igual o superior a 25 kg y no mayor de 250 kg.

Planilla de Usos y Prevenciones:

USOS	PREVENCIONES																											
	SITUACIÓN S				CONSTRUCCIÓN C													EXTINCION E										
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8			
GÓBERNO:																												
Edificios administrativos del Estado	1								5	6					10		12		1	2					6	7		
SEGURIDAD:																												
Policia - Establecimientos penales - Bomberos	1				1	2	3		5	6							12		1	2				5	6	7		
TRANSPORTE:																												
Estación de cargas	1		3		1				5	6									2					5	6			
EDUCACION:																												
Instituto de enseñanza (Escuela - Colegio - Conservatorio)	1								5	6						12			2				5					
RELIGION:																												
Templo									5	6						12			2				5					
CULTURA:																												
Biblioteca, Archivo, Museo					2	3			5	6	7				10		12			2				5		7		
Auditorio									5	6	7						12	13		2				5				
Exposición	1					3			5	6	7				10		12			2				5		7		
Estudio radiofónico									5	6					10	11	12	13		2				5				
Estudio T.V.	1								5	6	7				10	11	12	13		2				5				
Salas de reuniones									5	6							12			2				5				
SANIDAD Y SALUBRIDAD:																												
Policlínico	1								5	6							12			2				5		7		
Sanatorio	1								5	6							12			2				5		7		
MATERNIDAD Y CLÍNICA:																												
Con internado	1								5	6							12			2				5		7		
Sin internado									5	6							12			2				5		7		
CARIDAD:																												
Asilo - Refugio	1								5	6							12			2				5				
DIVERSION:																												
Sala de Baile									5	6							12	13		2				5				
Feria					2	3														2								

USOS	PREVENCIÓNES																							
	SITUACIÓN S				CONSTRUCCIÓN C												EXTINCIÓN E							
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7
ESPECTÁCULOS:																								
Teatro - Cine - Teatro								4	5	6	7				11	12	13	1	2	3				
Cine								4	5	6	7					12	13	1	2					
Microcine para proyecciones en privado o propaganda									5	6	7				12				2					
CIRCO Y ATRACCIONES:																								
Ambulantes		2																	2					
Permanentes	1			4				4			7					12	13		2			5		
ASOCIACIÓN:																								
Club								4	5	6					12				2			5		
Club y asociación deportiva	1							4	5	6	7				12				2			5		
ESTADIO:																								
Abierto									5	6								1	2					8
Cerrado	1							4	5	6					12	13		1	2					8
VIVIENDA:																								
Colectiva									5	6									2					7
VIVIENDA COLECTIVA DE USO TRANSITORIO:																								
Hotel en cualquiera de sus Denominaciones									5	6									2					7
Casa de pensión									5	6									2					7
COMERCIO E INDUSTRIA:																								
Banco									5	6				10	12				2			5		7
Casa de escritorios u oficinas									5	6									2					7
Comercio								4	5	6					12				2			5		
Comercio con superficie de piso acumulada mayor de 1.500 m ²					2	3	4	5	6				10	12			1	2						
Restaurante - Café - Bar								4	5	6					12				2					
Mercado	1		3		1				5	6									2			5		
Laboratorio								4	5	6					12				2			4		
Comaria	1		3		1		3	4	5	6									2			5		
Estación de servicio	1		3		1			4											2			4		
GARAGES:																								
- Más de 150 m ² hasta 500 m ² de superficies cubiertas			3		1			4	5	6										2				
- Más de 150 m ² ubicados en sótanos y/o por encima de P.B.			3		1			4	5	6								1	2					
- Más de 500 m ² de superficie cubierta	1		3		1			4	5	6					12			1	2					

USOS	PREVENCIÓNES																							
	SITUACIÓN				CONSTRUCCIÓN												EXTINCION							
	S				C												E							
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7
FABRICA O TALLER QUE ELABORA MATERIA O PRODUCTOS:																								
- Muy combustibles	1		3		1	2	3	4	5	6					10	12			2		4		6	
- Poco combustibles	1				1			4	5	6						12			2					
DEPÓSITO DE MERCADERIAS:																								
- Muy combustibles	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10	12			2		4		5		
- Poco combustibles	1				1			4	5	6					12			2						
- En tránsito	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10	12			2		4		6		
- De materiales muy combustibles a libre	1		3															2				5		
- De mercaderias "en general"	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10	12			2		4		5		
- Depósito de gas licuado de petróleo en garafas	1	2	3													13	1	2					6	
- Estudio cinematográfico	1		3		1	2	3	4	5	6			9	10	12			2				5		
EXPLOSIVOS:																								
Elaboración y manipuleo de masa explosiva	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10	12			2				5		
Elaboración y manipuleo de más de 20 Kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10	12		1	2					6	
Almacenaje o venta	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10	12			2						

Prevencciones de construcción.

