



MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

Junta Municipal

AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15
SAN LORENZO - PARAGUAY

ORDENANZA N°: 09/2017 (NUEVE BARRA DOS MIL DIEZ Y SIETE).-----

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE.-----

VISTO: La Minuta presentada por el Concejal Municipal Nelson Peralta, en la cual menciona sobre la vigencia del Reglamento General de Construcciones, que es la Ordenanza 09/1994.-----

CONSIDERANDO: Que, la misma tiene actualmente 22 años de vigencia, haciéndose necesaria una revisión y actualización de las normas vigentes, teniendo en cuenta el desfasaje tecnológico, y; -----

Que, la citada Ordenanza está fundamentada en la Ley 1294/87, que fuera anteriormente “Orgánica Municipal”, pero que actualmente está derogada por la Ley 3966/2010 y sus posteriores leyes modificatorias, por lo que es necesario adecuar la nueva Ordenanza General de Construcciones a la actual Ley Orgánica Municipal, y;

Que, la citada norma no garantiza a las personas con discapacidad el acceso al medio físico y la utilización de bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo barreras que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e inclusión social, tal como lo manda la Ley 4934/2013, y; -----

Que es necesario adecuar la Ordenanza de Construcciones a la Ley 4928/2013 “de protección al arbolado urbano”, que se encuentra vigente en concordancia con la Ordenanza Municipal 22/2015, y; -----

Que se encuentra vigente la Ley 5211/2014 de “Calidad del aire” a cuyo mandato deben adecuarse las legislaciones municipales, como así también las demás leyes ambientales vigentes como la Ley 1100/1997 que previene la polución sonora, y; --

Que, es necesario considerar los cambios que ha tenido la ciudad de San Lorenzo durante los últimos 22 años, tanto en lo edilicio, como en lo urbanístico, en lo demográfico, y en lo tecnológico, elementos que deben ser considerados e incluidos en una normativa propia del siglo XXI, y; -----

Que, la Plenaria aprobó el Dictamen Conjunto N° 75/2.017 de las Comisiones Asesoras de Legislación - Obras Públicas y Servicios.-----

POR TANTO

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA

ARTICULO 1° APROBAR el REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE, conforme a los siguientes Artículos:

Artículo 1. Régimen General de Construcciones.

Toda persona interesada en construir, ampliar, reformar o demoler una obra deberá obtener previamente un permiso de la Municipalidad y ajustarse a las normas establecidas en las leyes y en las ordenanzas. Esta disposición rige igualmente para las entidades y organismos de derecho público y privado. Los permisos municipales de construcción serán actos administrativos reglados y se limitarán a verificar el cumplimiento de las normas establecidas en las leyes y ordenanzas. Art.235, Ley 3966/2010.

- 1.1. A los efectos de la otorgación del Permiso Municipal correspondiente es necesaria la previa presentación ante la Municipalidad y su aprobación de los planos de construcción pertinentes a la misma.
- 1.2. Tanto el **Permiso de Construcción**, como la **Aprobación de los Planos de Construcción** son trámites obligatorios que deberán sustanciarse antes del inicio de cualquier tipo de trabajo u obra de edificación o construcción. La solicitud de lo mencionado en el presente artículo no podrá ser de carácter retroactivo, y en caso de ser así constituirá una **falta** que podrá derivar –de acuerdo a su gravedad, y en caso de necesidad o seguridad pública- en multas, paralización de obras, clausura de obras, y hasta la demolición de lo construido.
- 1.3. En todos los casos, la reglamentación y fiscalización del régimen de construcciones públicas y privadas, incluyendo aspectos sobre la alteración y demolición de las construcciones, las estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas y electromecánicas, acústicas, térmicas o inflamables, serán atribuciones municipales inalienables, en cumplimiento de lo establecido por el Artículo 12 de la Ley 3966/2010. Las sanciones a aplicarse se adecuarán a lo establecido por la Ley 620/1976 “Tributaria Municipal”, y su modificatoria, la Ley 135/1992.
- 1.4. La Municipalidad podrá decidir en aquellos casos en los que no fuera necesaria la presentación de Planos, y dicha decisión deberá constar por escrito, con la firma del Funcionario municipal a cargo, y una breve explicación de los motivos. Dicha decisión deberá adosarse al expediente.

Artículo 2. Serán sujeto de lo establecido en el artículo 1 de la presente Ordenanza las siguientes construcciones:

- 2.1. **Edificios públicos u Obras Públicas** destinadas a Educación, Salud, Agricultura, Seguridad, Servicios, Bancos del Estado, Oficinas públicas, Depósitos, Archivos, Aduanas, Laboratorios, Corralones, Antenas de estructura metálica o montadas sobre ellas, Barrios de viviendas económicas, Talleres, Ductos y Emisarios de Agua o Efluentes, Edificaciones ubicadas a menos de 500 metros de cursos de agua, o que viertan sustancias líquidas sobre los mismos, Obras que requieran la rotura temporal de Bienes Municipales tales como calles, veredas
- 2.2. **Edificios privados** destinados para viviendas de todo tipo, condominios, barrios cerrados, industria, recreación, educación privada en todos los niveles, salud o medicina privada, laboratorios de cualquier tipo, todo tipo de edificio comercial, depósitos con finalidad específica, aduanas privadas, empresas de servicios, establecimientos de producción o almacenamiento agropecuario.
- 2.3. Calles, puentes, alcantarillados, piletas, estanques, reservorios de agua, túneles, entubamientos hídricos e industriales, torres y tanques elevados dentro de propiedades privadas. Depósitos, tanques, reservorios o ductos de aceite, gas, combustible, ácidos o cualquier producto químico, pirotécnico, explosivo, o contaminante.

Artículo 3. Quedan exceptuados de las obligaciones establecidas en los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza:

- 3.1. Los propietarios que realicen refacciones edilicias interiores, o trabajos de mantenimiento y conservación de los edificios, siempre que dichos trabajos no modifiquen lo establecido en los planos de construcción aprobados por el municipio, y no alteren de ningún modo la morfología exterior del edificio.
- 3.2. Los edificios y construcciones realizadas dentro del Campus de la Universidad Nacional de Asunción.
- 3.3. Las Rutas, calles, puentes, viaductos, túneles, separadores y aceras que formen parte de la Franja de Dominio Público del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.

Artículo 4. La **Solicitud del Permiso de Construcción**, se presentará ante **Mesa de Entradas** de la Municipalidad de San Lorenzo, acompañada de los siguientes documentos:

- 4.1. Plano de ubicación geográfica:** indicando las coordenadas geográficas exactas de la propiedad.
- 4.2. Plano manzanero de la propiedad a ser construida:** dibujo técnico de todas las calles trazadas alrededor de la manzana donde se realizará la construcción, con sus nombres, y dentro de la misma, la ubicación de la propiedad con respecto al resto de la superficie de dicha manzana. Los ejes de las calles colindantes, sus anchos respectivos, y la distancia de la propiedad a la esquina más cercana.
- 4.3. Planta de cada piso** y subsuelo, si lo hubiere, explicando las dimensiones de cada uno de los locales, patios, entradas de aire y luz natural, pasajes, escaleras y ascensores. Medidas de las aberturas. Destino de cada uno de los locales o ambientes, así como las cotas de los pisos. Espesor de muros, paredes y losas. Detalles de varillas de hierro utilizadas en columnas, vigas y losas de hormigón y las dimensiones de las mismas, así como las proporciones del material utilizado.
- 4.4. Secciones longitudinales** y transversales que den una idea exacta de las características del edificio o estructuras a ser construidas y la ubicación de sus elementos en altura, señalando el nivel del piso bajo con relación a la vereda de la calle.
- 4.5. Proyección de las fachadas** que dan a la calle, señalando la línea de la vereda, la existencia de árboles en el lugar, y la proximidad de cables aéreos de cualquier servicio público.
- 4.6. Planos de estructuras y cálculos correspondientes**, si a juicio de alguna de las reparticiones municipales intervinientes, estos fueran necesarios.
- 4.7. Planos y correas de la fundación** acompañados de los cálculos respectivos determinados por ensayos sobre el terreno, cuando la construcción tuviera más de una planta, o incluyera tanques de agua sobre el techo, o se encontrara en una superficie con declive pronunciado, o a menos de 200 metros de un curso de agua.
- 4.8.** Planos de instalaciones de desagües y pluvial en dos copias.
- 4.9.1.** En **viviendas familiares:** plano de la instalación del Pozo ciego, la cámara séptica, la cámara de tratamiento de aguas servidas (grasera) de cocina y lavadero, y las instalaciones de los caños de dicho servicio dentro de la propiedad.
- 4.9.2.** En **Edificios** de apartamentos, condominios, barrios cerrados, clubes, industrias, galerías comerciales, centros de compras, shoppings, instituciones educativas, laboratorios, hospitales y sanatorios, hoteles, estaciones de servicio, mataderos, y similares, se requerirán los planos de las plantas de tratamiento de efluentes y una explicación técnica del método de procesamiento, transporte o eliminación de los desechos sólidos y líquidos que se generen.
- 4.9.3.** En todo tipo de construcción o edificación, se requerirá como requisito previo para la otorgación de permiso de construcción, la presentación de la declaración de Impacto Ambiental expedida por la autoridad competente.
- 4.10. Planilla de costo** de la obra, en cuatro ejemplares, señalando los cálculos métricos de los diferentes rubros con los precios unitarios y globales de los mismos.
- 4.11. Título de propiedad** del inmueble que acredite fehacientemente el dominio del interesado, así como los comprobantes de pago –al día– del impuesto inmobiliario y las patentes profesionales otorgadas por el Municipio de San Lorenzo a los profesionales técnicos que forman parte de la construcción y que firman los planos y documentos exigidos.

