



COMUNA DE SAN LORENZO

RESOLUCIÓN NRO. 99/2024

VISTOS:

La Resolución 161/2010 Código de Edificación y Zonificación de San Lorenzo, y la necesidad de actualizar el marco normativo en materia de edificación, ordenamiento territorial, a los nuevos desafíos y oportunidades que presenta el crecimiento de la localidad de San Lorenzo; y

Y CONSIDERANDO:

Que, el crecimiento urbano de la localidad de San Lorenzo ha generado la necesidad de actualizar las normativas de edificación, su ordenamiento territorial, para asegurar que el desarrollo sea armonioso, eficiente y en consonancia con los principios de sostenibilidad y conservación ambiental.

Que, un nuevo código de edificación permitirá una mejor regulación de las áreas y superficies mínimas, promoviendo la eficiencia en el uso del suelo y evitando la urbanización desordenada que podría afectar negativamente a la calidad de vida de los habitantes.

Que, la preservación de los recursos naturales y la identidad local es fundamental para mantener el carácter único de nuestra comunidad, y que el nuevo código debe contemplar medidas específicas para proteger estos aspectos.

Que, la implementación de un código de edificación actualizado contribuirá al mejoramiento del entorno urbano, facilitando un desarrollo equilibrado y respetuoso con el medio ambiente y la cultura local.

Que, la Resolución 161/2010 ha quedado caduco frente a las nuevas necesidades y requerimientos, y su derogación es necesaria para permitir la entrada en vigencia del nuevo código de edificación.

Que es facultad de la Comisión Comunal en uso de las atribuciones del art. 5, 123 C.N., art. 186 inc. 7 de la Constitución Provincial, y art. 197 inc. 1 de ley 8102.-



COMUNA DE SAN LORENZO

LA COMISIÓN COMUNAL DE SAN LORENZO

RESUELVE:

Artículo N° 1): MODIFÍQUESE LA RESOLUCIÓN N° 161/2010 Código de Edificación y Zonificación de San Lorenzo, como toda otra normativa emanada de Autoridad Competente Comunal respecto materia de edificación, urbanización y zonificación en un todo de acuerdo a los siguientes términos:

CODIGO DE EDIFICACION DE SAN LORENZO

Sección I.- Actividades Sujetas a Habilitación- Permiso Y Control

Artículo N° 2): Permiso de obra, uso o aviso de Obra: las actividades enumeradas a continuación requieren “Permiso de Obra y Trabajos” que se deberá solicitar ante la Presidencia Comunal, previo a su iniciación:

1. Construcción de nuevos edificios.
2. Ampliación, modificación o refacción de edificios existentes.
3. Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
4. Excavación de terrenos (pozo, pozo de agua, etc.).
5. Ejecutar modificaciones de aquellos trabajos que requieran permiso de obra.
6. Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, técnicas y de inflamables, excepto en los casos mencionados en el artículo siguiente.
7. Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.
8. Construcción, ampliación y/o refacción de playas de estacionamiento.
9. Aperturas de vías públicas.
10. Desmonte, excavación de terrenos y apertura de drenados, canales y similares, movimientos y rellenos de suelo.
11. Construir estructuras de toldos o aleros que afecten la vía pública. Instalar cartelería y anuncios todo según la normativa específica en la materia.-
12. Sistemas de tratamientos de efluentes.-
13. Sistemas de recolección de aguas pluviales.-
14. Sistemas de riego.
15. Mensurar predios y modificar el estado parcelario.
16. Cercos donde fuera necesaria la utilización de estructuras sismo resistentes.-



COMUNA DE SAN LORENZO

Artículo N°3): Trabajos que requieren “Aviso de Obra”: Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá dar “Aviso de Obra” y con la sola firma del propietario:

1. Ejecución de solados.
2. Cambio de revestimientos o revoques de fachadas o paramentos interiores de locales, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural.
3. Ejecución o refacción de veredas, o modificación de cordón cuneta o de pavimento.
4. Cambio de material de cubierta cuando ello no implicare aumento de sobrecarga estructural.
5. Ejecución de cielorrasos.
6. Cerco entre propiedades, excepto en los casos en que fuera necesaria la utilización de estructuras sismo-resistente. .
7. Apertura, cierre o modificaciones de vanos en paredes que no sean fachadas principales.
8. Limpiar o pintar fachadas principales sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural.
9. Instalar cartelería y/o anuncios en espacio público en la forma y con las características que determine la normativa específica.-

Artículo N°4): Exigencia de permiso: No obstante lo dispuesto en el artículo anterior el Ejecutivo Comunal podrá exigir que se solicite permiso de obra en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia. Una vez efectuado el aviso de obra con la formalidad que determine la reglamentación, el Ejecutivo Comunal evaluará el cumplimiento de la normativa vigente, y en su caso, otorgará la respectiva autorización.-

Artículo N° 5): Trabajos que no requieren “Permiso o Aviso de Obra”: No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para los trabajos que de forma enunciativa se mencionan, siempre que su realización no requiere instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural:

1. Pintura en general.
2. Renovación de carpinterías y/o herrerías.
3. Servicio de limpieza
4. Vidriería

Artículo N°6): “Permiso de Uso de Suelo”. Se deberá solicitar el permiso correspondiente para la habilitación de edificios con fines comerciales, sociales, culturales, educativos, de salud, y todo otro que no fuere residencial, o cuando se tratare de áreas protegidas o de reserva.-

Artículo N° 6 1): Topografía: en terrenos con una pendiente mayor a 15%, se determinarán una serie de requisitos específicos (gestión de aguas pluviales,



COMUNA DE SAN LORENZO

protección y reducción de erosión). En ningún caso se debe alterar las escorrentías naturales de agua de lluvia ni vegetación autóctona.

Artículo N° 7): Solicitud. La solicitud especificará:

1. El local destinado al uso solicitado.
2. Clase de uso o destino definido.
3. Acompañar un croquis de ubicación catastral.-
4. Planos registrados por la Comuna del inmueble destinado al uso. En caso de que existieran en los archivos municipales los planos exigidos, no será necesario cumplimentar este requisito.-
5. Libre deuda comunal.

Sección II- Requisitos para solicitar el permiso de obra y para regulación de obras ya construidas.