Prevencción C2: El espesor mínimo del muro cortafuegos será de acuerdo a su altura:

ALTURA LIBRE DEL MURO	ESPESOR LADRILLO	ESPESOR HORMIGÓN
Hasta 4 metros	0,30 m	0,07 m
Más de 4 metros	0,45 m	0,15 m

En el último piso, el muro cortafuego rebasará 0,50 m por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera esta Prevencción. En caso de que el local sujeto a esta exigencia no corresponda al último piso, el muro cortafuego alcanzará, desde el solado de esta planta, al entepiso inmediato correspondiente.

Prevencción C3: El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores que: 1.000 m² por planta, separados por muros cortafuegos; las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios (una a cada lado del muro separativo), de cierre automático y de tipo aprobado.

La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

Prevencción C4:

- a) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede de 60 m², los muros perimetrales serán de 0,30 m de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10 m de espesor neto. Si la superficie cubierta no excede los 60 m², los espesores serán de 0,15 m y 0,07 m, respectivamente. Los locales de uso

diferenciado tendrán entre ellos un muro separativo de 0,15 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos o de 0,07 m de hormigón armado.

b) En edificios nuevos, los entresijos de separación de locales serán de hormigón armado macizo de un espesor mínimo de 0,08 m.

Prevención C5: Los muros de un medio exigido de salida general o público (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos y ascensores) serán de 0,15 m de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 m de espesor neto de hormigón armado.

También se admiten otros tipos de muros con otros espesores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener una resistencia a la rotura por compresión no menor que 20 kg/cm^2 , referida a la sección bruta del muro.

b) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 kg, como mínimo, aplicada en caída libre desde una altura de 1 m en el medio de sus luces reales.

c) Tener una conductibilidad térmica no mayor que $K = 1,95$.

d) Tener una armadura distribuida de $0,6 \text{ cm}^2$ de sección mínima por metro, en un sentido por lo menos y vinculada a la estructura resistente.

Prevención C8: Sólo pueden funcionar con una puerta incombustible las siguientes secciones:

(1) Depósitos cuyas estanterías están alejadas no menos de 1 m del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor a 1,50 m y que el punto más alejado del local diste no más que 3 m del mencionado eje.

(2) Talleres de revelación, cuando sólo se utilicen equipos blindados.

Prevención C11: Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07 m de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias; los pasillos, vestíbulos y el "foyer"; el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones; los camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no habrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1 m sobre el techo de la sala.

El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m de alto por 0,60 m de ancho, la cual sólo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente.

Prevención C12: Las puertas de madera tendrán un espesor mínimo de 35 mm, para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar. En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos pueden rebajarse hasta 23 mm.

Prevención para favorecer la extinción.**Extinción E1:**

La determinación de capacidad de agua, puede resolverse por cualquiera de los métodos siguientes:

a) 10 litros por cada m² de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³ y un máximo de 40 m³ por cada 10.000 m² de superficie abierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por m² hasta totalizar una capacidad tope de 80 m³ contenida en tanques no inferiores a 20 m³ de capacidad cada uno.

b) El volumen de reserva contra incendio surgirá de multiplicar el caudal establecido en la siguiente Tabla por el tiempo expresado en la columna respectiva y en función del tipo de riesgo:

RIESGO	SUPERFICIE (m)			TIEMPO (min)
	S ≤ 2500 (l/min)	2500 < S ≤ 10000 (l/min)	10000 < S ≤ 20000 (li/min)	
IRAM				
Leve	750	1000	1500	30
Moderado I	1000	1000	1500	45
Moderado II	1000	1500	2000	60
Alto Riesgo	1500	2000	3000	60

Para los hidrantes equipados con mangueras de 65 mm (2½") el radio de cobertura sin obstáculos será de 25 m. Para los hidrantes equipados con mangueras de 45 mm (1¾") se considerarán 20 m., al igual que las de 38 mm. (1½"), aunque estas últimas solamente se permiten en edificios de viviendas.

