

ORDENANZA N° 2513

VISTO:

La necesidad de modificar la Ordenanza Municipal N° 905/85 “Reglamento de Edificaciones”, y;

CONSIDERANDO:

Que, el mencionado reglamento, que incluye las Ordenanzas N° 905/85 y 907/85, ha quedado desactualizado ya que no sufrió mayores revisiones desde el año 1985; no adaptándose las exigencias solicitadas para la construcción por las mismas a las dimensiones actuales de la ciudad de General Ramírez;

Que, los métodos constructivos descriptos por la misma no incluyen los establecidos en la actualidad; además de las medidas, superficies y alturas mínimas locales demandadas están descripta en forma vaga, requiriendo una mayor claridad y especificidad en los textos;

Que, desde el Área de Catastro y Obras Privadas dependiente de la Secretaria de Obras y Desarrollo Urbano se convocó a profesionales, constructores y Colegios de profesionales con quienes se acordó en sucesivas reuniones la necesidad de actualizar el Reglamento de Edificaciones y las modificaciones propuestas en el presente proyecto;

Que, el objetivo primordial de dichas modificatorias es el de sentar las bases para un “buen construir” basado en criterios de salubridad, seguridad y durabilidad;

Que, las mismas –modificaciones- se harán en diferentes instancias a fin de lograr una progresiva adaptación de los profesionales, constructores y los habitantes en general;

Que, la primera instancia y por la cual se dicta el presente, es la modificación de los artículos números 68°, 69°, 74° y 77°, abarcando los temas de iluminación y ventilación, patios mínimos, superficies y alturas mínimas;

Que, la segunda instancia consistirá en completar la zonificación de la planta urbana para en una tercera y última instancia establecer el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) y Factor de Ocupación Total (FOT) para sector de la ciudad;

Que, la propuesta incluye una visión ambientalmente sustentable que la ciudad comienza a necesitar y se va hacer indispensable para dentro de unos años: incorporación de porcentaje de suelo absorbente, el correcto desagüe pluvial de cada propiedad, descripción de especies de árboles a plantar en cada barrio, entre otros aspectos de consideración.

POR TODO ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE GENERAL RAMÍREZ, DEPARTAMENTO DIAMANTE, PROVINCIA DE ENTRE RÍOS, en uso de sus facultades y atribuciones sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1º) Modificar los artículos 68°, 69°, 74° y 77° de la Ordenanza N° 905, sancionada por el H.C.D en fecha 28 de mayo de 1.985, los que quedaran redactados de la siguiente manera:

“Artículo 68º) Locales: Los espacios delimitados estructuralmente que forman parte de un inmueble o edificio y que tienen un determinado uso o destino deberán cumplir para ser denominados “locales” con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad, seguridad y estanqueidad, conforme a los usos permitidos

Los locales deben ser seguros y estables estructuralmente y adecuados para la prevención de incendios, contener medios de salidas adecuados. Los locales deberán contar con una correcta disposición, dimensiones e instalaciones ser accesibles a las personas y al suministro de servicios esenciales, deber ser durables y encontrarse en buen estado de conservación.

Criterio de clasificación:

a1) **Locales de Primera Clase:** Dormitorios, comedores, salas, salas de estar, salas de juego, bibliotecas y billares privados, estudios, oficinas, escritorios, consultorios y todo otro local habitable.

En todos los casos los dormitorios únicamente se tipificarán como locales de Primera Clase, aún en aquellos dormitorios cuya capacidad permita disponer solamente una cama de una plaza.

No se admitirá tipificar dormitorios como habitaciones de servicio o dormitorios de servicio a los efectos de ser tipificados en otra categoría.

a2) **Locales de Segunda Clase:** Antecomedores, cocinas, cuartos de costura o de planchado cuando estén ubicados en zonas de servicios, habitaciones de servicio -no incluye este rubro incluir dormitorios de ningún tipo- y lavadero privado.

a3) **Locales de Tercera Clase:** Antecocinas, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garajes, guardarropas colectivos y retretes.

Los espacios para cocinar solo se podrán utilizar cuando estén integrados en unidades de superficie máxima exclusiva de 35 m². Estos espacios para cocinar no deben exceder una superficie de 2.25 m².