Artículo N° 8): Son requisitos para solicitar permiso de obra:

1. Solicitud de visación en formulario proporcionado por el Área de Obras Privadas Comunal.-
2. Fotocopia del título de propiedad del inmueble, o inscripción otorgada por La Comuna de la declaración jurada de posesión sobre el mismo.
3. Libre deuda Comunal.-
4. Presentación de Factibilidad de servicios de agua corriente y energía eléctrica.
5. En zonas donde se brinde el servicio de recolección de residuos es obligatorio la colocación de canastos o cestos de basura; previo al otorgamiento de permiso de obra; los mismos deberán cumplir la resolución comunal 098/2024, la cual reglamenta a tal efecto.
6. Es obligatorio la presentación de expediente de obra para otorgar permisos de conexión de servicios ya sea de energía eléctrica o agua corriente de red.
7. Presentación de Planos, en formato papel y en formato digital. Confección de planos. Información en la carátula:
 - a. Nombre del propietario y/o poseedor del inmueble. En el caso de que exista más de un propietario o poseedor deberán consignarse a cada uno de ellos. En las sucesiones se insertará el nombre del causante con la referencia de "sucesión de... , debiendo suscribir el plano todos los herederos declarados judicialmente.
 - b. Clase de Obra. En los proyectos de construcción, ampliación o refacción se deberá indicar la carga poblacional prevista para el uso o destino que se le pretende dar.-
 - c. Destino, (vivienda, comercio, hotelería, etc.) y características del proyecto.-



COMUNA DE SAN LORENZO

- d. Datos catastrales: Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela y de corresponder propiedad horizontal; describir coordenadas geográficas. Colocar debajo de los datos catastrales la leyenda: A los fines tributarios lote inscripto en registro comunal bajo la cuenta N° _____ Zona: ____.(Expte: ____) (en todo acuerdo a la inscripción del lote en registro comunal.)
 - e. Croquis de localización del predio, medidas del mismo, posición en la manzana, distancia a las esquinas, medidas de retiros y ejes linderos, ancho de calle, vereda. Los datos de ubicación deben permitir precisar con exactitud el lugar donde se encuentra el inmueble.-
 - f. Superficie del terreno, (superficie construida, superficie a construir, superficie libre).
 - g. Datos: Propietario y Profesional interviniente (en caso de proyecto en la tarea de proyecto y Conducción técnica) con firma ológrafa y aclaradas; domicilios reales y legales, indicaciones de título y matrícula.
8. Información de los planos, a escala conveniente:
- a. Plano general de plantas, cortes y fachadas acotados con medidas, cotas de niveles respecto al nivel ± 0.00 sobre línea cordón vereda (L.C.V), destino de los locales, indicación de giro de puertas y ventanas; medidas acotadas del lote y materialización de su cerramiento perimetral.
 - b. Plano de estructuras y detalles de componentes estructurales; se respetaran las normas impres-cirsoc 103 (Reglamento Argentino para Construcciones Sismorresistentes); y ley de seguridad estructural N° 10575/2018 y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial en el diseño; resolución y ejecución de las estructuras resistentes para zona sísmica II; graficando detalle de todos los componentes estructurales, planilla de cálculos de estructura de hormigón armado y madera.
 - c. Plano de instalaciones:
 - . Electricidad, (indicando bocas, llaves, tomas, tablero seccionales y principales); se debe indicar el cumplimiento de la Ley Provincial de Seguridad Eléctrica N° 10281 y su reglamentación, o la que el futuro la reemplace. Describiendo responsabilidad de certificación de la instalación; planilla de circuitos eléctricos; detalle de descarga a tierra.
 - i. Sanitarias (con indicación de artefactos, cámaras, ventilaciones y sistema Depurador; instalación de agua fría y caliente, detalle de cámara séptica de acuerdo a tipo de edificación y cantidad de usuarios y; sistema de infiltración; (pozo absorbente y o lecho nitrificante.) Cálculo y detalle de cámara séptica, detalle de pozo



COMUNA DE SAN LORENZO

absorbente y o lecho nitrificante. El departamento técnico comunal podrá solicitar la incorporación de tratamiento diferenciado de aguas negras y aguas grises con la reutilización para riego de estas últimas.

- ii. Instalación de gas (con ubicación de artefactos, gabinete de gas envasado). En caso de existir disponibilidad de red de gas natural se deberá acompañar plano de instalación domiciliaria.-
- iii. Planilla de carpintería; de aberturas, iluminación y ventilación.
- iv. Planta de techo con especificaciones (indicación de piezas resistentes, detalles de constitución de la cubierta, pendientes y cubierta superior).
- v. Sistema de captación y acumulación de aguas pluviales.
- vi. Parquización, detalle de estructuras de entretenimientos y ubicación de árboles autóctonos.-
- vii. Todo otro dato o elemento que indique la autoridad para facilitar la lectura e interpretación del proyecto o relevamiento.-

d. En el caso de que el permiso se solicitare para la instalación de toldos, aleros, cartelería y similares, se deberá presentar el proyecto general de la instalación, pudiendo la autoridad solicitar cálculo de estabilidad y plano de detalles.-

e. En el caso de construcciones no tradicionales, sin perjuicio de lo dispuesto en relación a la prohibición de construcciones prefabricadas, podrá solicitarse el detalle y plano técnico propio de tal método constructivo, y acreditar certificados de Aptitud Técnica (C.A.T.) de los materiales y de aptitud SÍSMICA del sistema constructivo propuesto.

f. Estudios de suelo en caso de considerarlo necesario la autoridad.-

Artículo N° 9): Son requisitos para presentar planos de obras existentes:

Para toda obra que haya sido construida sin el pertinente Permiso de Obra, a los efectos de regularizar administrativamente la situación, se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Declaración jurada del propietario en donde consten las razones de la falta de presentación de la documentación en su momento, de su responsabilidad en lo que se refiere a la estabilidad de las construcciones y en caso de ser antiguas, fecha aproximada de ejecución y/o historia de la misma.

2. Plano de relevamiento, donde surja:

a) Características de la obra y destino de la misma, que deberá incorporarse en la carátula.

b) Datos de ubicación general que se volcarán en la carátula del plano, y que permitan precisar con exactitud en lugar donde se encuentra el inmueble.-

c) Superficie construida.-

d) Retiros de líneas comunales y ejes linderos.



COMUNA DE SAN LORENZO

- e) Medidas generales del predio.
- f) Plano general de plantas, cortes y fachadas acotados con medidas, niveles, destino de los locales, indicación de giro de puertas y ventanas.
- 3. Estudio de suelo, cuando la autoridad así lo disponga.
- 4. Plano de las siguientes instalaciones:
 - a) Electricidad: indicando bocas, llaves, tomas, tableros seccionales y principales, y todo cuanto exija la normativa de nivel provincial y nacional en la materia.
 - b) Sanitarias: con indicación de artefactos, cámaras, ventilaciones, sistemas depurador o pozo absorbente en el caso que se encuentre permitido, y sistema de agua.
 - c) De gas: con ubicación de artefactos, gabinete de gas envasado. En caso de existir disponibilidad de red de gas natural, se deberá acompañar plano de instalación domiciliaria suscripto por profesional competente según la normativa aplicable a la materia.-
- 5. Sistema de captación de aguas.
- 6. Sistema de acumulación de aguas pluviales
- 7. Planta de techo pendientes y tipo de cubierta superior.
- 8. Planilla de aberturas, iluminación y ventilación.
- 9. Planilla de locales.
- 10. Parquización y parque de juegos con identificación de los árboles autóctonos.-
- 11. Todo dato u elemento que tienda a facilitar la interpretación del relevamiento.
- 12. Fotocopia del título de propiedad del predio, o inscripción otorgada por el municipio de la declaración jurada de posesión sobre el inmueble, según se dispone en la presente ordenanza.-
- 13. En el caso de instalaciones de toldos, aleros, cartelería y anuncios existentes se deberá presentar la solicitud de permiso para mantener la instalación, a la que se le acompañará un informe técnico suscripto por profesional competente, donde surja: la estabilidad y seguridad estructural del mismo, medidas, superficies, características, materiales y detalles.-
- 14. Estudios de suelo en caso de considerarlo necesario la autoridad.-
- 15. Acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital.-

Sección III. Normas de Presentación y Visado:

Artículo N° 10): Al confeccionarse los planos se deberán observar los siguientes recaudos:

- 1. Los muros y los elementos divisorios de obra nueva se indicarán llenos
- 2. Las superficies existentes transcriptas(que certifiquen aprobación por colegio profesional). se marcarán con rayado a 45° color negro.y se



COMUNA DE SAN LORENZO

debera describir tal antecedente.(fecha de aprobación, N° de expediente y colegio profesional interviniente).