Las bocas de incendio no podrán ser ubicadas dentro de la caja de escalera.

El número de boca en cada piso resulta de aplicar la siguiente fórmula: $Hid = MP/45$. Siendo:

Hid= cantidad de Hidrantes

MP= longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio, expresada en metros.

Se considerarán enteras las fracciones iguales o mayores de 0,5.

Extinción E7: Los extremos de las cañerías verticales se unirán a un colector de diámetro interior mínimo de 6,35 cm que alcanzará a la L.M. terminando en una válvula esclusa para boca de impulsión, de bronce (tipo reforzada) con anilla giratoria de rosca hembra (inclinada 45° hacia arriba si se la coloca en la acera), apta para conectar manguera del servicio de bomberos. La ubicación debe ser accesible en fachada y/o acera. La autoridad de aplicación, en casos fundados, podrá solicitar una por cada acceso conforme a la implantación edilicia

La cañería vertical tendrá a la salida del tanque elevado, una válvula de retención, para impedir la subida del agua al tanque.

La válvula esclusa para boca de impulsión se ubicará en una cámara de 0,40 m x 0,60 m provista de una tapa de hierro fundido con orificio para llave tipo "toma para autobomba". La tapa tendrá grabada la palabra BOMBEROS, en letras indelebles de 5 cm de alto.

Extintores manuales.

Los extintores manuales se deben colocar uno cada 200 m² de superficie cubierta o fracción de superficie de piso, para todos los usos.

En cocheras y sala de máquinas, se deben disponer extintores a razón de uno cada 150m², de tipo ABC de 10 kg de capacidad.

En cocheras por cada matafuego debe colocarse un balde conteniendo material absorbente.

Clasificación de Extintores.

La identificación consiste en símbolos, debe estar impresa en forma visible e indeleble con la finalidad de indicar el tipo de extintor en relación a la clase de fuego definida de acuerdo al tipo de material involucrado, siendo éstas:

Clase A: fuegos que se desarrollan sobre combustibles sólidos, como madera, papel, cartones, telas, gomas, plásticos y otros.

Clase B: fuegos sobre líquidos inflamables, como hidrocarburos en general, grasas, pinturas, ceras y gases inflamables como gas natural y gases licuados.

Clase C: fuegos sobre instalaciones eléctricas bajo tensión y su entorno.

Clase D: fuegos sobre metales combustibles, como magnesio, titanio, potasio y sodio.

Clase K: fuegos que involucran aceites y grasas de cocción combustibles, ya sean vegetales o animales, contenidos en artefactos de cocina. Principalmente las comerciales o industriales.

SECCIÓN VI

FUNDACIONES (Arts. 201-202)

SECCIÓN VII

ESTRUCTURAS (Arts. 203-207)

SECCIÓN VIII

MUROS (Arts. 208-213)

Clasificación. d) Serán realizados mediante materiales y procedimientos constructivos tradicionales a base de mampostería de ladrillos macizos de al menos 30 cm de espesor, en una altura que no podrá ser inferior a los 12m o planta baja y 2 niveles altos. Siempre que se construyan superficies cubiertas o galerías sobre uno o más ejes medianeros, se deben materializar este tipo de muros.

SECCIÓN IX

REVOQUES, CONTRAPISOS Y REVESTIMIENTOS (Art. 214)

SECCIÓN X

CUBIERTAS (Arts. 215-218)

SECCIÓN XI

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD (Art. 219)

TÍTULO IV
EJECUCIÓN DE OBRAS
CAPÍTULO I
GENERALIDADES (Arts. 220-221)
SECCIÓN I
INSTALACIONES PROMSORIAS FRENTE A LAS OBRAS (Arts. 222-226)

Cartel de obra.

Se deberá colocar al frente del inmueble, sobre la fachada, rejas o las vallas provisorias a una altura de 1m desde el nivel de vereda. El contenido y diseño estará sujeto al Decreto Provincial N°1732/08. Cuando la obra cuente con montacargas, deberá cumplirse lo dispuesto en la reglamentación del artículo 141. El cartel podrá disponer de un código QR de consulta de cualquier persona en el cual esté cargada la información relativa a la obra.

Ocupación de aceras con vallas provisorias

Deberá solicitarse autorización para la colocación de vallas provisorias cuando los trabajos a ejecutar requieran la ocupación temporal de la acera.