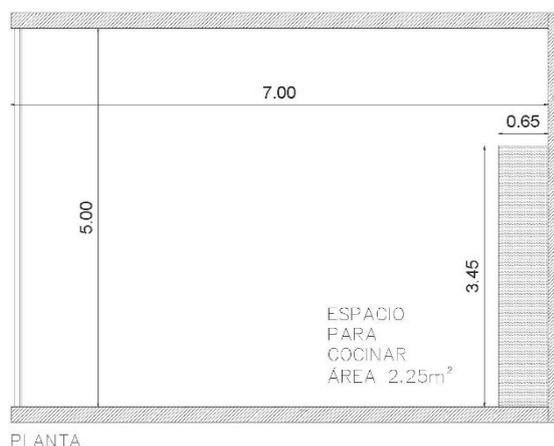


Figura 68.a3

a4) **Locales de Cuarta Clase:** Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales o industriales, bares, billares, confiterías, vestuarios de clubes, gimnasios y demás locales

deportivos, cocina de hoteles y restaurantes, salas de reuniones y espectáculos públicos, locales escolares y aulas, bibliotecas públicas y lugares de culto o templos.

a5) **Locales de dudosa clasificación:** la determinación del destino del local será el que lógicamente resulte de la ubicación y dimensiones y no del que arbitrariamente pudiera consignarse en los planos.

El Área de Catastro y Obras Privadas podrá establecer presumiblemente el destino del local de acuerdo al proyecto en particular que se presenta para su aprobación y conforme el razonable criterio técnico aplicable, como organismo facultado legalmente para ejercer el poder de policía municipal en tales aspectos, pudiendo además clasificar por analogía cualquier local no incluido en los ítems anteriores.

Si el plano presentado contiene Unidades Funcionales con servicios independientes que, fácilmente pueden funcionar como vivienda, se requerirá para la aprobación del plano el cumplimiento de la reglamentación prevista para viviendas, incluso las dimensiones y espacios para estacionamientos previstos.

Asimismo, el Área de Catastro y Obras Privadas podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

b) **Altura de los locales:**

b1) **Generalidades:** Se entiende por altura de un local (H) la distancia entre el piso terminado y el cielorraso.

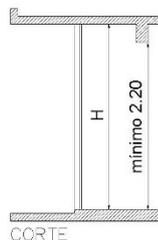


Figura 68.b1

Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2.20 m y no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie del local. En casos especiales podrán ser consideradas por el Área de Catastro y Obras Privadas Municipal, variaciones en las alturas en atención al proyecto y teniendo en cuenta las condiciones de iluminación y ventilación.

b2) **Alturas mínimas:** las alturas mínimas de los locales serán las que se determinan a continuación:

-Locales de Primera clase: 2.50 m

-Locales de Segunda y Tercera clase: 2.20 m libres

Cuando los locales de segunda clase no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, se los considerará de primera clase a los efectos de determinar su altura mínima.

-Locales de cuarta clase:

Hasta 30 m² de superficie y 6.00 m de profundidad, la altura mínima será de 3.00 m libres.

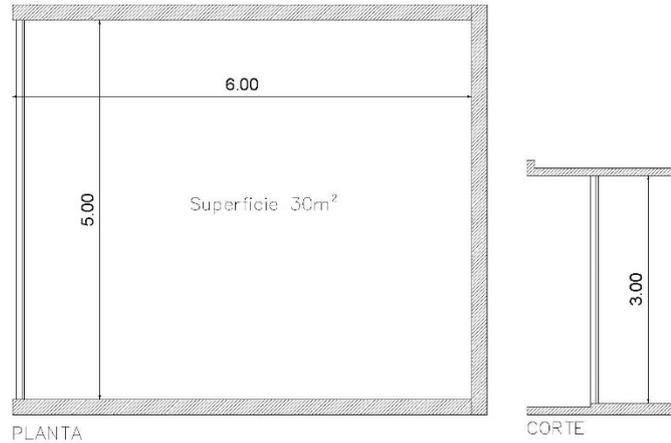


Figura 68.b2.1

Para locales de más de 30 m² y hasta 200 m² de superficie o más de 6.00 m de profundidad, tendrá 3.50 m libres.