3. Los muros, techos y los elementos a demoler se indicaran con línea de trazos color amarillo.y su superficie rayado a 45° del mismo color.
4. Los muros de obras existentes se indicarán sin llenar rayado a 45°
5. Los planos deberán estar debidamente acotados, tanto sus locales como patios, áreas libres, distancia a otras construcciones y/o a líneas medianeras.
6. Tamaño de los planos:

Siendo "a"=0.18 mts

"b"=0.30 mts

"c"=0.04 mts

Formato máximo hasta "a" x 6

--	--	--	--

Formato máximo hasta a x 6



COMUNA DE SAN LORENZO

Artículo N° 11): Visado previo de planos. Al iniciar el trámite, se deberá abonar el derecho de oficina, el inmueble debe estar en situación de libre deuda, el profesional actuante deberá presentar dos copias del plano general del trabajo a realizar con su firma en las tareas de proyecto y conducción técnica adjuntando también el pliego de especificaciones técnicas de la edificación; y como relevador cuando la tarea es relevamiento, y adjuntar informe técnico de la edificación relevada. a los efectos que el área técnica de la comuna proceda a su visado previo. La visación previa caducará a los cuarenta y cinco días de otorgada.

El Área de Obras Privadas a través del visado previo coopera con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta resolución y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normativas vigentes, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia.-

En el expediente para solicitar permiso de edificación constará la documentación gráfica y escrita según la naturaleza de los trabajos a realizar.

Artículo Visado definitivo: Una vez cumplimentadas las observaciones que se hubieren efectuado en el visado previo, y cuando los documentos peticionados satisfagan las exigencias de este código y los propietarios hubieren abonado los impuestos y/o derechos correspondientes, el proyecto debe registrarse en los colegios profesionales correspondientes, con lo que la Comuna recién otorga la **REGISTRO DEFINITIVO DEL PROYECTO Y EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**. El área técnica aprobará el expediente previa intervención de otras dependencias comunales si correspondiere.

Artículo N° 12): Previo al permiso de construcción deberán encontrarse abonados los tributos y derechos de obra.-

Artículo N° 13): Registro de visado de planos. Cuando la documentación sea presentada previamente al inicio de la obra y la misma se encuentre dentro de los alcances de las normas vigentes llevará el sello de “obra registrada”

Cuando la documentación sea presentada con posterioridad a su construcción y responda en su totalidad a las normas vigentes, llevará el sello “obra visada”.

Cuando la documentación sea presentada con posterioridad a su construcción y NO responda en su totalidad a las normas vigentes, llevará el sello “obra en infracción”, e indicada en plano la infracción y la prohibición de ejecutar cualquier modificación o ampliación sin haber sido previamente salvada la infracción.

Sección IV. Modificaciones de planos aprobados

Artículo N° 14): Toda modificación que se quiera realizar a la documentación presentada y aprobada o a la obra, oportunamente deberá comunicarse a la Comuna, previa a su ejecución, sin perjuicio de cumplir con el “plano conforme a obra”. Constará de la documentación gráfica y escrita según la naturaleza de las modificaciones a solicitar y de corresponder, el registro en el colegio profesional.



COMUNA DE SAN LORENZO

Artículo N° 15): Requisitos de las modificaciones: La documentación a presentar queda sujeta a las siguientes normas:

1. Con salvedad a lo previsto en el inciso siguiente, en los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras, ni enmiendas, sobre las copias, para volver a realizar su visado previo. Con el visado previo, se realiza: pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras según las disposiciones tributarias comunales.-
2. En caso de modificaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto originario, que no vayan en contra de la normativa vigente, pautas edilicias y no excedan del tres por ciento de superficie cubierta o semicubierta proyectada y autorizada, no será necesario presentar todos los planos concernientes a la parte ampliada o modificada, sino presentar “Plano conforme a obra”.

Artículo 15: Inexactitudes en los documentos exigidos. Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentaren inexactitud, inequívocos o incorrecciones, en la información, en la liquidación y/o pago de sellados o derechos, se considerará suspendida la autorización que hubiese sido concebida. Dicha suspensión sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente ordenanza y demás normas en vigencia. En tal caso, el profesional podrá ser citado para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudiera corresponderle. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles de retirados. La COMUNA, podrá rechazar aquellos documentos y/o modificaciones de obra, en los que hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

Sección V. Demoliciones:

Artículo N°16): Permiso de demolición. Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización.

Artículo N°17): Tramitación de permisos de demolición. Es imprescindible la presentación de la solicitud de permiso de demolición. Cuando el Área de Obras Privadas lo considere necesario por las características de los trabajos; se deberá presentar:

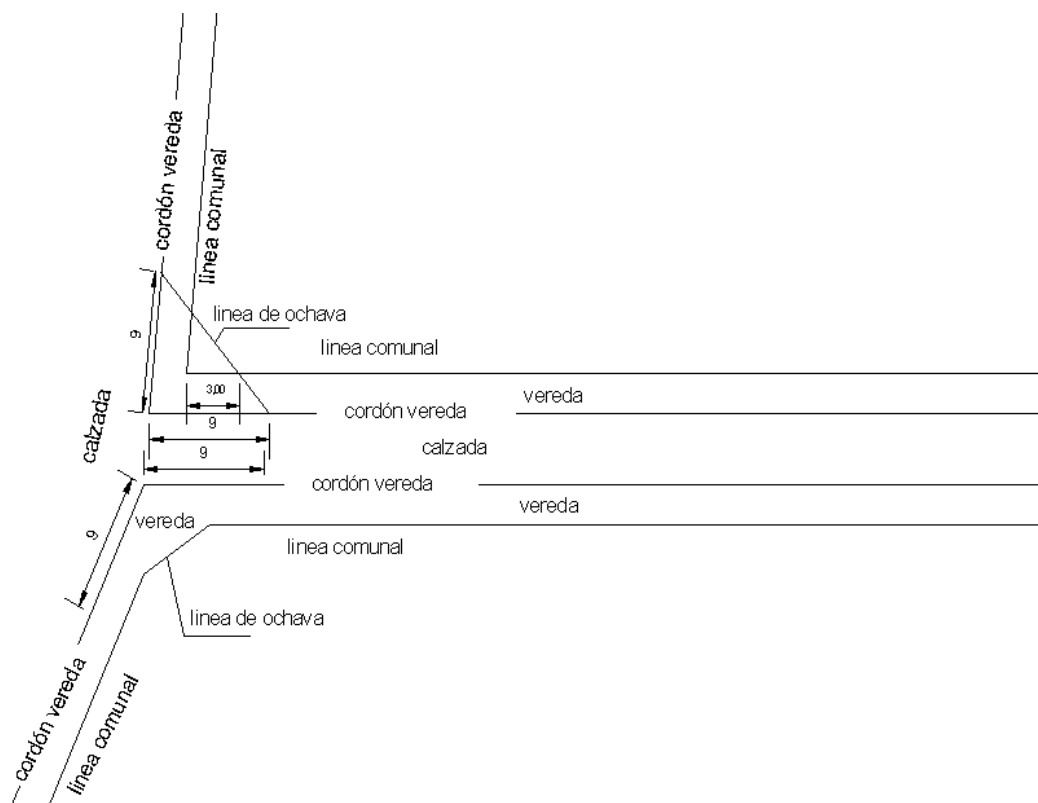
1. Plano general conteniendo las demoliciones a ejecutar.
2. Plan de ejecución de las demoliciones y sistema de seguridad previsto.
3. Memoria explicativa de la disposición final de los escombros.
4. Presupuesto del valor de la demolición.-