La solicitud deberá ser presentada por profesional habilitado, con autorización para intervenir sobre la parcela.

A tales efectos, deberá acompañarse como mínimo la siguiente documentación:

- a) plano de ubicación del vallado, indicando la superficie a ocupar sobre la vía pública y los detalles necesarios para verificar el cumplimiento de lo establecido en la presente Sección;
- b) nota descriptiva de las tareas a realizar, con indicación del plazo de ocupación. En caso de obras con permiso otorgado, deberá consignarse el número de trámite correspondiente.

La Autoridad de Aplicación evaluará la documentación presentada y, de corresponder, emitirá la autorización, indicando el período por el cual se concede la ocupación.

SECCIÓN II
ESTACIONAMIENTO (Arts. 227-228)

Estacionamiento de contenedores.

El profesional, de ser necesario, deberá solicitar ante la Dirección de Movilidad o quien en un futuro la reemplace, la autorización para localizar el contenedor frente al inmueble a intervenir. Se deberá agregar un esquema en planta de las veredas y calles donde se identifique la ubicación del contenedor y anchos libres de circulación en veredas, en caso de que se localice ahí; y las paradas de colectivos o taxis, en caso de existir.

SECCIÓN III
ANDAMIOS (Arts. 229-231)
SECCIÓN IV
TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS (Art. 232)

SECCIÓN V
DEMOLICIONES (Arts. 233-248)

Estructuras deficientes en caso de demolición.

En caso de que la persona propietaria del inmueble adyacente no se presente ni atienda las medidas de seguridad correspondientes, la Autoridad de aplicación notificará a las áreas técnicas y jurídicas cuyas incumbencias permitan llevar a cabo las tareas correspondientes por cuenta propia y con cargo a la propietaria.

SECCIÓN VI
EXCAVACIONES (Arts. 249-252)

SECCIÓN VII
MEDIDAS DE PROTECCION, SEGURIDAD E HIGIENE EN OBRA (Arts. 253-266)

SECCIÓN VIII
OBRAS PARALIZADAS (Arts. 267-270)

TÍTULO V
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

CAPÍTULO I
OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN (Arts. 271-273)

CAPÍTULO II
OBRAS EN MAL ESTADO O EN PELIGRO DE RUINA (Arts. 274-276)

CAPÍTULO III
FISCALIZACIÓN DE OBRAS (Arts. 277-283)

TÍTULO VI
DISPOSICIONES SUPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS (Arts. 284)

ANEXO I - DDJJ Profesional solicitante

Santa Fe, de del 20

Por la presente, quien suscribe,, con derecho suficiente para intervenir sobre el inmueble sito en, identificado con el Padrón Municipal N°, y Nomenclatura Catastral, autoriza a, profesional de la construcción con matrícula habilitante, a realizar todas las gestiones y tramitaciones necesarias ante la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, tendientes a la aprobación del trámite de de Obra, correspondiente al inmueble precedentemente descripto.

Datos del Comitente:

Nombre y Apellido / Razón Social:

DNI / CUIT: Teléfono:

Carácter de la solicitud:

- Propietario Registral (según Escritura).
 Poseedor (según Boleto de Compraventa /Acta Posesoria).
 Apoderado (según Poder Notarial).
 Administrador de Sucesión (según designación judicial).
 Locatario con autorización a innovar (según contrato).

 Firma
Profesional/es interviniente/s:

Nombre: Colegio: Matrícula:

Rol/es a desempeñar en la obra: Expediente:

Nombre: Colegio: Matrícula:

Rol/es a desempeñar en la obra: Expediente:

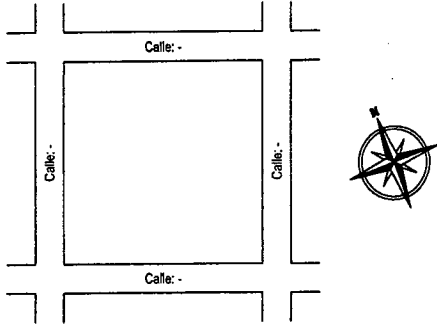
Nombre: Colegio: Matrícula:

Rol/es a desempeñar en la obra: Expediente:

- (1) Los datos consignados son auténticos y reflejan la voluntad del titular.
- (2) La aprobación de este plano no implica el reconocimiento de derechos de propiedad, quedando la Municipalidad a salvo de cualquier reclamo de terceros sobre la titularidad del inmueble.
- (3) El profesional solicitante del trámite asume el compromiso de consensuar con el comitente y los demás profesionales intervinientes las modificaciones efectuadas en el transcurso de la revisión del trámite.