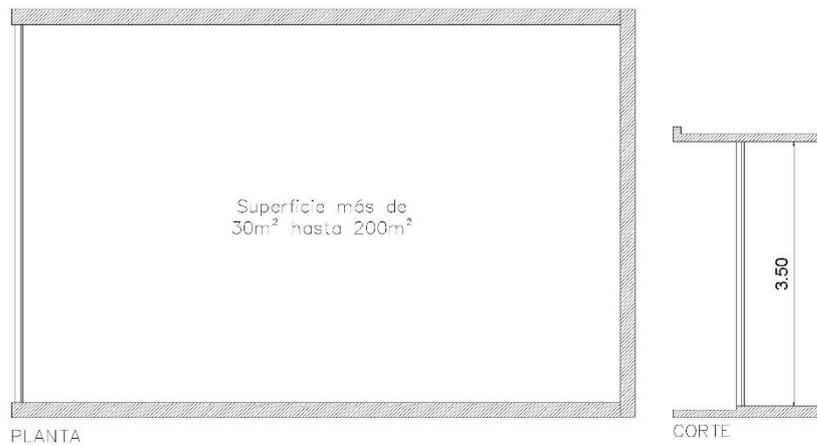


Figura 68.b2.2

Los locales de más de 200 m² de superficie tendrán una altura de 4.00 m libres.



Figura 68.b2.3

Locales de negocio de una superficie no mayor de 21.00 m² y una profundidad máxima de 6.00 m, la altura mínima será de 2.60 m.

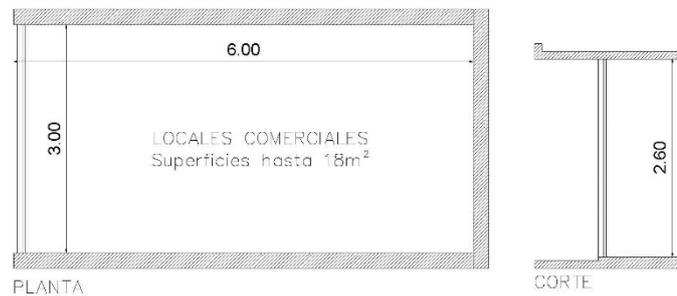


Figura 68.b2.4

Locales de negocio de mayor superficie y/o profundidad la altura mínima será de 3.00m.
-Relación entre altura y profundidad de locales: Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y locales comerciales, se incrementarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0.10.

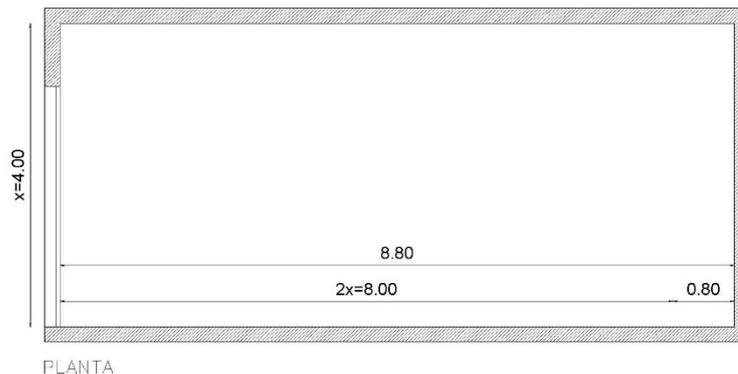


Figura 68.b2.5

Ejemplo:

DATOS INICIALES

- Local de 1º clase
- Altura reglamentaria 3.00m
- Largo 8.80m

CÁLCULO DE AJUSTE DE ALTURA

0,10= por cm de diferencia
 $4.00m \times 2 = 8.00m$
 $8.80m - 8.00m = 0.80m$
 $0.08m + 3.00m$ (altura reglamentaria) =
3.08m nueva altura reglamentaria

c) Áreas y lados Mínimos:

c1) **Generalidades:** Se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

c2) Áreas y lados mínimos de los locales:

Las mismas serán las que se determinan a continuación:

-Locales de Primera y Cuarta clase:

Cuando la unidad locativa posea un solo local el lado mínimo será de 4.00m y el área 25m².