Una vez otorgado el permiso, el Área de Obras Privadas podrá fijar el plazo para la ejecución de los trabajos.

Sección VI. Disposiciones edilicias en general:



COMUNA DE SAN LORENZO



Artículo N° 18): Líneas, nivel y línea comunal y ochava en esquina. La Línea comunal, corresponde al límite entre los particulares y el dominio público de la comuna y:

1. Será fijada por la Comuna. No será permitido ampliar ni refaccionar ningún edificio cuya construcción se halle invadiendo la línea comunal o el retiro establecido.
2. Se fija como Retiro obligatorio: en parcelas cuyo frente sea menor a 20.00 m; será 3.00 m desde línea municipal y desde 1 eje medianero y 3.00 m de fondo. A excepción de lo dispuesto en el art. 159° referido a bioconstrucción.
3. En parcelas cuyo frente sea 20.00 m y menor a 30.00 m; el retiro mínimo desde ejes medianeros será de 3.00mts en ambos laterales, 3,00 m en el fondo.
4. En parcelas cuyo frente sea mayor a 30.00 m; el retiro mínimo desde ejes medianeros será de 4.00m en ambos laterales y 4.00 m en el fondo
5. En parcelas ubicadas sobre Av. Cura Brochero; Av Marcos Lopez; Camino del Peregrino; calle Los Carpinteros, Avenida El Puma el retiro de frente será de 4.00m. cuando el lote sobre estas arterias sea esquina se tomará los siguientes retiros: 4,00 m sobre arteria principal; 3,00 m sobre arteria secundaria; pudiendo reducirse a 1.50mts hasta el $\frac{3}{4}$ del largo del lote.



COMUNA DE SAN LORENZO

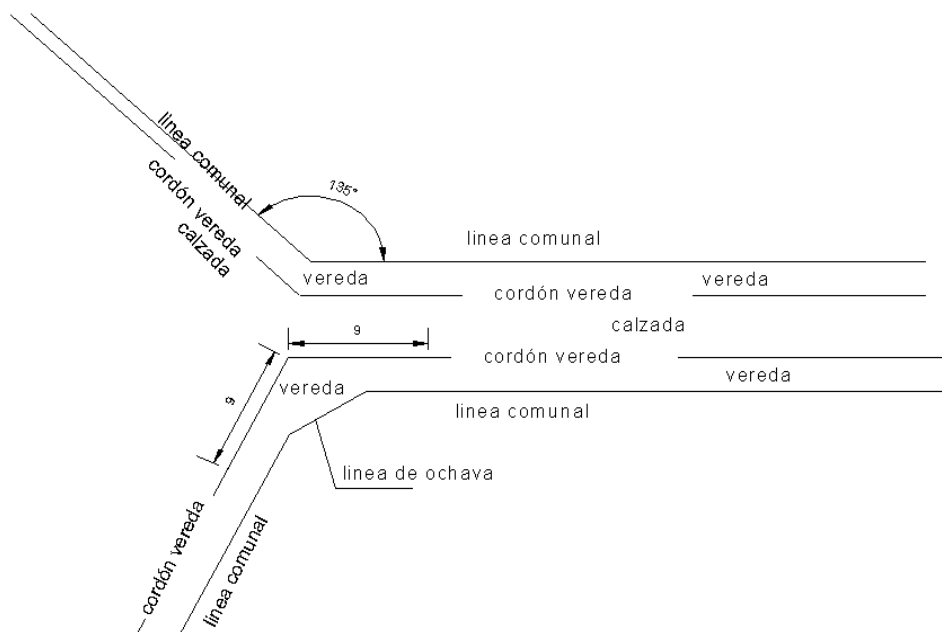
6. Si el lote es de forma irregular se tendrá en cuenta la medida mayor para determinar los retiros.

Artículo N° 19): Ochavas. En los predios esquina, es obligación dejar visión libre de obstáculos, plantas o arbustos erigiéndose ochavas, las que deberán respetarse, no pudiendo invadirse en ninguno de los niveles de planta, debiendo observarse las siguientes disposiciones:

- 1) En nueva apertura de calles, la ochava se exigirá que forme parte del dominio público incluyéndose en el momento de la donación de vías.-
 - 2) Para inmuebles existentes, el espacio ocupado por la ochava tendrá restricción de uso desde el nivel de terreno natural.-
 - 3) Se exigirá ochava en la construcción de edificios nuevos o cercos, modificación de edificios nuevos o cercos existentes.
 - 4) Toda línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas comunales de las calles concurrentes.
 - 5) Las dimensiones mínimas será el lado resultante de un triángulo cuyos lados serán las líneas comunales, tendrán 3,00 m de la intersección de las dos líneas comunales y en la dirección de estas.
-
- 6) Cuando el Angulo sea mayor a igual 135° se prescindirá de dejar Ochava.-



COMUNA DE SAN LORENZO



Artículo N° 20): Línea medianera. Será la divisoria entre fundos vecinos.-

Artículo 21: Cercas, veredas y arbolado. Todo propietario de terreno baldío o edificado, frente a la vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca que no supere los 0,70 m de altura y la vereda y plantar y conservar la especie arbórea que proponga la Comuna, debiendo tener una distancia de 5,00 entre cada árbol.-

Artículo N° 21): Cerca, Tapia. (Cerramientos de lotes). La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública y la Tapia separa fondos privados entre sí. Las cercas tienen una altura máxima de 1,50 mts. disponiéndose la siguiente conformación:

1. Podrán utilizarse los siguientes materiales: Ladrillo visto o bolseado, piedra, madera dura, hierro trabajado, alambre tejido artístico, arbustos (cerco vivo).
2. Si se construyen cerca en mampostería de ladrillos o piedra la altura máxima permitida será de 0,70 m pudiendo completar hasta la altura máxima con cercos vivos, alambre tejido o artístico, rejas, barandas.
3. Las Tapias no podrán exceder la altura de 2,00 m y solo podrán construirse en medianeras.