ANEXO II – Carátula

MUNICIPALIDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

TIPO DE TRÁMITE SOLICITADO		PERMISO DE OBRA NUEVA / AMPLIACIÓN / REFORMA / DEMOLICIÓN / DOCUMENTACIÓN DE OBRA / CONFORME A OBRA						PLANO DE ARQ. EST.	
DESTINO - USO SEGÚN DISTRITO		VIVIENDA UNIFAMILIAR - VIVIENDA COLECTIVA OFICINAS - LOCALES COMERCIALES - COCHERAS						N° PLANO X/X	
COMITENTE/S		XXXX XXXX						CATEGORÍA DE OBRA MENOR MEDIA MAYOR GRAN ESC. MAG.ESP.	
DNI DOMICILIO LEGAL DEL COMITENTE		XXXX XXXX							
NOMENCLATURA CATASTRAL			INDICADORES URBANÍSTICOS					SUPERFICIE TERRENO	
SECCION	MANZANA	PARTIDA INMOBILIARIA	DISTRITO R.O.U. XX		ADMISIBLE	SUP. ADM.	PROYECTADO	SUP. PROY.	XXXXXX m2
XX	XX	XX		FOT	XX	XX	XX	XX	
PARCELA	UNIDAD PH	PADRÓN		FOS	XX	XX	XX	XX	
XX	XX	XX		FIS	XX	XX	XX	XX	
DOMICILIO DE LA OBRA:			SOBRE EL PROYECTO		PROYECTO				
ENTRE CALLES (N/S):			PISOS: P.B. + XXX PISOS		NOMBRE				
ENTRE CALLES (E/O):			NIVEL SUBSUELO:		N° DE MATRICULA				
ANCHO DE CALLE:			NIVEL DE REMATE:		DOMICILIO				
ANCHO DE ACERA:			UNIDADES HABITACIONALES		TEL Y CORREO ELECTRONICO				
CROQUIS DE UBICACION			INDEPENDIENTES:		PROYECTO ESTRUCTURAL				
			COCHERAS:		NOMBRE				
					N° DE MATRICULA				
OBSERVACIONES / NOTAS					DOMICILIO				
					TEL Y CORREO ELECTRONICO				
CONVENIO URBANISTICO - N° RESOLUCIÓN - MONTO ACORDADO - CANTIDAD Y TIPO DE MATERIAL					REPRESENTANTE TECNICO				
					NOMBRE				
ANTECEDENTES EDIFICIOS: SI SE SOLICITARON ANTERIOREMENTE					N° DE MATRICULA				
					DOMICILIO				
PROTECCION PATRIMONIAL: CAUTELAR-PARCIAL-INTEGRAL-MONUMENTO					TEL Y CORREO ELECTRONICO				
					RELEVAMIENTO				
GPU N°: SI SE SOLICITO ANTERIOREMENTE					NOMBRE				
					N° DE MATRICULA				
CERTIFICADO / ETIQUETADO DE EFICIENCIA ENERGETICA:					DOMICILIO				
					TEL Y CORREO ELECTRONICO				
CERTIFICADO DE MATERIALES. N°:					SUPERFICIES				
					CUBIERTA				
SOLICITUD DE OFICINA VIRTUAL N°:					GALERIA				
					TOTALES				
XXXXX / XXXX					ESPEJO DE AGUA				
					EXISTENTE				
					A DEMOLER				
					A CONSTRUIR				
					A DOCUMENTAR				
					CONFORME A OBRA				
					TOTALES				

ANEXO III - Representación gráfica

BALANCE DE SUPERFICIES (m2)

N°	PISO	EXISTENTE		A DEMOLER		A DOCUMENTAR		A CONSTRUIR		CALCULO DE F.O.T		COMPUTABLE F.S	COMPUTABLE F.O.S	OCUPACIÓN ESPACIO AEREO
		CUBIERTA	GALERIA	CUBIERTA	GALERIA	CUBIERTA	GALERIA	COMPUTA	NO COMPUTA	F.I.S	000			
000	XX	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000