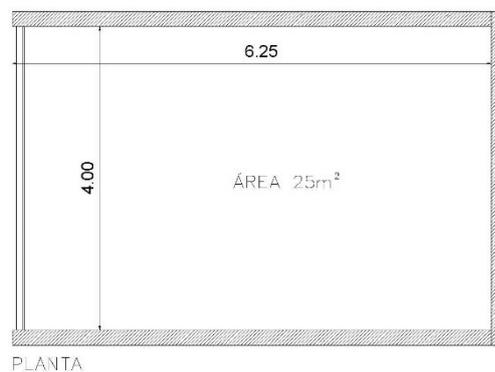


Figura 68.c2.1

Cuando una unidad locativa posea varios locales, por lo menos un local tendrá un lado mínimo de 3.00 m y una superficie de 18.00 m². Los demás locales tendrán un lado mínimo de 2.50 m y un área de 9.00 m².

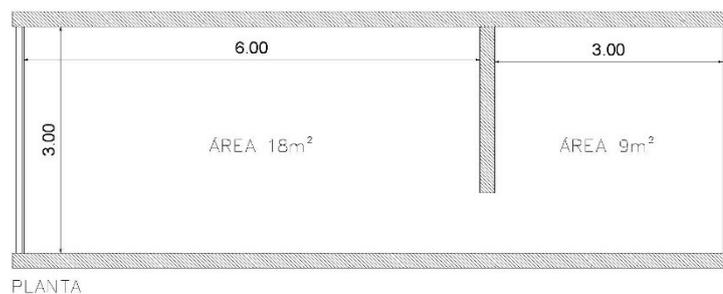


Figura 68.c2.2

En caso de oficinas individuales tendrán un lado mínimo de 3.00 m y un área de 16.00m².



Figura 68.c2.3

Las oficinas con dos o más locales, cada uno tendrán un lado mínimo de 2.50 m y un área mínima de 7.00 m².

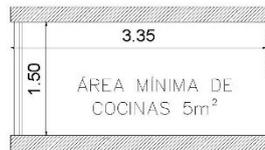


PLANTA

Figura 68.c2.4

-Locales de Segunda y Tercera clase:

Cocinas: el lado mínimo será de 1.50 m y el área de 5.00 m².

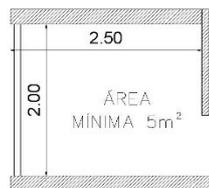


PLANTA

Figura 68.c2.5

Espacios para cocinar: tendrán una profundidad no mayor de 1.00m ni menor que 0.60m y una superficie máxima de 2.25m². Ver Figura 68.a3

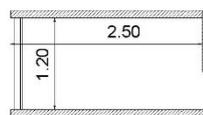
Habitaciones de servicio, cuartos de costura y de planchado: tendrán un lado mínimo de 2.00 m y un área de 5.00 m².



PLANTA

Figura 68.c2.6

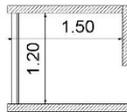
Baño completo con bañera: lado mínimo 1.20 m, área 3.00 m².



PLANTA
ÁREA MÍNIMA DE BAÑO
COMPLETO 3m²

Figura 68.c2.7

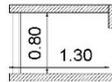
Baño completo sin bañera: lado mínimo 1.20 m, área 1.80 m².



PLANTA
ÁREA MÍNIMA DE BAÑO
SIN BAÑERA 1.80m²

Figura 68.c2.8

Toilette (inodoro y lavado): lado mínimo 0.80 m, área 1.05 m².



PLANTA
ÁREA MÍNIMA DE
TOILETTE 1.05m²

Figura 68.c3.9

En los baños sin bañera la ducha se colocará de tal forma que ningún artefacto se sitúe a menos de 0.35m de la línea vertical que pasa por el centro de la flor.

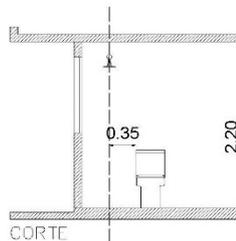


Figura 68.c3.10

En los locales sanitarios compartimentados, para la combinación de los distintos artefactos se incrementará la superficie correspondiente a los casos anteriormente anunciados, a razón de 0.40 m² por artefacto.”

“**Artículo 69º) Iluminación y ventilación a) Generalidades:** El dintel de los vanos para la iluminación y ventilación natural de los locales se colocará a no menos de 2.00m del piso local.

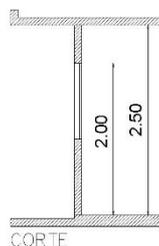


Figura 69.a.1

El vano podrá situarse junto al cielo raso.