Artículo N° 22): Fachadas. Las fachadas visibles desde la vía pública están sujetas a la aprobación de la Comuna, a tal efecto es la obligación la presentación de planos de detalle de la fachada.

Artículo N° 23): Materiales. En todas las fachadas, serán exigencias el tratamiento arquitectónico en piedras, madera o ladrillo visto o rasado en toda la superficie o combinación de algunos de estos materiales.-Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a las



COMUNA DE SAN LORENZO

fachadas y estarán sometidos a aprobación. Los conductos de ventilación, desagües pluviales e instalaciones sanitarias pueden ser visibles desde la vía pública a condición de integrarse al tratamiento general del edificio. Toda fachada con tratamiento en revestimiento o terminación de chapa y/o madera; solo está permitido en un 30% del área total de la misma.

Artículo N°24): Salientes de fachada. Donde se permita que la línea de edificación sea coincidente con la línea municipal, solo se permitirá sobresalir de dicha línea:

1. Por debajo de los 3,00 m de altura: Umbrales y antepechos en no más de 0,05 m siempre que las aristas no sean vivas o ángulos rectos. Rejas en no más de 0.10 m. Molduras y elementos ornamentales con un saliente o vuelo máximo de 0.30 m a partir de los 3,00 m de altura.
2. Cuerpos salientes en ochavas: No se permitirá cuerpos salientes cerrados, ni libres, en ochavas
3. Protección de balcones o vanos que den al vacío. En todos los balcones vanos que den al vacío, se deberá realizar una baranda de protección de no menos de 0.90 m de altura, medidos desde el nivel de solado al borde superior
4. Pendientes. Como regla general los techos de las edificaciones pueden ser planos o mantener pendientes entre 18% y 45% y estar compuestas por dos o más aguas, no estando permitido descargar el desagüe en vereda.-

Artículo 26: Cartelería. La colocación de cartelería en la vía pública deberá adecuarse a la reglamentación especial que se dicte a tal efecto.-

Artículo N°25): Desagües pluviales, cubierta de techos. En un techo o terraza las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando la caída directa a la vía pública, predios linderos o muros divisorios.

En caso de que un plano de agua de techo descendiera para intersecarse en un muro sobre medianera, deberá colocarse una canaleta de desagüe paralela la línea divisoria (eje medianero) distante de esta como mínimo 0.30 m, medido desde eje divisorio y terminando con un parapeto sobre este.

Artículo: Materiales. La cubierta de un techo, o terraza sobre locales habitables, será ejecutada en materiales impermeables, imputrescibles y malos conductores térmicos

La terminación de la cubierta con pendiente será de tejas en sus distintos tipos, o chapas de zinc. No se podrá utilizar cubierta de paja en ningún caso.

Artículo N° 26): De los locales. Clasificación:

1. Locales de primera clase:

Bares, bibliotecas, comedores, confiterías, consultorios, dormitorios, escritorios, estudios, habitaciones de servicio, oficinas, salas de estar, sala de juegos infantiles, tocadores y todo otro local habitable no clasificado de otro modo

2. Locales de segunda clase:

Cocina, cuartos de baño, cuartos de costura, de planchar, guardarropas, escaleras principales, lavaderos

3. Locales de tercera clase:



COMUNA DE SAN LORENZO

Depósitos comerciales o industriales, gimnasios y demás locales deportivos; cocina del hotel, restaurantes y casa de comida, comedores colectivos, laboratorios, locales industriales y/o de trabajo, locales comerciales, locales educacionales

4. Locales de cuarta clase:

Escaleras secundarias, salas de máquinas, cuartos de vestir, corredores, despensas, espacios para cocinar, garaje, pasajes, vestíbulos, salitas de espera anexas a oficinas o consultorios, sala de cirugías y rayos x, laboratorios fotográficos, sala de grabación.

La determinación del destino de cada local, será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no la arbitrariamente pudiese ser consignada en los planos.-

Artículo N°27): Altura mínima de los locales. La altura de un local es la distancia entre el piso y el cielorraso terminado, si existirán vigas y/o cabios estos deberán tener una altura libre mayor a 2.20 m:

1. Primera clase: h: 2.40m, siendo este el mínimo cuando es cielorraso inclinado.
2. Segunda clase: h: 2.20m
3. Tercera clase:
 - a. Hasta 20 m².....h: 2.40m
 - b. Hasta 50 m².....h: 2.70m
 - c. Hasta 100 m²..... h: 3.00m
 - d. Más de 100m².....h: 3.50m
4. Cuarta clase:
 - a. Hasta 60m²..... h: 2.30m
 - b. Más de 60m²..... h: 2.40m

Se establece como altura máxima de edificación 7.50 m de alto (altura máxima de cubierta superior)., tomado desde el interior de planta baja; en la que se incluya un máximo de dos (2) locales habitables. Altura que solo podrá excederse por el tanque de reserva hasta un máximo de 8.00 m, quedando prohibido fuera de la cubierta superior, todo tipo de terrazas ni locales accesibles con o sin techo.

Artículo N°28): Entrepiso. Todo local podrá tener entrepiso de altura menor que la establecida en el ítem anterior siempre que se cumplan las siguientes condiciones en techos inclinados. Para el cómputo de superficie se tendrá en cuenta a partir de h: 2.20m de altura mínima, computada desde el nivel de piso superior del entrepiso al cielorraso.o tirantería de techo.

Artículo N° 29): Áreas y lados mínimos de los locales:

Locales de primera clase:



COMUNA DE SAN LORENZO

1. Vivienda permanente:

a. Cuando la unidad posea un solo local de la misma nominación.

Lado min. 3.00 m..... Área..... 15 m

b. Cuando la unidad posea varios locales.

- 1° Local de la misma denominación Lado min. 3.00 m

Área..... 12.00 m²

- Los demás..... lado min. 2.80 m

Área..... 9.00 m²

2. En Hotelería, cabañas complejos:

Deberá responder a la legislación provincial de turismo.

3. Oficinas y escritorios:

- Cuando la unidad posee un solo local. Lado min. 3.00 m..... Área 12,00 m²

- 1° Local..... lado min. 3.00 m Área..... 12.00 m²

- Los demás Lado min. 2.80 m Área..... 9,00 m²

4. Edificios de sanidad:

Habitaciones de internación..... Lado min. 2.80 m

..... Área 8,50 m²

Locales de segunda clase:

a. Cocina. Lado min 1.60m Área 3,00 m²

b. Baño completo

(Lavabo, inodoro, bidet, bañera/ducha) lado min. 1.50 m Área 3,00 m²

(Ducha y 2 artefactos) lado min. 1.20 m Área 2,50 m²

(Retrete con inodoro y lavabo) lado min. 1.00m Área 1.50 m²

Locales de tercera clase:

Lado min. 3.00 m Área 16,00 m²

c. Baño para personas con movilidad reducida:

(Lavabo, inodoro, ducha) lado min. 2.30 m Área 5.30 m²

Debe garantizar un giro interno sin obstáculos de 1.50mts de diámetro.