4.12. Al momento del otorgamiento del **Permiso municipal de Construcción**, se verificará el pleno cumplimiento de las leyes nacionales 4928/2013 “de protección al arbolado urbano”, 4934/2013 de “Accesibilidad al medio físico para las personas con discapacidad”, y 5211/2014 de “Calidad del aire”.

Artículo 5. Presentación del Proyecto: Los planos se presentarán en copias heliográficas con el siguiente formato:

- 5.1.** Margen vertical borde izquierdo de 3 cm.
- 5.2.** Dimensión útil: 33 cm en sentido vertical – o múltiplo- y 19 cm en sentido horizontal – o múltiplo- .
- 5.3.** Referencias: en el ángulo inferior derecho, llevará un recuadro de 19 x 8cm, dónde irán insertados los siguientes datos: a) Motivo del Proyecto; b) Ubicación de la Obra; c) Nombre y domicilio del propietario; d) Nombre y domicilio del profesional y número de patente; e) Superficie construida existente –si la hubiera-; f) superficie del terreno; cuenta corriente catastral.
- 5.4.** Escalas mínimas: a) Planta de ubicación 1:500; b) Planta de pisos y subsuelos 1:100; c) Cortes y fachas 1:50; d) Esquemas de desagües de cubierta 1:100.

Artículo 6. Colores convencionales. En los planos se indicarán: -en negro- la parte edificada existente; -en **rojo**- las partes a ser edificadas; -en **amarillo**- las partes a ser construidas con madera; -en **azul**- las partes de hierro; -en **verde**- las construcciones de hormigón armado, y con simples líneas las futuras edificaciones.

Artículo 7. Paralización o suspensión de obras. Si una construcción debiera ser paralizada o suspendida por decisión o necesidad del propietario, la misma podrá reanudarse siempre que el período de paralización no excediera los 12 meses.

- 7.1.** Si el plazo de paralización de la obra superara los 12 meses, el propietario deberá solicitar la autorización municipal para su reanudación, para lo cual se realizará una inspección del lugar por parte de los técnicos del municipio, quienes elaborarán el informe correspondiente a los efectos de autorizar -o no- la reanudación de la obra y agregar las recomendaciones que pudieran hacerse.
- 7.2.** Tanto en el caso de paralización de los trabajos, como en el caso de reanudación de los mismos –antes del plazo mencionado en el inciso 7.1.-, el propietario deberá comunicar dichos eventos, por nota, ante Mesa de Entradas de la Municipalidad.

Artículo 8. Firmas del Proyecto. Los planos y planillas serán firmados por el propietario y el Profesional Responsable.

- 8.1.** Se entiende por Profesional Responsable, aquella persona que contando con el título universitario habilitante, y teniendo patente profesional en el municipio de San Lorenzo, y no teniendo inhabilidades judiciales, sea reconocido por el municipio como hábil y competente para dirigir la obra en construcción.
- 8.2.** El municipio deberá contar con un registro de Profesionales Responsables habilitados por Resolución de la intendencia, y en el deberá haber figurar un archivo de las firmas de estos contribuyentes, a los efectos de cotejar las mismas en caso de necesidad.

Artículo 9. Retiro de los profesionales responsables.

- 9.1. El o los profesionales responsables de una obra, podrá desligarse de la misma previa comprobación de que en la misma no existen infracciones imputables a él. Esto deberá ser comunicado a la Municipalidad, y no se podrá continuar con los trabajos ni innovar en el lugar de obras hasta que sea designado el nuevo –o los nuevos- responsables de obra.
- 9.2. Tanto la renuncia, o el despido del profesional responsable por parte del propietario, como la incorporación de su reemplazante, o la incorporación de nuevos profesionales responsables en la obra, deberán ser comunicados en el día por el propietario, por nota, a MESA DE ENTRADAS, debiendo el municipio realizar una inspección en cada caso.
- 9.3. Asimismo el propietario comunicará por escrito a la Municipalidad, el detalle de todos los trabajos realizados por el profesional desligado.

Artículo 10. Modificación de los planos con posterioridad a su aprobación municipal.

- 10.1. Las obras proyectadas deberán ser ejecutadas con estricta sujeción a los planos aprobados por el municipio.
- 10.2. Toda modificación que se deba introducir con posterioridad a la aprobación municipal de los mismos deberá ser autorizada por escrito a través del área correspondiente, y adosada al expediente correspondiente a la obra.
- 10.3. La solicitud de dichas modificaciones deberá ser por escrito, con las firmas del propietario y del profesional responsable y deberá ir acompañada por los nuevos planos y sus cálculos correspondientes.
- 10.4. La Municipalidad podrá exigir nuevos planos cuando las modificaciones abarquen gran parte de la totalidad de la construcción, aún cuando no varíen los elementos estructurales.

Artículo 11. Inicio de obras.

- 11.1. No se podrá iniciar ninguna obra ni trabajo de construcción antes de la aprobación total de los planos correspondientes.
- 11.2. No se autorizará ningún tipo de obra, ni construcción alguna, en aquellos inmuebles que estuvieren adeudando el Impuesto Inmobiliario, o tasas por servicios municipales. La misma prohibición rige para aquellos propietarios que adeudaren multas –por cualquier concepto- a la Municipalidad de San Lorenzo.
- 11.3. El constructor está obligado a tener en forma permanente en la obra, desde su inicio hasta la finalización, un ejemplar de los Planos y Planillas aprobados por la Municipalidad, los que deberán ser exhibidos –en forma permanente y obligatoria- ante cualquier inspección por parte del Municipio de San Lorenzo.
- 11.4. A los efectos del presente artículo, se entiende por **Finalización de Obra** cuando se aprueba el **Informe final** del Fiscalizador de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad.
- 11.5. Para aquellas obras que no necesiten planos, el constructor deberá exhibir a los inspectores municipales la **constancia municipal** que autoriza la construcción de la misma.
- 11.6. Los proyectos de conjuntos habitacionales o residenciales, para ser aprobados, deberán estar provistos, como mínimo, de los servicios de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales y pluviales, red de alumbrado público. Las redes viales internas deberán permitir el acceso de vehículos de emergencia. Artículo 262, Ley 3966/2010, Orgánica Municipal.

Artículo 12. Inspecciones técnicas municipales.

- 12.1. Toda obra en construcción queda sujeta –durante el tiempo de su ejecución- a los controles que el municipio considere oportunos, y deberá regirse para su alineamiento por los planos oficiales de regulación de calles proporcionados por el Municipio de San Lorenzo.
- 12.2. El constructor está obligado a solicitar la verificación del alineamiento, así como la calidad del terreno de fundación, una vez excavadas las zanjas.

Artículo 13. Inspectores Municipales de Obras Públicas y Privadas.