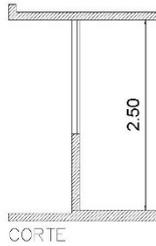


Figura 69.a.2

No se permitirán vistas a predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia que 2.00m del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas lateralmente u oblicuas en ángulo de no menor de 75° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0.60m. En el caso de proyectarse ventanas galería, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia que 2.00m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida arriba, se deberá impedir la vista hacia el predio colindante utilizando un elemento fijo opaco o traslúcido de una altura no inferior a 2.00m medidos desde el piso.

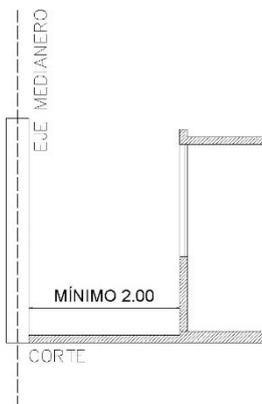


Figura 69.a.3

Sólo se computará la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos. En el caso de vanos junto al cielo raso ubicados dentro del tercio superior de la altura local, se computará toda la superficie de los mismos.

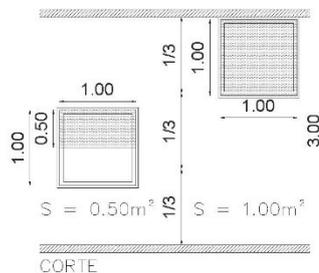


Figura 69.a.4

Las salientes que cubran los vanos para iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en "Iluminación y ventilación a través de partes cubiertas".

b) **Iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas:** aplicará cuando un vano ventile e ilumine hacia una galería o saledizo. Éste no podrá tener ningún cuerpo saliente a nivel inferior al de dicho vano.

La profundidad de tal saledizo se determinará como sigue:

-Si da a la vía pública o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria:

$$S=4/5h$$

-Si da a patios reglamentarios:

$$S=2/3h$$

Donde "S" es la profundidad del saledizo y H la distancia desde el piso al dintel del vano.

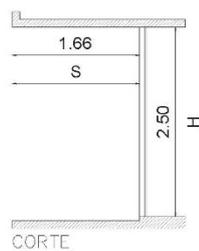


Figura 69.b.1

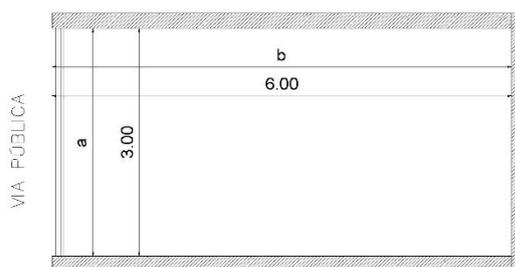
c) **Iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase:**

Todo local de primera clase deberá recibir el aire y la luz de un patio de primera categoría o de la vía pública.

Todo local de segunda clase deberá recibir el aire y la luz de un patio de segunda categoría o de la vía pública.

Los locales de primera y segunda clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación: $i = A/X$

En donde "i" es el área mínima del vano de iluminación, "A" es el área del local y "X" un coeficiente que depende de las condiciones de ubicación del vano y que adquiere los siguientes valores:



PLANTA

b dos veces c

$$i = A / X$$

$$i = 18m^2 / 9$$

$$i = 2m^2$$

Figura 69.c.1

Ubicación de vano	A patio Reglamentario	A vía pública
Bajo cubierta	X=6	X=8
Libre de parte cubierta	S=7	X=9

Cuando la profundidad de un local (b) sea mayor de dos veces el lado menor del mismo (a), y siempre que el vano esté colocado en el lado menor o dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula siguiente: $i = A/X + (r-2)$ en donde "i" es el área mínima del vano de iluminación, "A" es el área del local, "x" es el coeficiente antes nombrado y "r" es la relación entre la profundidad "b" y el ancho "a".