Artículo N° 30): Circulaciones. Pasillos. Una entrada general o pública deberá tener, en cualquier dirección, un ancho libre mínimo de 1.20 m. El ancho mínimo de pasillos internos en casa habitación será de 0.90 m, en lugares públicos el ancho mínimo será de 1,20 m. En edificios públicos; deberá cumplir normas de seguridad e higiene vigentes.

Artículo N°31): Escaleras. Las medidas mínimas que se determinan se consideran libres entre paredes y pasamanos, serán accesibles desde las circulaciones de los locales.



COMUNA DE SAN LORENZO

Los tramos de escaleras sin descansos no tendrán más de 15 alzadas corridas y las medidas de alzada serán iguales entre sí. Los descansos tendrán como medida mínima el ancho de la escalera. La altura mínima de paso será de 2.00 m.

Artículo N°32): Escaleras principales:

1. En viviendas el ancho mínimo será de 0.80 m (pudiendo reducirse a 0.70 m para entrepisos); la medida mínima de los escalones será de 0,25 m de huella y 0.18 m como máximo de alzada. Vivienda colectiva: ancho mínimo 1.20 m
2. En edificios públicos el ancho mínimo será: Caso general. 1.20 m; debiendo cumplir normas de seguridad e higiene vigentes.
3. Comercios:
 - 1.00 m, (cuando conecte el local principal con el local anexo no mayor a 50 m²)
 - 1.20 m, (cuando conecte un local principal y un local anexo superior a 50 m²).

Artículo N°33): Escaleras de servicios: El organismo de aplicación podrá autorizar la construcción de escaleras de pendientes mayores a 35°, cuando así lo justifique su infrecuente uso hacia locales donde se guardan equipos o maquinarias de funcionamiento automático.

Artículo N°34): Rampas: Las rampas deberán construirse acorde a las disposiciones nacionales y provinciales sobre accesibilidad para las personas con discapacidad. Pueden ser utilizadas en reemplazo de escaleras siempre que cumplan con dichas normas. Todo comercio, instituciones públicas y privadas deberán cumplir con este requisito.

Artículo N°35): Medios de salida: Será de aplicación las disposiciones relativas a higiene y seguridad de la ley N°19.587 concordantes y modificatorias y sus decretos reglamentarios o la norma que en el futuro lo reemplace. En los casos donde no fuera de aplicación la normativa precitada deberán observarse las previsiones de los artículos siguientes:

1. Las líneas materiales de trayectoria de los medios de salida no deben estar entorpecidos y ser de fácil acceso. Las salidas se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.
2. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será obstruido reducido en su ancho específico por estructuras fijas o móviles. La amplitud de salida deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. Asimismo no se superpondrá con el de acceso vehicular, en caso de coexistir deberán acumularse los anchos requeridos.
- 3.
4. Donde los medios de salida no se puedan detectar fácilmente se colocarán señales de direcciones claramente identificadas, para servir de guía y salida de evacuación. Cuando el edificio o parte de él incluya



COMUNA DE SAN LORENZO

destinos diferentes, la autoridad competente podrá exigir egresos independientes.

Artículo N°36): Puertas de salida: El ancho mínimo de las puertas de acceso será de 0.85 m, para vivienda y un local que albergue hasta un máximo de 5 personas y 0,35m adicionales por cada 50 personas más.

Sera obligación en edificios y locales públicos o que alberguen gran cantidad de personas que las puertas abran hacia afuera.

Ninguna puerta de salida podrá abrir directamente sobre una escalera o tramo de escalera, si no que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera de dimensiones reglamentarias, será igual al ancho exigido en dicha escalera.

Artículo N°37): De la Iluminación y ventilación de locales: En locales de 1º clase la iluminación y la ventilación, deberá ser directa al exterior, permitiendo se inscriba un círculo de 3,00 m de diámetro libre de obstáculos, debiendo ser la abertura igual o mayor al 10 % de la superficie del local, para la Iluminación, aceptando hasta el 50% de esta para la ventilación.

En locales de 3º clase la iluminación y la ventilación, deberá ser directa al exterior, las áreas de los vanos para la iluminación y ventilación serán en lo posible uniformemente distribuidas; para ello deberá cumplir con un mínimo de iluminación del 12% de la superficie del local y su ventilación un 50% de la iluminación. En locales de comercio, depósito general o industrial que tengan

entre 6 y 10 m de profundidad deberán tener en zona opuesta a la ventilación principal aireación por conducto o vano. Los locales que tengan más de 10 m de profundidad deberán tener ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zonas opuestas a la principal.

Se deberá cumplir lo exigido en normativas de higiene y seguridad vigentes.

Artículo N°38): Ventilación por conducto. Locales de 2º Y 4º CLASE, entre pisos, retretes y orinales. La ventilación puede realizarse por conductos que cumplirán las siguientes características:

1. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0. 30 m² uniforme en toda su altura realizando en tubería prefabricada de caras internas lisas; será vertical o inclinada no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.
2. La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá su misma sección; se debe ubicará en el tercio superior de la abertura del local.
- 3.
4. El conducto rematará a 1.00 m sobre azotea o techo inaccesible o más de 2.00 m en caso de ser accesible y su boca permanecerá constantemente abierta.



COMUNA DE SAN LORENZO

5. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y con tratamiento arquitectónico.

Artículo N°39): Espacio para cocinar. Un espacio para cocinar debe contar, en cualquier caso, sobre el artefacto cocina con una campana o pantalla deflectora que oriente los gases o vapores hacia la entrada de un conducto de ventilación, que servirá a un solo local y que satisfacerá las siguientes características:

1. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.01 m², o lado no menor a 0.10m, uniforme en toda su altura; realizado con tubería de caras internas lisas. Será vertical o inclinado hasta 45° respecto a esa dirección.
2. La abertura que comunique al local con el conducto será libre de área no inferior al mismo y estará ubicado en el tercio de la altura y encima del nivel de borde de la campana o pantalla deflectora.
3. El conducto rematará a 0.50 m sobre azotea o techo inaccesible; su bosa tendrá la misma sección y permanecerá constantemente abierta.
4. El remate de varios extremos próximos deber realizarse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

Artículo N°40): Espacio para cocinar. Locales para comercio y/o trabajo. El conducto tendrá las siguientes características:

1. La sección transversal será igual o superior a 0.30 m², uniforme en toda su altura, con caras internas lisas, de eje vertical o inclinado no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir un local.
2. La apertura del conducto será libre.
3. El remate permanecerá libre y se ubicará a no menos 1,00 m sobre azotea o techo inaccesible.

Artículo N°41): Aislaciones: Aislaciones hidrófugas en muros. Se deben colocar por lo menos dos capas de aislación hidrófugas (horizontal y vertical), para preservarlo de la humedad y la tierra y sirva para aislar el muro de cimentación de la parte más elevada.

La capa hidrófuga horizontal se ubica 7cm sobre del nivel de solado del local, debiendo unirse verticalmente hasta el nivel de terreno natural en ambas caras de todos los muros

Cuando un muro se arrime a un cantero en todos sus sentidos.