UTILIZAR COLUMNAS SI PROYECTO

REFERENCIAS GRÁFICAS

— CORTE

— VISTA

- - - LÍNEAS AUXILIARES

— EJES

■ MURO A CONSTRUIR

▨ MURO A DEMOLER

▩ MURO EXISTENTE

▤ MURO A DOCUMENTAR

▥ MURO DEMOLIDO O DESISTIDO

▨ SUPERFICIE EXISTENTE



▩ SUPERFICIE A DOCUMENTAR



▤ S.I.U. A REDISTRIBUIR



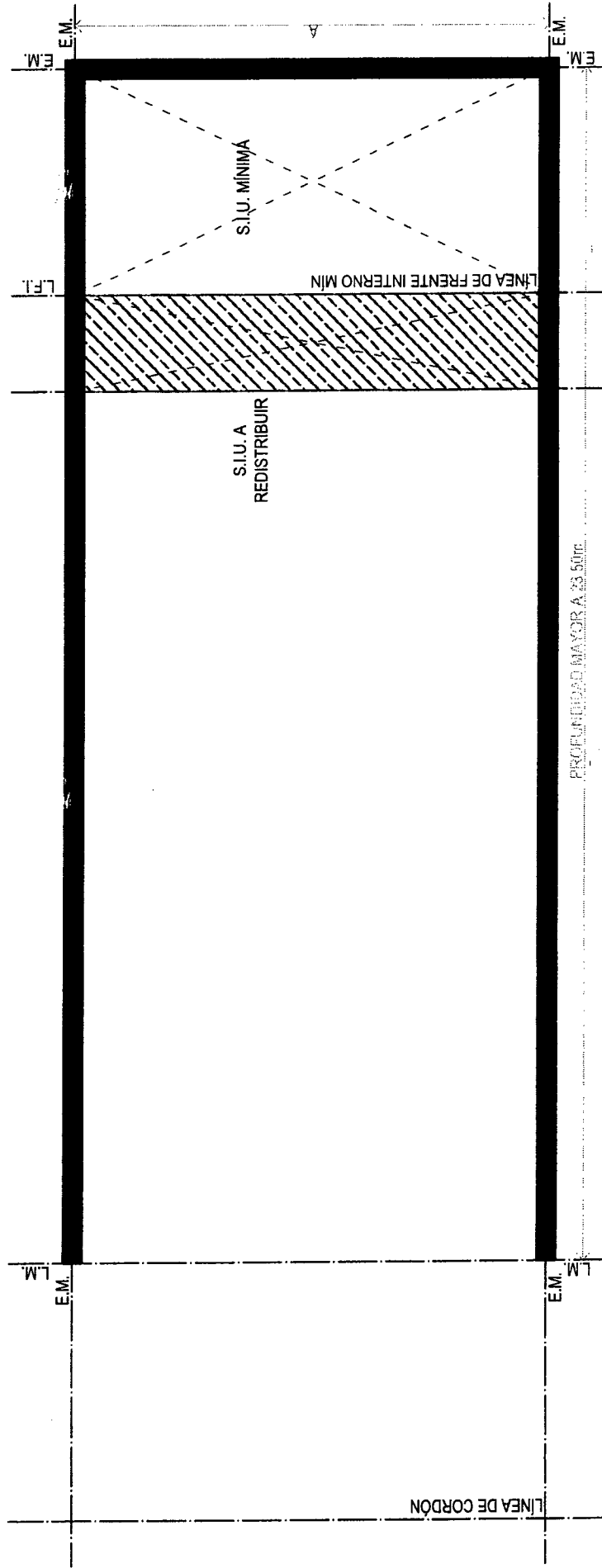
PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

N°	LOCAL	DIMENSIONES		ÁREA (A) (m2)	ILUMINACIÓN (I)		VENTILACIÓN (V3)		OBSERVACIONES
		LARGO (m)	ANCHO (m)		A / x	Área Req. (m2)	Área Proy. (m2)	Área Proy. (m2)	
000	XX	0.00	0.00	0.00	A / x	0.00	0.00	0.00	XX

SUPERFICIE CON PERMISO - DESISTIDA (Las superficies con permiso de obra, pero cuya ejecución fuera desistida, serán cruzadas con la leyenda "Superficie aprobada s/permiso de obra N° ---, ejecución desistida")

(L-20)/2

MIN 3.50 / 5.00 S/ CORRESP



ANEXO IV- Nota de asunción del rol de constructor

Dirección de Edificaciones Privadas

.....