- 13.1. Los inspectores municipales de obras –que así lo acrediten debidamente- tendrán libre acceso a todas las obras en construcción, en horario diurno y en días de trabajo. Cualquier oposición por parte del propietario, del Profesional Responsable o del personal obrero, será considerada falta grave y deberá ser sancionado de acuerdo a las disposiciones respectivas. La reincidencia en este caso conllevará la paralización de las obras y el retiro del Permiso Municipal de Construcción.
- 13.2. Los inspectores municipales de obras deberán ser profesionales técnicos en la materia, y llevarán una credencial otorgada por el municipio, la que podrá ser requerida por los propietarios o Profesionales Responsables. Aparte de ello deberán llevar a la vista un porta nombre dónde además se indique el Área y Dirección municipal a la que pertenece y su cualidad de funcionario de la Municipalidad.
- 13.3. La municipalidad proporcionará y obligará a sus inspectores al uso del casco protector, desde el momento de su ingreso en cualquier obra en construcción.

Artículo 14. Inspección parcial e inspección final.

- 14.1. El Profesional Responsable o constructor está obligado a solicitar la inspección parcial -por plantas, por ambiente, o por etapas de construcción-.
- 14.2. Asimismo, una vez terminados los trabajos de construcción, es obligación del Profesional Responsable y del propietario solicitar la inspección correspondiente y el Informe Final de la Dirección de Obras Públicas.
- 14.3. Toda obra al concluir deberá contar con el Informe final del Fiscalizador de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad, en el cual se detallen si se han cumplido con las especificaciones técnicas que se establecen en los planos, cálculos y cómputos métricos de los proyectos conforme fueron aprobados y si se ajustan a las Ordenanzas vigentes en la materia.
- 14.4. A través de ello se obtendrá el **CERTIFICADO MUNICIPAL** que acreditará que la obra ha sido realizada totalmente dentro de las normas establecidas, de acuerdo a los planos aprobados, y que por lo tanto la obra puede ser **habilitada**, el inmueble **ocupado** o **habitado**, y debidamente inscripto en la Dirección del Impuesto Inmobiliario.
- 14.5. Cuando se trate de construcciones especiales, el Municipio podrá establecer el régimen que juzgue más conveniente para la verificación de la obra.

Artículo 15. Andamios y dispositivos de seguridad.

- 15.1. En aquellos casos en que las obras de construcción se encontraren cerca de una acera o vereda, cerca de una calle, o cercanas a casas o edificaciones vecinas, el Municipio podrá exigir los respectivos proyectos para andamios así como los dispositivos especiales para seguridad y protección de peatones, rodados, y propiedades vecinas.
- 15.2. Los andamios no podrán ocultar focos de iluminación pública, ni placas de nomenclatura vial, ni señalamiento vial.
- 15.3. En aquellos casos en que pudiera obstruir la visibilidad de los conductores, o que sea indispensable su ubicación sobre una franja de dominio público municipal o del MOPC deberá contar con un permiso escrito de la autoridad competente, y la debida señalización diurna y nocturna.

- 15.4. En los casos en que existan postes de servicio público, estos no podrán ser afectados ni removidos de ninguna manera, salvo expresa autorización por Resolución del ENTE que sea propietario del mismo (ANDE, COPACO, MUNICIPALIDAD).
- 15.5. En los casos en que la instalación de andamios interfiera con árboles o especies vegetales existentes en la franja de dominio público, se dará pleno cumplimiento a lo establecido por la Ordenanza 22/2015, o en su defecto a la que en su reemplazo estuviere vigente.
- 15.6. Durante la construcción y desmonte de andamios, y mientras estos sean utilizados en la obra, todos los artefactos de servicios públicos, así como el equipamiento vial y el mobiliario urbano deberán ser protegidos con dispositivos especiales.
- 15.7. En caso de paralización de las obras, los andamios deberán ser retirados indefectible y totalmente de la vía pública antes de los treinta días corridos. En ese caso la zona de obras deberá ser convenientemente cerrada y asegurada en la **línea de edificación** que limita con la acera o vereda pública.
- 15.8. Para autorizar la colocación de andamios en la vía pública, se tendrá en cuenta la Ordenanza vigente que reglamente la aplicación de la Ley 620/1976.

Artículo 16. Cercos provisorios de protección.

- 16.1. Antes de iniciar cualquier trabajo de construcción, demolición o refacción edilicia o industrial, se colocará un cerco desmontable de madera, con una altura mínima de dos metros. Para el efecto se utilizarán tablas clavadas a postes o puntales que ofrecerán hacia la vía pública una superficie lisa, limpia, y libre de elementos punzantes, cortantes o contaminantes.
- 16.2. Los cercos provisorios deberán estar tratados – pintados hacia el lado donde se realizan las obras- con aceite quemado, a los efectos de que las maderas no se incendien durante los trabajos de construcción.
- 16.3. Se podrán construir ventanillas de observación debidamente protegidas con mallas de alambre. En las esquinas, se respetarán los diseños de las ochavas, y se colocarán señales luminosas para seguridad nocturna de los peatones.
- 16.4. En el coronamiento, el cerco llevará un voladizo con la pendiente hacia el edificio, hasta cubrir la totalidad de la vereda, de modo de dar protección a transeúntes y conductores contra objetos que pudieran caer o desprenderse. El voladizo no podrá ser menor a 150cm de ancho.
- 16.5. No se colocará ningún tipo de cable por la parte externa –del lado de la vía pública- del cerco de seguridad. Tampoco se podrán colocar en el coronamiento.
- 16.6. Todo propietario debe mantener sus edificios de manera que la caída, o los materiales que de ellos se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia les causare. En caso de que haya peligro de perjuicio para la propiedad vecina, su dueño podrá exigir las medidas de seguridad necesarias. Art.2015. Ley 1183/1985. Código Civil.

Artículo 17. DEMOLICIONES.

- 17.1. No podrá realizarse ningún tipo de demolición parcial o total, sin contar con **Permiso Municipal**, en los siguientes casos:
 - 17.1.1. Cuando se trate de trabajos de demolición en subsuelos o por debajo del nivel de calle.
 - 17.1.2. Cuando se trate de trabajos de demolición a una altura superior a 150cm sobre el nivel de la calle.
 - 17.1.3. Cuando se trate de trabajos de demolición de cualquier tipo que se realicen a menos de 3m de la línea que corresponde a la vereda (Línea de edificación).
 - 17.1.4. Cuando se trate de trabajos de demolición que afecten a una pared medianera, o a una edificación vecina.

- 17.1.5.** Cuando se trate de trabajos de demolición a menos de 50 metros de un cauce hídrico.
- 17.2.** En todos los casos se tomarán las medidas necesarias para garantizar:
- 17.2.1.** La prevención de accidentes dentro del lugar de trabajo.
- 17.2.2.** La prevención de derrumbes no deseados.
- 17.2.3.** El ingreso de menores en la zona de demolición, o la permanencia de personas ajenas a los trabajos, en cualquier horario, y mientras la obra de demolición no haya sido concluida.
- 17.2.4.** La prevención de caída de piedras, cascotes o escombros sobre personas o rodados que se encuentren en la vía pública, mediante la colocación de los perímetros de seguridad indicados en el artículo 16. Asimismo se deberán tomar medidas que impidan la propagación del polvo y la arena fuera del área de demolición.

Artículo 18. DEMOLICIONES.

- 18.1.** Ningún material de construcción o desmonte podrá permanecer en la vía pública más del tiempo necesario para su descarga y remoción, que en ningún caso podrá demorar más de 24 horas.
- 18.2.** No se podrán obstruir **bajo ninguna circunstancia**, por ningún lapso de tiempo:
- 18.2.1.** Veredas de calles angostas que tuvieren una sola acera peatonal.
- 18.2.2.** Sectores correspondientes al Estacionamiento Tarifado de la ciudad.
- 18.2.3.** Rampas o zonas de circulación de personas discapacitadas.
- 18.2.4.** Paradas del servicio público de pasajeros.
- 18.2.5.** Entradas o salidas de vehículos de otras propiedades.
- 18.2.6.** Áreas de acceso a hospitales, clínicas médicas o sanatorios, o sus estacionamientos, salvo que se trate de obras realizadas por las autoridades de dichos nosocomios, con Permiso Municipal.
- 18.2.7.** Calles sin salida.
- 18.3.** Quedan prohibidos en particular las emisiones de humo o de hollín, las emanaciones nocivas y molestas, los ruidos, las trepidaciones de efecto perjudicial y que excedan los límites de la tolerancia que se deben los vecinos en consideración al uso local, a la situación y a la naturaleza de los inmuebles. Artículo 2000. Ley 1183/1985. Código Civil.
- 18.4.** En caso de existir denuncias que pudieran constituir indicios de Contaminación del Aire o de la Atmósfera en transgresión a la normativa vigente, los Fiscalizadores podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública, en caso de que fuera necesario. Art.18.Ley 5211/2014.