En un muro de contención donde un parámetro está en contacto con la tierra, se impondrá una aislada hidrófuga aplicada a muro o a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.



COMUNA DE SAN LORENZO

Artículo N°42): Aislación Térmica: Dadas las diferentes térmicas entre invierno y verano y la amplitud térmica diurna, deberá acondicionarse los muros exteriores y los techos, pudiendo utilizarse:

1. Mampostería de ladrillos comunes de 0.20m mínimos.
2. Mampostería de bloques de 0.20m, con revoque o revestimiento de cara exterior y recubrimiento de madera interior, a efectos de mejorar su resistencia térmica.

Artículo N°43): Instalaciones Sanitarias. Servicio mínimo. En un predio destinado a vivienda o lugar de trabajo, sin perjuicio de las disposiciones relativas a higiene y seguridad en el trabajo, existirán como mínimo los siguientes servicios sanitarios:

1. Un local con solado y parámetro revestido en material impermeable, dotado de inodoro, ducha, lavabo y desagüe de piso.
2. Una pileta de cocina.
3. En caso de que la unidad sea utilizada como vivienda deberá contar con espacio destinado a cocina

Artículo N° 44): Sistema cloacal. Servicio sanitario en locales comerciales, industriales o públicos: Sin perjuicio de la normativa de higiene y seguridad aplicable, en casos de locales con permanencia de público se dispondrá de servicios sanitarios separados por sexo. Cada unidad independientemente, dispondrá de servicios de sanitarios separados para cada sexo, conforme al número de personas que se estime, de acuerdo al siguiente criterio:

1. Se calcularan en base al coeficiente de ocupación determinándose la proporción de cada sexo según el uso del local y cuando no existiese uso declarado de calcular 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres.
2. Cuando la suma de las personas de ambos sexos no excediera de 5, (cinco), habrá un inodoro y un lavabo como mínimo.
3. Cuando excedan 5, (cinco personas), o fracción habrá:
 - a. 1 inodoro cada 20 personas, por sexo.
 - b. 1 mingitorio por cada 20 hombres.
 - c. 1 lavabo por cada 20 personas por sexo.
 - d. 1 ducha por cada 20 personas por sexo.

En ambos casos deberá contar con baño adaptado a la discapacidad.

Artículo N°45): Instalación sanitaria para establecimientos de alojamiento turístico: Toda edificación de 2 o más unidades habitacionales se registrará según lo dispuesto por las normas de alojamientos turísticos provinciales.- .

Artículo N°46): Eliminación de líquidos cloacales. Se registrará por lo dispuesto por el art. 83 y s.s. de la presente Resolución, debiendo además cumplimentar con el decreto provincial N° 847/16 o el que en el futuro lo reemplace. Se recomienda la utilización de sistemas de depuración mediante cámaras prismáticas y/o bio-digestoras antes de su descarga al pozo absorbente o lecho nitrificante, todo acorde a lo exigido por el organismo Recursos Hídricos de La Provincia De Córdoba. Para los establecimientos de alojamientos turísticos es



COMUNA DE SAN LORENZO

exigencia de este Código la instalación de una planta purificadora para el tratamiento de las aguas no potable.

Está totalmente prohibido lanzar efluentes cloacales o aguas servidas a la vía pública, terrenos propios o linderos, o a cursos de agua naturales o artificiales.

Artículo N°47): Instalación eléctrica. Se regirá por la legislación vigente en la materia; ley de seguridad eléctrica N°10281 y su reglamentación o la que en el futuro la reemplace. En todos casos se deberá preservar la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente, utilizando materiales, elementos y equipos normalizados, empleando las reglamentaciones y normas que se definan para los proyectos y ejecución de las instalaciones eléctricas. Los profesionales deberán certificar en los planos respectivos el cumplimiento de las normativas nacionales y provinciales vigentes.

Artículo N°48): Instalaciones de gas. Es de aplicación la normativa de los proveedores legalmente autorizados para la instalación y comercialización de gas natural y envasado.

Artículo N°49): Energías renovables. La Comuna estimulara y propiciara la incorporación sistemática de captación de energía solar de baja temperatura para la producción de energía eléctrica y/o agua caliente para ser utilizada en edificaciones situadas en la localidad de San Lorenzo.

Artículo 52: Las instalaciones para la producción de energías renovables deberán contar con autorización comunal. A tal efecto se deberá presentar proyecto en el cual se deberá incluir entre otros ítem: memoria de cálculo del proyecto, características de la construcción, materiales; plan de obra y toda documentación adicional que el Ejecutivo Comunal estime necesario. Asimismo deberán ser habilitadas por los organismos nacionales y provinciales competentes. El titular del proyecto deberá garantizar el perfecto estado de uso y conservación del o los inmuebles donde se desarrolle el mismo.

Artículo N°50): Obras que afecten a linderos. Vistas a predios linderos: No se permiten vistas a predios colindantes, ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a una distancia menos de 3 mts del eje divisorio entre predios o entre parámetros exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

En caso de ventanas colocadas de costado y oblicuas, a no menos de 75° respecto al eje citado, la distancia mínima será de 0.60 mts.

Artículo N°51): Instalaciones arrimadas a muros divisorios. Queda prohibido colocar (en muros divisorios de unidades independientes o entre predios):

1. Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, calor o daños como: máquinas, artefactos, montacargas, tuberías de gas, tuberías de agua impulsadas por bombas, tanques de inodoros, etc.
2. Canchas para el juego de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

3.



COMUNA DE SAN LORENZO

3. Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará a fin de evitar la transmisión molesta de alteración ambiental, por medio de un muro de separación entre edificios independientes o entre predios aunque fuere del mismo propietario.

Artículo N° 52): No se podrá adosar a muros linderos:

1. Canteros, si no se interpone revestimiento impermeable de suficiente resistencia mecánica.
2. Enredaderas, si no se destacan del muro y se adoptan a dispositivos que eviten filtraciones.
3. Piletas, fuentes de agua y espejos de agua.
4. Gabinetes de gas, asadores.

Artículo N°53): Construcciones Alternativas.

Se considera al sistema constructivo; donde en su resolución y ejecución se utilizan materiales, elementos y mano de obra que difieren del sistema tradicional.

Artículo N°53-1): Prefabricados. Cabañas de troncos. Domos. Se encuentra prohibida en el ejido de la localidad de San Lorenzo la instalación; implantación de construcciones de tipo prefabricadas, cabañas de troncos, domos geodésicos. En el caso en que existieran dudas acerca de la naturaleza del sistema constructivo, el área de Obras Privadas emitirá dictamen técnico.- En todo sistema prefabricado- industrializado es requisito excluyente contar con los certificados de aptitud técnica (C.A.T.) y sísmica (C.A.S).emitido por organismos competentes.

En el caso de proyectos de edificios institucionales o de bien público (Hospitales, Escuelas, etc.) podrá autorizarse sistemas constructivos industrializados.-

Artículo N°53-2): Contenedores. Esta tipología constructiva será habilitada con estudio previo de factibilidad de cada proyecto por el área técnica de obras privadas comunal, debiendo cumplir ciertos parámetros como áreas y lados mínimos de ambientes; su fundación, cimentación y nivelación será del tipo tradicional cumpliendo normativas estructurales vigentes. Su envolvente exterior en todos sus laterales deberá tener como terminación revoques tradicionales o texturados en un 70 % mínima del área de cada fachada.