Quien suscribe:, asume el rol de Constructor/a – Demolidor/a de la obra sita en calle, padrón N° por tratarse de una obra que se encuadra dentro del Art. 44 "Excepciones" de la Ordenanza N° 12.783:

"En Obras Menores la persona propietaria podrá asumir la condición de constructora y/o demolidora siempre, que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la superficie cubierta total a construir y/o demoler no supere los doscientos metros cuadrados (200 m2);*
- b) Que no supere la Planta Baja y un (1) piso;*
- c) Que el edificio esté destinado a vivienda individual, colectiva, comercio minorista o mayoristas, oficinas y/o usos mixtos.*

El rol de constructor asumido por la persona propietaria no reemplaza los demás roles profesionales enunciados en el Art. 42°. Los roles complementarios o de rubros específicos que por algún motivo se incorporen durante la ejecución de la obra, estarán supervisados por la persona a cargo de la Dirección de Obra, quien en representación de la propietaria contará con la documentación profesional vinculante."

La Secretaría de Desarrollo Urbano podrá solicitar la figura de un/a representante técnico/a, siempre que por lo encuentre necesario.

Atentamente.

ANEXO V- Planilla de Avance de Obra

Propietario	
Profesional	
Dirección	
Padrón	

PLANILLA DE AVANCE DE OBRA								
DETERMINACIÓN DE PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADO								
N°	RUBRO	PLANTA BAJA		PLANTA ALTA		TORRE		OBS.
		% de obra	% ejecutado	% de obra	% ejecutado	% de obra	% ejecutado	
1	Trabajos preliminares	6,30		6,40		3,30		
2	Movimiento de suelo	1,80		0,90		0,90		
3	Estructura	5,30		6,50		27,50		
4	Mampostería	19,50		24,40		11,60		
5	Aislaciones	0,50		0,20		0,05		
6	Cubiertas	11,50		6,30		0,90		
7	Revoques	9,00		10,40		6,85		
8	Contrapisos	2,50		2,10		3,00		
9	Cielorascos	1,30		3,00		2,70		
10	Revestimientos	2,00		2,50		2,60		
11	Pizos y zócalos	5,90		3,90		4,90		
12	Aberturas	9,00		8,50		6,90		
13	Virios	0,40		0,50		0,70		
14	Instalación sanitaria	6,50		6,80		6,10		
15	Instalación eléctrica	5,40		4,80		11,10		
16	Equipamiento	1,80		1,90		1,40		
17	Instalación de gas	-		-		2,10		
18	Pinturas	7,80		8,80		6,10		
19	Varios/terminaciones	3,50		2,10		1,30		
TOTAL parcial		100,00		100,00		100,00		
TOTAL								

ANEXO VI - Plantilla modelo Informe de Estabilidad y Habitabilidad

Santa Fe, de del 20

Propietario	-					
Ubicación del inmueble	-					
Padrón	-	Nomenclatura	0000-000	Distrito	-	
Profesional	-				Matrícula	-

El presente informe es emitido a partir de una evaluación integral del inmueble, y tiene por objetivo certificar la habitabilidad y estabilidad del mismo, garantizando la seguridad para las personas según los estándares vigentes.

Cualquier modificación o intervención en el inmueble deberá ser previamente autorizada, y será llevada a cabo por profesionales habilitados y siguiendo las normativas vigentes. (Art. 40° de la Ord. 12783).

Este informe se emite bajo la responsabilidad de un profesional competente y en conocimiento del propietario del inmueble.

El profesional formulará recomendaciones para el mantenimiento preventivo con la finalidad de que el propietario del inmueble pueda conservar el buen estado de la edificación. (Art. 40° de la Ord. 12783).

*"En los casos que de manera justificada no se puedan llevar adelante ensayos destructivos, recálculos de estructuras y otras mediciones pertinentes, deberá quedar manifestado en el informe correspondiente"
(Art. 36 - D.M.M. n° 00035)*

I. Estabilidad estructural y estado de instalaciones.

- a) Estabilidad estructural:
- b) Estado de instalaciones:

II. Plan de gestión de riesgos y evacuación.

III. Condiciones de las envolventes, ventilación y calidad del aire:

- a) Envolventes:
- b) Ventilación y calidad del aire:

IV. Distribución espacial y funcionalidad.

V. Transitabilidad en el espacio público inmediato.

El propietario declara conocer las potenciales limitaciones de uso del inmueble, limitando la responsabilidad del profesional.

Firma del Propietario