Artículo 19. Retiros y límites fronterizos.

- 19.1.** Toda construcción deberá ser realizada respetando los lineamientos que determine la Municipalidad tanto en lo que respecta a los límites fronterizos como laterales y posteriores.
- 19.2.** En todos los casos se respetarán los porcentajes de superficie edificable que sean establecidos por la Municipalidad, dentro del marco de las leyes y ordenanzas vigentes.
- 19.3.** El espacio correspondiente al retiro fronterizo no podrá ser ocupado por ninguna construcción, ni siquiera por construcciones provisorias. Se exceptúa de esta prohibición a los andamios e instalaciones de seguridad reglamentados por la presente Ordenanza, siempre que los mismos no representen peligro o molestia a terceras personas, y que se utilicen por un breve tiempo.
- 19.4.** Los propietarios que deseen un retiro, podrán hacerlo siempre que éste sea de una distancia mínima de un metro.
- 19.5.** En la **zona sin retiro fronterizo obligatorio**, los propietarios que así lo deseen podrán solicitar licencia con retiro de la línea de edificación, siempre que dicho retiro sea de cinco metros como mínimo, salvo casos especiales de edificaciones de importancia, o cuando las condiciones topográficas sean desfavorables y que a juicio del Municipio se puedan autorizar retiros menores.

Artículo 20. Construcciones sobre la medianera.

- 20.1.** Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria, obras, o efectuar trabajos que causen humedad, establos, depósitos de sal o de materias corrosivas, artefactos que se mueven por vapor, u otras fábricas, o empresas peligrosas para la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o nocivas a los vecinos, sin guardar las distancias prescriptas por los reglamentos municipales y usos del país. Si a pesar de haberse observado los reglamentos, fuesen nocivos para algún vecino de los trabajos, podrá éste exigir su demolición, y la indemnización que proceda.
- 20.2.** El que quiera hacer una chimenea, o un fogón u hogar, contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro aislante. Para hacer un horno o fragua contra una pared medianera, debe dejar un vacío entre la pared o fragua de no menos de quince centímetros. Para hacer pozos, con cualquier objeto que sea, contra una pared medianera o no medianera, debe hacerse contramuro de treinta centímetros de espesor.
- 20.3.** El propietario de una heredad contigua a un muro no medianero, no puede apoyar en él obras o construcciones, ni usarlo de manera alguna.
- 20.4.** Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios, u otro servicio provisional en el inmueble del vecino o pasar obreros o materiales, el dueño de éste no tendrá derecho a impedirlo, siendo a cargo del que construyere la obra la indemnización del daño que causare.
- 20.5.** Ningún propietario o medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino. El dueño de una pared no medianera contigua a una finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces conforme a las ordenanzas municipales. No tiene derecho, en tal caso, para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que cierre las ventanas y le prive de las luces. Sólo pueden tenerse vistas sobre el predio vecino cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, guardando las distancias exigidas por los reglamentos municipales. Artículos 2016 a 2020. Ley 1183/1985. Código Civil.

Artículo 21. Ochavas.

- 21.1.** Queda establecida como línea de edificación de las esquinas tanto de calles como de avenidas, la **ochava** correspondiente.
- 21.2.** Se define como ochava a la línea de edificación que es perpendicular a la bisectriz del ángulo que forma la intercepción de las líneas municipales que separan la calzada y vereda pública de la zona de construcción.
- 21.3.** Las ochavas son de utilidad pública, por lo que su uso será únicamente peatonal -como continuación y parte de las veredas-, y como área de visión de los conductores de rodados. Si bien la ciudad cuenta con construcciones emblemáticas en antiguas esquinas del casco urbano de San Lorenzo, estas son excepciones de obligado carácter paisajístico e histórico. Por lo que a partir de la vigencia de la presente ordenanza, no se permitirá ningún tipo de construcción nueva, o modificación de las antiguas, que incumpla la obligación de establecer las ochavas.
- 21.4.** La dimensiones de cada ochava serán fijadas en cada caso por la Municipalidad, no pudiendo ser menores de 5 metros por lado, y teniendo en cuenta el tipo de encrucijada vial, así como la densidad del tráfico automotor.
- 21.5.** Las cuatro ochavas de una intersección deberán tener las mismas medidas, de tal forma que la primera que se construya sirva para establecer las medidas del las demás. Salvo el caso de que las mismas se encuentren dentro de las excepciones del artículo 21.

Artículo 22. Excepciones. En los casos que se proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio de la línea de la ochava que corresponda ser ejecutada en línea curva.

Artículo 23. Cuerpos avanzados. Construcciones aéreas sobre la línea de edificación.

23.1. No se permitirá la construcción de cuerpos avanzados sobre la línea de edificación excepto que estos sean balcones simples, cubiertos, marquesinas o cornisas.

23.2. En los edificios de pisos altos no se podrán construir cuerpos habitables avanzados fuera del plano de la línea municipal.

23.3. Altura mínima. Todo elemento de fachada como balcones, marquesinas, o cornisas que se construya sobre el plano de la línea de edificación, deberá tener – en la parte más baja de su cuerpo- una altura mínima de tres metros sobre el nivel de la vereda.

23.4. Las aberturas cuyo lado inferior esté ubicado a una altura inferior a los tres metros no podrán abrirse hacia la calle.

Artículo 24. Balcones y terrazas.

24.1. El volado máximo de los balcones y terrazas será de 1,20 metros de la línea de edificación, sobre ambas aceras, y de 1,50 metros en las esquinas y frente a las plazas.

24.2. Estos cuerpos avanzados se construirán a una distancia mínima de 80 centímetros de la línea medianera.

Artículo 25. Marquesinas y toldos.

Solo se podrán construir marquesinas y toldos de estructura metálica o de hormigón armado. La cubierta de la marquesina podrá ser de vitrales, cristales, o de vidrios armados en telas metálicas. Las marquesinas y toldos podrán tener un volado igual a las tres cuartas partes (75%) del ancho de la acera.

Artículo 26. Excavaciones en obras.

26.1. En caso de realizarse algún tipo de excavación en una propiedad, esta solo deberá llevarse a cabo dentro del marco de los planos aprobados por el municipio, y estando vigente el Permiso Municipal de Construcción. Toda excavación, manual o mecánica, que no correspondiera a lo expresamente contemplado por esta ordenanza queda totalmente prohibida, salvo los casos de perforación para pozos artesianos o la construcción de pozos ciegos para viviendas ya existentes.

26.2. No podrá excavar una finca de modo que pierda su apoyo necesario el suelo del predio vecino, a no ser que se afirme suficientemente de otro modo el predio amenazado. El autor de la excavación peligrosa, responderá de los daños causados al fundo vecino. Artículo 1960. Ley 1183/1985. Código Civil.

Artículo 27. Fundaciones, cimientos y zapatas.

Los planos para la construcción de zapatas y fundaciones en los límites fronterizos de la propiedad, podrán ser autorizados por la Municipalidad tras un reconocimiento de la realidad del terreno, y a resultas de un análisis exhaustivo de las consecuencias que dichos trabajos pueden ocasionar a propiedades vecinas y construcciones pre-existentes. Dicho informe será de carácter técnico y deberá ser adosado al expediente que corresponde a la obra en construcción.

Artículo 28. Sótanos y túneles.

28.1. Los sótanos podrán ser construidos hasta una distancia de un metro del límite fronterizo de la propiedad, contándose esta distancia desde el parámetro externo de dicha construcción. Durante la excavación del suelo para la construcción del sótano, el Profesional Responsable adoptará las medidas de seguridad que fueren necesarias para evitar derrumbes y deslaves. Los planos para la construcción de sótanos deberán estar aprobados por un estudio técnico como el que se menciona en el artículo 26.

28.2. En caso de que la obra en construcción requiera la realización de algún tipo de túnel, este deberá estar plenamente justificado para utilidad industrial o fabril. En ningún caso dicho túnel podrá salir de los límites de la propiedad, y mucho menos pasar por debajo de la vía pública o bajo el suelo de propiedades colindantes.

28.3. Quedan exceptuadas de esta prohibición las empresas de Servicios Públicos del Estado, que deban realizar túneles sobre la franja de Dominio Público, a los efectos de instalar o extender redes eléctricas, de comunicaciones o de agua potable. No obstante, los trabajos que se realicen por debajo de las calles, avenidas, edificios públicos, o espacios públicos del dominio municipal, deben ser de previo conocimiento de las autoridades municipales.