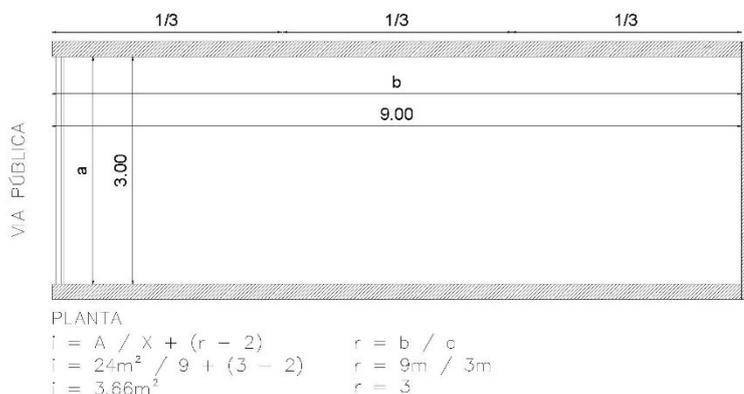


Figura 69.c.2

Para la ventilación de los locales, el área mínima de la parte móvil de las aberturas de los locales de primera y segunda clase se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula: $k = i/3$ en donde "k" es la parte móvil de la abertura e "i" el área requerida para la iluminación.

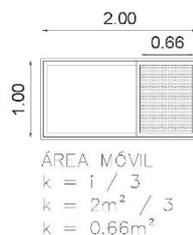


Figura 69.c.3

Las cocinas, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana que cumplirá las especificaciones determinadas en "iluminación y ventilación de locales de tercera clase", con excepción de aquellas en las cuales la parte abrible será mayor a los 2/3 de la superficie mínima de iluminación, es decir se aplicará:

k= 2/3i

Solamente en locales de segunda clase se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local.
2. Deberá tener, en todos los casos, una altura no menor a los 0,75 m.

3. El área mínima de iluminación requerida se incrementará en 50% con respecto de la exigida en el inciso c).

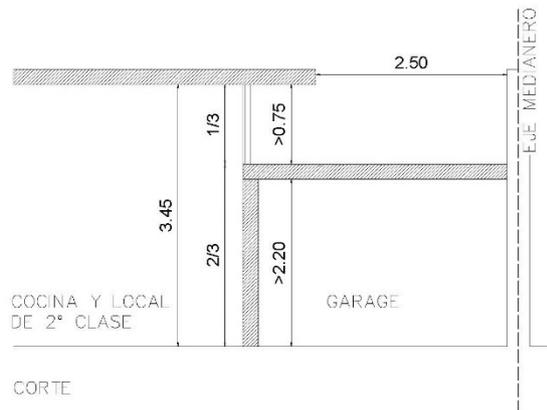


Figura 69.c.4

d) Iluminación y ventilación de locales de tercera clase:

Los locales de tercera clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,50 m² y dispondrán de ventilación regulable.

En los casos en que los baños y retretes den sobre la vía pública, el alféizar del vano de la ventana no podrá estar a menos de 2.00 m sobre el nivel de la vereda. Los locales de tercera clase podrán ventilar además por conducto de acuerdo a lo establecido en “ventilación natural por conducto”.

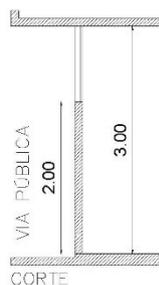


Figura 69.d.1

e) Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase:

Los locales de cuarta clase: bibliotecas públicas, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales de depósitos o industrias y comercios con zonas de trabajo, deberán contar con las áreas de iluminación y ventilación que a continuación se detallan:

-En los casos donde las ventanas dan a patios o calle, colocadas con un antepecho de hasta 1.00 m sobre el piso y aproximadamente centro de pared (1/2 de su longitud), se aplicará el coeficiente 1/10 de la superficie del local para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación, la tercera parte abrible de lo que resulte área mínima de iluminación.

-En los casos donde las ventanas estén junto al cielorraso, o claraboyas totalmente traslúcidas, se aplicará el 1/8 de la superficie del local para iluminación y la 1/3 parte

de la superficie resultante, para ventilación, aclarando que las áreas obtenidas serán debidamente repartidas de manera tal que el local se encuentre bien dotado en lo que a iluminación y ventilación se refiere.

Cuando el proyectista adopte la solución propuesta en este párrafo, deberá respetar las siguientes normas:

1. Altura mínima de ventana 0.75 m, medido desde el antepecho que no deberá ser inferior a 0.20 m.

2. Sin excepción, las aberturas deberán dar a patio o aire y luz, cuyas dimensiones mínimas respeten las fijadas, por este Reglamento, para iluminar y ventilar ambientes de 1ª y 2ª categoría.