Artículo N°54): Bioconstrucción: Sistema constructivo que en su proyecto, implantación y ejecución utiliza materiales de bajo impacto ambiental ecológicos; reciclados, o extraíbles o fabricados mediante procesos sencillos de origen vegetal y biocompatibles y que no generan toxicidad para personas y medio ambiente. contribuyendo a disminuir el impacto humano en el entorno natural; mejorando la calidad de vida de la población.

54-1 - Requisitos generales para la construcción de adobe:

a. General. Este tipo de construcción será de aplicación exclusiva para obras privadas, cuyo uso esté especificado como una vivienda unifamiliar.



COMUNA DE SAN LORENZO

No está habilitado para construcciones cuyo uso, destino y/o actividad supongan ocupación pública, locales comerciales, alquiler, alquiler turístico; hasta tanto el **INPRES** (Instituto Nacional de Prevención Sísmica) u organismo que lo reemplace concluya con las modificaciones al reglamento para Construcciones Sismo resistentes que habiliten en forma más amplia y masiva la utilización de materiales técnicas sustentables o equivalentes.

b. Retiros: En este sistema constructivo no será aplicable lo que determina el Art. 120 del presente, debiendo cumplir un retiro mínimo a ejes medianeros de 1.50m. No pudiendo en ningún caso invadir el mismo.

c. Altura máxima de edificación: las construcciones se limitaran a un solo piso. La altura máxima de los muros, no excederá de 3.00m (desde nivel de piso interior a altura de cielorraso). de existir muros con pendientes estos deberán estar adecuadamente arriostrados y su altura máxima no excederá los 4.00m.

Artículo N°54-2: Fundación - Cimentación. será tipo zapata corrida; cimiento corrido con zapatas aisladas (vinculadas entre sí por encadenado horizontal inferior). se respetarán las normas impres-cirsoc 103 (Reglamento Argentino para Construcciones Sismorresistentes); y ley de seguridad estructural N° 10575/2018 y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial en el diseño; resolución y ejecución de las estructuras resistentes para zona sísmica II.

Artículo N° 54-3: Mampostería de nivelación. La mampostería de nivelación deberá ser de material resistente al agua y erosión (ladrillos cerámicos, macizos; bloques de hormigón) hasta 0.30m por sobre el nivel de piso interior de la vivienda. (ladrillos cerámicos, macizos; bloques de hormigón) Debiendo tener tratamiento hidrófugo en ambas caras.

Artículo N°54-4: Mampostería de elevación. Deberá considerarse la estabilidad de todos los muros, considerando esbeltez y utilizando arriostres y refuerzos. Los muros serán elementos o conjunto de elementos que posean una rigidez suficiente en el plano horizontal y vertical para impedir el desplazamiento lateral.

Su resolución exterior en todas las fachadas debe contar con el tratamiento hidrófugo correspondiente; cuya terminación será revoque tipo fino o texturado de colores. los mismos estarán acorde al entorno de manera tal que no contamine visualmente.

No se permite como terminación exterior visible el adobe natural y revestimiento de chapa.

Materialidad y espesores de muros: debe ser de adobe compactada, bloque de tierra comprimida. Se prohíbe la utilización del sistema de tierra embolsada. Su espesor en muros exteriores será de 0.30m y en muros interiores 0.20m. Se debe ejecutar cada 10 hiladas un arriostre compuesto por 2 hierro diámetro 4.2 mm cuyo mortero será concreto de cemento(1-3). que se vincula con estructura vertical.



COMUNA DE SAN LORENZO

sobre las instalaciones: las tuberías de las instalaciones; sanitarias; eléctricas y toda otra proyectada serán expuestas, o se alojarán en cavidades dejadas durante la ejecución de los muros; de manera que permitan su inspección y continúa reparación. por ningún motivo se excavara o perforara los muros para alojar instalaciones.

Artículo N° 54-5: Componentes estructurales y arriostres. Los arriostres horizontales serán en el nivel inferior de la edificación de hormigón armado.(Artículo 159-1: Fundación - Cimentación.)

Los arriostres horizontales de nivel superior y verticales (desde nivel de piso interior). pueden ser de madera, metal u hormigón armado o cualquier elemento sismorresistente. Los arriostres deberán resolverse modularmente y estar perfectamente vinculados y anclados entre sí y a la fundación. A su vez se debe ejecutar la unión y vinculación de las hiladas de arriostres a todo elemento estructural vertical.

En vanos de aberturas se debe contar con dintel teniendo el siguiente criterio en su largo: en aberturas de hasta 1.20m de ancho debe superar 0.30 m de ambos lados de la misma, en aberturas de más de 1.20 hasta 2.00m 0.50m y aberturas de más de 2.00m 0.80m.

Artículo N°54-6: Techos. La estructura de techos deberá estar vinculada a la estructura y arriostres horizontales. La madera a utilizar debe cumplir requerimientos de durabilidad y dureza acorde al largo y peso de la cubierta.

en los techos se debe considerar las pendientes; impermeabilidad y aislación térmica- acústica. La longitud de los aleros no será menor a 0.40m.

Artículo N°55) - Cubiertas vivas o vegetales: Se considera que la cubierta viva o vegetal es un tipo de cubierta invertida con la adición de un sustrato orgánico - mineral, plantas en su capa superior y un sistema de capas intermedias con diferentes características y funciones. La misma posee una capa vegetal de poco centímetros de espesor, con plantas de bajo porte y mantenimiento (autóctonas); con abastecimiento de agua y sustancias nutritivas por procesos naturales (sin agua de riego) que responde a procesos estacionales y climáticos.

Artículo 58.1 -: Superficies cubiertas de vegetación. La cubierta de un techo, azotea o terraza viva debe contar con una membrana aislante hidrófuga e imputrescible, carpeta de protección y recubrimiento previa a la capa de grava de drenaje. El espesor mínimo necesario de tierra o sustrato para que la vegetación prospere debe estar en función a las especies que conformen la cubierta vegetal, no pudiendo exceder los 18 cm.

Artículo N°55.1.a: Las pendientes de escurrimiento deben ser de un máximo de 10% y el conjunto debe poseer un sistema de retención para evitar el escurrimiento de tierra.

El método de desagüe a utilizar en este tipo de cubierta debe contar con una correcta impermeabilización.



COMUNA DE SAN LORENZO

Artículo N°55.1.b: Todas las edificaciones tanto nuevas como pre-existentes que implementen este sistema de cubierta (**techos vivos**), deben contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que generan estas cubiertas.

Artículo 56 - Facultades de la autoridad de aplicación: La autoridad de aplicación podrá adecuar los aspectos técnicos que considere convenientes para la correcta implementación, seguimiento y control de lo estipulado de la presente normativa.

Art. N°57): Comuníquese, Publíquese, Dese al Registro Comunal y Archívese.

San Lorenzo, 03 de junio de 2024