Artículo 29. Altura de los edificios.

29.1. La altura de los edificios ubicados en la ciudad de San Lorenzo deberá ser como mínimo de tres metros, medida tomada desde la línea municipal de la calle, a partir del nivel de la vereda hasta el miembro superior de la cornisa.

29.2. Por sobre la línea de los tres metros de altura sólo se admitirán construcciones que se retiren de la línea municipal, de tal modo que los puntos elevados no sobrepasen el límite indicado en el inciso anterior **en más de una vez y media la longitud del retiro.** En todos los casos deberán respetarse las disposiciones vigentes sobre luz y ventilación.

Artículo 30. Fachadas y revoques sobre la calle.

30.1. Las fachadas edilicias deberán ser construidas estrictamente e acuerdo con los planos aprobados, y deberán ser terminados en la forma, y con los materiales detallados en la memoria descriptiva del proyecto aprobado.

30.2. Durante la ejecución de los revoques de las fachadas, el constructor tomará todas las precauciones necesarias para evitar la caída de la mezcla en la vía pública.

Artículo 31. Veredas. Se entiende por vereda la franja comprendida entre la calzada y la línea de construcción de los inmuebles, reservada al tránsito de peatones. Art.21. Ley 5016/2014.

31.1. Las veredas serán construidas y mantenidas por los propietarios en los frentes de sus lotes.

31.2. Las veredas pueden dividirse en tres o dos franjas según el tamaño de las mismas:
1. Franja Interna. 2. La franja de circulación peatonal segura. 3. La franja de servicios.

31.3. En todas las ochavas y bocacalles de cualquier zona de la ciudad, las veredas tienen que estar construidas en la totalidad de la esquina, es decir, desde la línea municipal hasta el cordón de la vereda.

31.4. Las veredas tienen que estar pavimentadas con materiales perdurables, antideslizantes, resistentes, de fácil mantenimiento. La misma tiene que estar libre de accidentes, irregularidades o piezas sueltas y exentas de cualquier tipo de basura o líquidos.

31.4.1. En **calles asfaltadas** y hormigonadas, las veredas tienen que estar construidas con mosaicos calcáreos, baldosas graníticas, o similares que faciliten el recambio en caso de obras municipales o de instalación de servicios subterráneos.

31.4.2. En **calles con pavimento de piedra** o adoquines de cemento, se admite la construcción de veredas con terminaciones que incluyan desde el alisado de cemento rodillado o similares hasta los materiales exigidos por el artículo anterior.

31.4.3. En las **calles sin pavimentos** (tierra) los propietarios están obligados a mantener en condiciones sus veredas con un ancho de 1,50 metros desde la línea municipal hasta la calzada, realizando por lo menos un contra piso cuyas características permitan en el futuro adicionar mosaicos garantizando el tránsito con algún tipo de material sólido.

31.5. La **inclinación** o pendiente longitudinal de las veredas deberá ser idéntica a la de la calzada a la cual se enfrenta. Las veredas deben estar alineadas a los cordones y éstos a su vez, a la calzada. Las veredas pueden ser planas o con una inclinación o pendiente transversal máxima del 2%.

Artículo 32. Accesibilidad urbana para discapacitados.

- 32.1.** Las veredas tienen que permitir la accesibilidad urbana a todas las personas por igual.
- 32.2.** Las veredas de los lotes ubicados en esquina, tienen que tener las rampas para discapacitados dispuestas en las dos direcciones, fuera de la cobertura del cordón y en coincidencia con el cruce peatonal. Las rampas para las **personas con discapacidad** tienen que tener un ancho mínimo de 1,20 metros y su pendiente máxima es del 12 % de acuerdo a PNA45 00610.
- 32.3.** Las mismas deben estar ubicadas en los cruces peatonales (esquinas, intersecciones de vía, paseos centrales, o donde sean necesarias), ser antideslizantes y deben contar al comienzo y al final de la misma de un pavimento táctil de alerta. Cuando las rampas salven desniveles inferiores a 25cm (rebaje de cordón o de escalón) la pendiente longitudinal máxima debe ser del 12%. En ningún caso los encuentros de planos deben presentar resaltos. Se debe prestar atención a los desagües pluviales para evitar que la rampa funcione como medio colector de agua.

Artículo 33. Rampas y portones para el acceso de vehículos a viviendas

- 33.1.** Las **rampas de acceso para los vehículos** tienen que tener un desarrollo no mayor a 0,60 metros medidos desde la línea del cordón de vereda hacia el interior de la misma con una pendiente inferior al 40%.
- 33.2.** Para el acceso desde la acera al interior de las propiedades, las compensaciones para salvar eventuales desniveles se harán exclusivamente dentro de cada propiedad.
- 33.3. Los accesos de vehículos a los lotes,** tendrán un ancho máximo de seis (6) metros por cada tramo. En casos de frentes de lotes: Menores a doce metros se permitirá la instalación de hasta 6 metros de acceso vehicular. Mayores a doce metros, es posible la instalación de 3 metros de acceso vehicular adicionales por cada nueve metros de frente adicionales. Los accesos de vehículos deben estar separados por una isleta peatonal de por lo menos 2 metros de ancho. En cuanto a accesos vehiculares, se exceptúan de esta norma a las estaciones de servicio y gasolineras que se rigen por su ordenanza específica.
- 33.4. Los portones eléctricos ó manuales de los garajes,** de modelo basculante, en ningún caso podrán bascular dentro del espacio de circulación peatonal seguro, tendrán como máximo límite la franja interior de la vereda. Las hojas de los portones tanto eléctricos como no eléctricos, tienen que abrirse únicamente hacia el interior de la vivienda. Ambos modelos de portones eléctricos deberán disponer de dispositivos de alerta sonora al estar en funcionamiento. Los portones para acceso vehicular en predios ubicados sobre avenidas, deben estar situados a una distancia mínima de 6 metros medidos desde la línea del cordón de la vereda hacia el interior del lote, para evitar interferencias con el flujo vehicular de acceso/salida al predio, la circulación peatonal y el flujo vehicular de las avenidas.

Artículo 34. Edificios altos y estacionamientos.

- 34.1.** Se consideran edificios altos aquellos que tengan como mínimo tres niveles, sin contar subsuelo:
- Planta baja.
 - Primer piso.
 - Segundo piso.
- 34.2.** Se prohíbe la construcción de edificios de tres niveles –tres plantas, tres pisos- en propiedades o terrenos cuyo frente mida menos de ocho metros de ancho, con excepción de aquellas propiedades ubicadas en las esquinas, siempre que se cumpla lo estipulado en el artículo 1º de la presente Ordenanza.

34.3. En todo edificio de más de tres niveles será obligatoria la construcción de estacionamientos colectivos cerrados, cuyas áreas mínimas serán las siguientes:

- 4 niveles de construcción obligarán al uso del 60% del área de planta baja para estacionamiento.
- 5 niveles de construcción obligarán al uso del 75% del área de planta baja para estacionamiento.
- Por cada planta adicional que se construya en altura, se deberá aumentar un 15% de espacio adicional para estacionamiento.

34.4. No se podrá utilizar como área de estacionamiento de edificios altos, ni la calzada, ni las banquetas, ni las veredas, en estos lugares el estacionamiento estará sujeto a las ordenanzas vigentes para la calle en cuestión.

Artículo 35. Seguridad en Edificios. Todos los edificios deberán contar con medidas de seguridad de acuerdo con la naturaleza del mismo y como mínimo deberá contemplar:

- 35.1.** Protección preventiva, a través principalmente, del control de instalaciones eléctricas, gas, calefacción, y del uso de material inflamable;
- 35.2.** Protección pasiva o estructural, relacionada con la construcción de edificios, considerando la situación de éstos en orden, especialmente, a su resistencia al fuego, puertas contra incendio, cajas de escaleras, ascensores protegidos, escaleras de escape de incendio y helipuerto; y,
- 35.3.** Protección activa, o capacidad para combatir siniestros, contando para ello con equipos manuales y otros de mayor envergadura, instalaciones fijas, alarmas, detectores y capacitación del personal.
- 35.4.** La habilitación parcial o total de los edificios estará supeditada al cumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso, conforme a las disposiciones de este artículo.
- 35.5.** Todo propietario de edificio, salvo las excepciones (contempladas en el inciso 34.6), queda obligado a someter sus instalaciones eléctricas a fiscalización del ente correspondiente. Los profesionales de la construcción serán responsables solidarios para los casos de faltas cometidas en proyectos de obra y en construcciones.
- 35.6.** Las viviendas unifamiliares o multifamiliares cuyas superficies no excedan los 360 m² estarán exentas de las obligaciones dispuestas por el inciso anterior. En caso de duda, y a los efectos del control y fiscalización de instalaciones eléctricas edilicias e industriales, se deberá aplicar lo establecido por la Ordenanza 12/2015, o la normativa municipal vigente que la reemplace.