3. Para la colocación de chapas traslúcidas o claraboyas, deberá tenerse en cuenta que los coeficientes antes citados se han tomado considerando como mínimo al cristal común tipo, es decir, con una transparencia adecuada, quedando, por lo tanto, descartada la posibilidad de colocar las chapas citadas en la cantidad que arroje el cálculo surgido de esa aplicación debiéndose, en ese caso, compensar con mayor superficie traslúcida, en la medida que la calidad del material utilizado lo exija. Para chapas plásticas blancas, los valores de cálculo se incrementarán en 1.5 vez y para las de color verde, en 2 veces.

f) **Ventilación natural de conducto:** Los conductos de ventilación serán individuales, prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° medidos sobre la vertical.

Sólo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de 1,50m.

Los conductos de ventilación rematarán por lo menos a 0,50 sobre el techo y a 2.00m sobre el solado en azoteas accesibles. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratados arquitectónicamente.

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

“Artículo 74º) Patios: a) **Generalidades:**

a1) **Forma de medir los patios:** Las dimensiones de un patio se tomarán con exclusión de los muros medianeros que no podrán ser inferiores a 0.15m de espesor y de la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas salientes aisladas, cuya suma total no exceda de 0.60 m2.



PLANTA
 $a+b+c = 0.60m^2$

Figura 74.a1

Cuando en un patio se ejecute una escalera, podrá incrementarse el mismo, la proyección horizontal de la zona baja de la escalera y su parapeto ciego hasta una altura de 2.00m. sobre el piso del patio.

a2) **Inicio y terminación de un patio:** El inicio del patio se corresponde con un plano virtual ubicado donde el patio comienza a ser indispensable a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales. La terminación de un patio se corresponde con un plano virtual ubicado en la parte superior del muro más alto que se corresponde al patio excluyendo el muro medianero.

a3) **Prohibición de cubrir patios:** No se podrán cubrir patios salvo las partes que excedan de las medidas mínimas exigidas. Se permitirá únicamente el uso de toldos plegables.

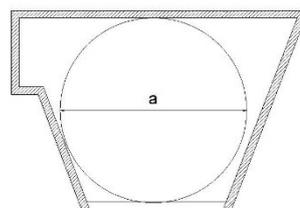
b) Clasificación de patios:

b1) **Patios de Primera Categoría:** Hasta los 6.00m de altura el lado mínimo será de 3.00m y la superficie de 12.00m².

A partir de los 6.00m de altura hasta los 16.00m, los lados se incrementarán un 5% de la altura total del patio. El lado mínimo del patio y la superficie, la que resulte del producto de los dos lados incrementados.

Por encima de los 16.00m de altura, se permitirá reducir en un 10% el lado mínimo siempre que se mantenga la superficie mínima resultante de aplicar el producto de los lados sin la reducción.

En caso de patios de plantas irregulares deberá ser posible inscribir un círculo o elipse cuyos ejes correspondan a los lados mínimos requeridos.

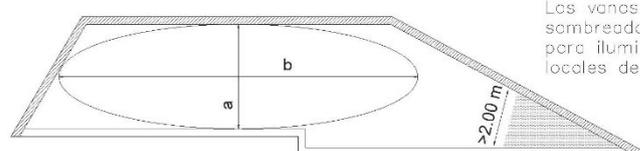


PLANTA

Figura 74.b1

Según la altura del patio la superficie no podrá ser menor que la que resulte de aplicar los incrementos a un patio de forma regular.

Las proporciones de patios comprendidas entre muros que forman ángulos menores que 30° no podrán ser utilizados como superficie de patio hasta el límite de un tercer lado virtual de 2.00m de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo.



Los vanos que den sobre la parte sombreada no se computarán para iluminación y ventilación de locales de 1° y 2° clase.

PLANTA

Figura 74.b2

b2) **Patios de Segunda Categoría:** El lado mínimo de un patio de segunda categoría será de 2.00m y la superficie de 6.00m².

El incremento por altura y los patios de planta irregular se ajustarán a lo establecido para patios de primera categoría.”

Artículo 2º)

Deróguese el artículo 77º de la Ordenanza 905/1985.

Artículo 3º)

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día 1º de Enero de 2021.

Artículo 4º)

Regístrese, comuníquese y archívese.

Gral. Ramírez, Sala de Sesiones del H.C.D., 12 de noviembre de 2020.

Anaía G. Bernet
Secretaria “Ad-Hoc” HCD

José R. Elizalde
Vicepresidente 1º HCD