Artículo 36. Iluminación y ventilación.

- 36.1.** En el caso de construcción de viviendas, se controlará la distribución de ambientes y sus aberturas al efecto de asegurar que cada habitación reciba ventilación y luz natural del exterior. No se permitirá la construcción de habitaciones sin ventanas.
- 36.2.** Alrededor de las viviendas se preverá el espacio suficiente para que las ventanas estén conectadas a espacios abiertos que permitan la circulación de aire. Dicho espacio nunca debe ser menor de 1,50 metros medidos desde línea exterior de la pared del edificio hasta el primer obstáculo o pared.
- 36.3.** Con excepción de edificios de departamentos, no se habilitarán viviendas con una sola puerta de acceso y salida al exterior. El acceso y salida de la propiedad podrá ser único, pero la vivienda deberá tener como mínimo dos salidas, aún cuando la segunda solo permita salir a un patio.

Artículo 37. Patios de iluminación y Aireación. Clasificación.

- 37.1. Jardín.** Parte frontal del solar o terreno destinado a edificio, que sirve a los efectos de iluminación, aireación y ornato.
- 37.2. Patio principal.** Parte posterior o lateral de solar o terreno destinado a edificio. Sirven para iluminación, aireación, tránsito entre edificios, esparcimiento o trabajo.
- 37.3. Patio secundario.** Sirven para la iluminación y aireación de pequeñas oficinas o escritorios, en los edificios construidos para el efecto.
- 37.4. Pasillos, pasajes.** Además de permitir la circulación perimetral del edificio, dentro de la propiedad, sirven para la iluminación y aireación.
- 37.5. Pozos de aire.** En edificios de varias plantas, sirven para iluminación y ventilación de sanitarios, depósitos, despensas, y toillettes.

Artículo 38. Medidas mínimas para patios y pozos de aire.

Las medidas de los patios y pozos de aire y luz estarán determinados por el tipo de edificio y su altura, lo que determinará la Superficie Mínima Obligatoria (**S**) y la Medida Obligatoria de uno de los Lados (**L**).

38.1. Edificios de Planta Baja.

- | | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| 38.1.1. Patio Principal. | $S = 6m^2$ | $L = 2m^2$ |
| 38.1.2. Patio Secundario. | $S = 4m^2$ | $L = 1,5m^2$ |
| 38.1.3. Patiecillo. | $S = 3m^2$ | $L = 3m^2$ |
| 38.1.4. Pozo de aire y luz. | $S = 1,5m^2$ | $L = 1m^2$ |

38.2. Edificios de dos Plantas o más.

- | | | |
|-----------------------------|-------------|---------------------|
| 38.2.1. Patio Principal. | $S = 2 a$ | $L = 2 + 0,10 a$ |
| 38.2.2. Patio Secundario. | $S = 1,5 a$ | $L = 1,5 + 0,10 a$ |
| 38.2.3. Patiecillo. | $S = a$ | $L = 1 + 0,10 a$ |
| 38.2.4. Pozo de aire y luz. | $S = 0,5 a$ | $L = 0,70 + 0,10 a$ |

38.3. La dimensión del Lado Mínimo (**L**) podrá ser establecida en cualquier dirección.

38.4. Divisiones. Las medidas mínimas de superficies y lados deberán mantenerse como tales en toda la altura que sirva para ventilar e iluminar los locales o habitaciones especificados. El área mínima no podrá ser disminuida por nuevas construcciones; solo se admitirá la división con muros o tabiques de altura inferior a dos metros sobre el patio de Planta Baja, cuando las áreas y lados mínimos fuesen superiores a los que correspondan a una sola planta.

38.5. Escaleras. En las áreas de patios y patiecillos se permitirá la construcción de escaleras de un ancho no menor a 50cm, siempre que las mismas sean sin contra-huellas y con baranda calada. Se tolerarán pechos, así como la inclusión de salientes, losas y antepechos, siempre que no excedan los 10cm, y no estorben la colocación de cañerías de obras pluviales.

38.6. Edificios carentes de patio principal. Los edificios aislados que carezcan de patios principales inferiores, deberán ser retirados de las líneas divisorias con otros predios linderos a una distancia mínima que responda a la relación establecida por el ancho de los patiecillos y no menor de un metro.

38.7. Nivel. El nivel de los patios principales deberá encontrarse por debajo del nivel del piso de los locales o habitaciones a las que corresponda.

38.8. Excepciones. Los almacenes, depósitos y otros locales no destinados a vivienda solo estarán obligados a tener patiecillos.

Artículo 39. Patios contiguos o vecinos.

39.1. Cuando los patios o patiecillos de dos o más viviendas se correspondan, formando un solo espacio libre –inclusive separado por vallas- y siempre que los muros divisorios de la planta baja no excedan los 4 metros medidos desde el patio que tenga el nivel más bajo, se determinará la superficie haciendo abstracción de dichos muros divisorios.

39.2. En este caso la superficie en conjunto de los patios o patiecillos será igual a 1,5 veces la que corresponda a un solo edificio.

39.3. La permanencia de esta **circunstancia de comunidad**, se asegurará mediante un convenio entre los propietarios por escritura pública, con intervención del municipio, debiendo dicho documento adosarse al expediente.

Artículo 40. Ambientes. Medidas mínimas.

40.1. Vivienda. Una vivienda deberá tener 50m² de superficie mínima en cualquier dirección del área computable.

40.2. Habitación. Si la vivienda tuviere una sola habitación, esta no tendrá ningún lado común, menor de 3 metros. En todos los casos las habitaciones deben tener como mínimo 12 metros cuadrados. La altura mínima de estos locales será de 2,60 metros. Los ambientes secundarios como hall, corredores, garaje, y pasillos deberán tener una altura mínima de 2,40 metros.

40.3. Entrepisos. La superficie de los entrepisos de salones comerciales para uso de oficinas o escritorios, tendrá como máximo un área igual al 25% del salón correspondiente, y sus alturas mínimas serán: a. 2,20 metros de altura superior, y; b. 2,40 metros de altura inferior.

40.4. Cocina. Los locales para cocina serán obligatorios en toda vivienda, y su altura mínima será de 2,40 metros. La cocina deberá tener ventilación y contar con aberturas que la aislen de las demás habitaciones de la vivienda. Si la cocina tiene uno de sus lados libremente abierto hacia otro ambiente podrá tener una superficie mínima de 3 metros con el lado de 1,50 metros.

Artículo 41. Instalaciones sanitarias. En todo edificio privado o público destinado a vivienda, comercio o industria, deberán existir instalaciones sanitarias adecuadas y suficientes, así como desagües pluviales. En las instalaciones de agua, se deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas por ESSAP. Se considerarán mínimas las siguientes instalaciones:

41.1. Viviendas. En toda vivienda o departamento destinados a uso residencial, aún cuando sólo se componga de una pieza, deberá haber un cuarto de baño con lavatorio, inodoro y ducha.

41.2. Edificios corporativos. En edificios para oficinas, se podrán construir baños colectivos, divididos en dos compartimentos separados: uno para damas y otro para caballeros. El baño de damas contará con un lavatorio, un inodoro; y el baño de caballeros con un inodoro, un lavatorio, y un mingitorio. Se considerará obligatoria la existencia de un baño colectivo por cada cinco oficinas o por cada 100m² de piso. El cuarto correspondiente al inodoro deberá contar con ventilación vertical permanente y una puerta adicional con seguro interno.

41.3. Pensiones. En los edificios para hoteles económicos, alojamientos o pensiones, se podrán construir baños colectivos divididos en dos compartimentos separados: uno para damas y otro para caballeros. El baño de damas contará con un lavatorio, una ducha y un inodoro; y el baño de caballeros con un inodoro, un lavatorio, una ducha y un mingitorio. Se considerará obligatoria la existencia de un baño colectivo por cada cinco dormitorios. No se permitirán baños colectivos en hoteles de categoría ni en moteles. Los cuartos correspondientes al inodoro y a la ducha deberán contar con una puerta adicional con seguro interno. El cuarto de inodoro deberá tener ventilación vertical permanente.

41.4. Llave de paso. En cualquier edificio, el cuarto de baño, sea este colectivo o independiente, deberá contar un una llave de paso que controle el servicio de agua, a los efectos de poder cortar el suministro en caso de fugas o fallas de cualquier llave de uso cotidiano.

41.5. Dimensiones mínimas. Se considerarán como obligatorias las siguientes medidas mínimas para baños:

41.5.1. Locales destinados solo para inodoro o WC: 1 metro x 1,20 metros en cada unidad.

41.5.2. Locales destinados solo para duchas: 1 metro x 1 metro en cada unidad.

41.5.3. Locales destinados a baño completo (inodoro, ducha y lavatorio): 4m².

41.5.4. Locales destinados a baño con bañera (inodoro, ducha, bañera y lavatorio): 5m².

41.6. Pisos. Todos los locales destinados a baños deberán construirse con pisos cerámicos o de porcelanato. Dichos pisos deberán ser efectivamente antideslizantes y construirse con ligera pendiente hacia el centro, donde deberán instalarse rejillas que permitan el escurrimiento de cualquier líquido.

41.7. Paredes. Todos los locales destinados a baños deberán contar con paredes construidas e impermeabilizadas con material hidrófugo, desde 20cm por debajo del nivel del piso, hasta 2 metros de altura. Por encima de esta pared se colocarán azulejos desde el nivel del piso hasta 2 metros de altura, salvo que el baño **no** cuente con duchas, en cuyo caso se podrá colocar los azulejos hasta 1,20 metros.

Artículo 42. Iluminación y ventilación. Todos los locales de habitación o de trabajo deberán recibir aire y luz en forma directa y natural, de la calle, de espacios abiertos, o de algún patio, a través de ventanas cuyas dimensiones no sean inferiores a:

42.1.1. Hasta 25m² de superficie..... 1/10 del área de los pisos respectivos;

42.1.2. Mas de 25m² de superficie..... 1/12 del área de los pisos respectivos.

42.2. Cuando estos locales reciban luz y aire a través de logias, pórticos o porches, a la dimensión mínima obligatoria de las ventanas se le descontará 1/6.

42.3. La profundidad de las logias, pórticos o porches, no podrán exceder la altura de los mismos.

42.4. Los entresijos de salones comerciales destinados a oficinas o escritorios, contarán con la iluminación principal correspondiente.

42.5. Las cocinas deberán tener –como mínimo- una ventana cuya superficie en ningún caso será menor a 0,50m².

42.6. Los cuartos de baño y servicios higiénicos deberán contar con una ventana de 0,20m², totalmente movable. Estos locales podrán también ser ventilados por medio de ductos cuyas medidas mínimas serán: superficie 0,50m² y lado 0,35m. La parte superior de estos ductos será abierta a cuatro lados con un área total de 0,50m², sobrepasando en 1,20 metros la cubierta más alta del edificio en un radio de 2,50 metros como mínimo. Los ductos que se instalen sobre muros medianeros no deberán mantenerse abiertos en la dirección de dicho muro. En estos casos se organizará el trozo de chimenea por encima del nivel de la cubierta del inmueble en cuestión.

42.7. Las ventanas de las habitaciones deberán movilizarse (abrirse), por lo menos en un 75% de la superficie mínima exigida. Las ventanas de las cocinas y de los baños deberán abrirse en un 100%.

Artículo 43. Corredores, pasajes y galerías de viviendas. En cualquier tipo de casa el ancho mínimo de los corredores o galerías de circulación interior será de un metro. En las casas unifamiliares el zaguán o pasaje de entrada tendrá un ancho mínimo obligatorio de 1,20 metros. En las viviendas multifamiliares o colectivas, los pasillos horizontales tendrán un ancho mínimo que se regirá por la siguiente escala:

43.1. Hasta un máximo de 4 apartamentos, un ancho mínimo de 1,20 metros.

43.2. Más de 4 apartamentos, un ancho mínimo de 1,40 metros.

43.3. Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías deberán tener un ancho mínimo equivalente al 75% del ancho correspondiente al corredor o pasillo en el que se encuentren ubicadas.

43.4. Los pasajes, corredores, pasillos y galerías estarán iluminados –como mínimo- cada 15 metros, por medio de patios, patiecillos o caja de escaleras bien iluminada.

Artículo 44. Escaleras. Las escaleras principales del edificio deberán tener escalones con huellas y contrahuellas determinadas por la siguiente fórmula: $2a + b = 0,63$ metros, siendo **a** = altura de cada escalón y, **b** = huella (sin sumar vuelo o saliente).

44.1. Los escalones no podrán sobrepasar las siguientes alturas:

44.1.1. Casa unifamiliar – altura máxima de escalón 18cm.

44.1.2. Casa colectiva sin ascensor – altura máxima de escalón 18cm.

44.1.3. Edificios con ascensor – altura máxima de escalón 19cm.

44.2. El ancho de escaleras tendrá medidas mínimas obligatorias según el tipo de vivienda o edificio, atendiendo a la siguiente escala:

44.2.1. Escaleras de viviendas unifamiliares – Ancho mínimo 0,90 metros.

44.2.2. Escaleras de viviendas colectivas sin ascensor - Ancho mínimo 1,20 metros.

44.2.3. Escaleras de viviendas colectivas con ascensor – Ancho mínimo 1,00 metros.

44.2.4. El paso o altura de las escaleras en todo su recorrido no será inferior a los 2,10 metros.

Artículo 45. Escaleras secundarias. Las escaleras secundarias, construidas para servir locales con altillos o miradores, podrán tener escalones de 20cm de huella y 20cm de contrahuella, y un ancho mínimo de 0,55 metros cuando lleve barandillas a un lado y 0,75 metros cuando se halle entre muros. Las escaleras “tipo marinera” solo podrán usarse para salvar el desnivel de la azotea al tanque de agua, o desniveles entre azoteas, o subida a azotea no transitable.

Artículo 46. Descanso. En casas colectivas y edificios de apartamentos, las escaleras deberán tener, obligatoriamente, un descanso por cada piso a salvar. La huella del descanso será como mínimo tres veces mayor que la de cada escalón.

Artículo 47. Iluminación y aireación de escaleras. Las escaleras de casas colectivas deberán tener – además de la iluminación artificial correspondiente, luz directa natural de patio o patiecillo por intermedio de paños que den en conjunto una superficie iluminada de un décimo (1/10) del desarrollo superficial de la escalera. Se permitirá iluminación cenital de la escalera, cuando el EJE LIBRE sea de un (1) metro cuadrado de superficie como mínimo. Las escaleras de casas unifamiliares podrán ser habilitadas si están en contacto o forman parte de un local bien iluminado.

Artículo 48. Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas adecuadamente. Las huellas sobre línea de giro trazada a 0,50 metros del limón menor, tendrán el ancho mínimo que indica la fórmula precedente. El ancho mínimo de la huella en el limón no será inferior a 15cm. El proyecto de estas escaleras será acompañado de un detalle a escala 1:20 metros.

Artículo 49. Muros y paredes linderas.

49.1. Ángulos entre muros. Los ángulos que forman los paramentos interiores de las habitaciones no podrán ser menores de 80 grados. Los muros que formen ángulos menores se ajustarán a las condiciones requeridas por medio de chaflanes cuyo ancho no sea menor de 0,30 metros.

49.2. Paredes linderas. Las paredes linderas que formen parte de la construcción, tendrán un espesor mínimo de 0,30 metros.

49.3. Canteros y planteras adjuntas a muros medianeros. Serán permitidos solo en aquellos casos en los que la pared del cantero construido haya sido aislada con impermeabilizante, o revestimiento impermeable, de la pared de la medianera, y siempre y cuando las especies plantadas no superen la altura de 80cm. Se deberá precautelar que el agua utilizada para riego no se derrame por encima de la medianera. Si no mediaren estas precauciones o si se comprobare que la instalación genera humedad en la construcción, se podrá solicitar el retiro o demolición correspondiente.

Artículo 50. Refacciones, modificaciones y ampliaciones de edificios.

50.1. Todos los edificios y construcciones existentes dentro del municipio de San Lorenzo deberán mantenerse permanentemente en buenas condiciones estructurales y estéticas. Es obligación de los propietarios velar por la seguridad e higiene de los mismos.

50.2. Los propietarios podrán refaccionar, modificar, o ampliar sus edificios, siempre que cualquier trabajo a llevarse a cabo cumpla todas y cada una de las disposiciones vigentes en la presente Ordenanza.

50.3. En los casos de construcciones o edificios declarados como **Patrimonio Histórico o Arquitectónico** de la ciudad de San Lorenzo, se tratará de mantener siempre su carácter y apariencia original. Por ello es que cualquier trabajo a realizarse en este tipo de edificaciones deberá ser realizado en forma consultiva y con autorización de la Municipalidad.

Artículo 51. Construcciones en riesgo de colapso.

51.1. La Municipalidad de San Lorenzo, podrá ordenar la demolición preventiva – parcial o total- de cualquier edificación que mostrara signos de derrumbe inminente, o fuere causa de peligro para la salud y la integridad de personas que transiten la vía pública, o habiten en propiedades colindantes. En cualquiera de los casos se deberá considerar lo establecido por la Ley 3966/2010, con énfasis en los artículos 99 al 106.

51.2. En los casos de aquellas construcciones que hubieren sido afectadas por incendios, o impactos de rodados, o caída de árboles, o por causa de la acción de la naturaleza, las mismas deberán ser inspeccionadas por los técnicos de la Municipalidad, a los efectos de garantizar la seguridad de sus usuarios o habitantes. Cualquier inspección previa a la ocurrencia del siniestro dejará de tener valor al efecto de aprobar el uso de la edificación en cuestión.

51.3. Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario de los trabajos que deberán ser realizados y el plazo con que cuenta para la realización de los mismos. Si el propietario no fuere encontrado en su domicilio, se le dejará una citación municipal, al tiempo que la notificación correspondiente será fijada en el acceso o fachada del edificio que ha sido declarado **En Peligro de Derrumbe**.

51.4. Las medidas a ser adoptadas por la Municipalidad, serán las siguientes:

51.4.1. Orden de Control y análisis estructural parcial o total del edificio con certificación y garantías técnicas de seguridad e integridad estructural.

51.4.2. Orden de Refacción Urgente y apuntalamiento de un edificio.

51.4.3. Orden de Demolición Parcial y cierre temporal de un edificio.

51.4.4. Orden de Clausura y demolición total de un edificio.

51.5. En caso de no acatarse el mandato municipal, la Intendencia podrá disponer, en resolución fundada por la vía administrativa, **medidas de urgencia** destinadas a hacer cumplir normas legales o resoluciones comunales, para evitar o revertir circunstancias que sean susceptibles de causar peligro de vida o inminente daño al ambiente, a la salud, a la seguridad o al patrimonio público. A los efectos de la aplicación del presente artículo se dará cumplimiento a lo que manda la Ley 3966/2010, con énfasis en los artículos 99 al 106.

51.6. Si un inmueble corriese peligro inminente de ser perjudicado por el derrumbamiento de un edificio, por una obra levantada en un predio vecino, o por la caída de parte de este edificio u obra, podrá su propietario exigir que quien sería responsable del perjuicio adopte las medidas necesarias para evitar el peligro, o que preste caución por el daño inminente. Artículo 1959. Ley 1183/1985. Código Civil.

Artículo 52. Árboles en áreas de construcción. En lo referente a la protección de los árboles existentes en el municipio de San Lorenzo, se deberá tener en cuenta la vigencia y aplicación de la Ordenanza 22/2015 y las leyes vigentes.

- 52.1.** Todo proyecto de construcción o reforma edilicia, o actividad urbana en general, deberá respetar el Arbolado Público existente o el lugar reservado para futuras plantaciones. La Municipalidad no aprobará plano alguno de edificación o refacción de edificios cuyos accesos vehiculares sean proyectados frente a árboles existentes. Artículo 9, Ley 4928/2013.
- 52.2.** El frentista será responsable por los daños causados al Arbolado Público existente frente a su vivienda, salvo prueba eximente a su cargo del hecho por terceros. Artículo 25, Ley 4928/2013.
- 52.3.** A los efectos de una adecuada protección de los ejemplares del Arbolado Público, se prohíbe expresamente: h) Efectuar apilamientos de materiales de cualquier naturaleza, quemar hojas, papeles, o cualquier otro elemento al pie de un árbol o cerca del mismo a una distancia tal que resulte afectado por el calor. Artículo 5, Ley 4928/2013.
- 52.4.** Los árboles existentes en cercas o zanjas medianeras, se presume que son también medianeros, y cada uno de los condóminos podrá exigir que sean arrancados si le causaren perjuicios. Y si cayesen por algún accidente, no podrán ser replantados sin consentimiento del otro vecino. Lo mismo se observará respecto de los árboles comunes por estar su tronco en el extremo de los terrenos de diversos dueños. Estas disposiciones no se aplicarán a los bienes que pertenezcan al dominio público del Estado o de los Municipios. Se observarán respecto de ellos las normas administrativas. Artículos 2121 y 2122, Ley 1183/1985. Código Civil.
- 52.5.** El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de éste predio rústico o urbano, esté o no cerrado, o aunque sean ambas heredades de bosques. No podrán tenerse arbustos sino a distancia de un metro. Artículo 2001, Ley 1183/1985. Código Civil.
- 52.6. Plantación de árboles.** Queda prohibido a los frentistas realizar la implantación de especies arbóreas en las veredas, sin el asesoramiento y autorización por escrito de la Municipalidad a través del organismo competente correspondiente. En caso de plantaciones sin la debida autorización, la Municipalidad podrá disponer su eliminación sin que ello dé lugar a reclamo por parte del infractor. Los propietarios frentistas podrán solicitar la provisión de árboles para evitar incurrir en la prohibición establecida en el Art. 13° de la presente. Artículos 13 y 14, Ordenanza 22/2015.
- 52.7.** Cada Municipalidad establecerá en sus respectivas ordenanzas los mecanismos y las técnicas que deberán implementarse en las actividades de plantación, poda, y tala de árboles. Artículo 15, Ley 4928/2013.

Artículo 53. Desagües pluviales de los techos.

- 53.1.** Las canaletas de desagüe de los techos no podrán ser colocadas sobre los muros divisorios. Y en todos los casos se deberá prever que no haya derrames de agua, o traspaso de humedad sobre muros o paredes que sean comunes o fronterizos a propiedades colindantes.

- 53.2.** Las canaletas no podrán verter el agua proveniente de techos o del interior de las propiedades, sobre la vía pública. El líquido deberá ser canalizado por debajo de la acera o franja peatonal y vertido en la unión de la calle con el cordón de la vereda.
- 53.3.** A los efectos de la aplicación del presente artículo, solo se permitirá el vertido a la vía pública de aquellas aguas que fueren generadas por las lluvias, por cuanto estas son inevitables. Cualquier otro tipo de derrame líquido, aún tratándose de agua potable, será considerado contaminante o destructivo de las obras públicas, debiéndose aplicar las penas establecidas por las Leyes y Ordenanzas vigentes.
- 53.4.** Queda totalmente prohibida cualquier excavación privada en las aceras, banquetas y calles de la ciudad de San Lorenzo. En la vía pública solo se podrán efectuar obras correspondientes a Servicios Públicos, en las franjas de dominio correspondientes, y siempre con el conocimiento previo de la Municipalidad de San Lorenzo. Excepcionalmente, la Municipalidad de San Lorenzo podrá autorizar a personas físicas o jurídicas, de acreditada solvencia, la apertura de zanjas o pozos en la franja del dominio público municipal, siempre y cuando dichos trabajos sean para el beneficio de toda la comunidad, y no sirviendo a intereses particulares. En estos casos, la autorización será por escrito, tendrá las justificaciones necesarias, deberá contar con fechas de inicio y finalización de obras, y estar fundada en Resolución de la Junta Municipal.

Artículo 54. Instalaciones o Edificaciones que causen contaminación o mortificación de cualquier tipo.

- 54.1.** El municipio no aprobará los planos, no autorizará ni permitirá la construcción de ningún edificio, instalación, o predio cuyo proyecto no hubiere cumplido todo lo establecido por la Ley 294/1993 de Evaluación de Impacto Ambiental. Esta Obligación ya ha sido establecida en la Ordenanza 12/2011. En caso de comprobarse dicha omisión legal, los funcionarios responsables serán pasibles de las sanciones establecidas en la Ordenanza 6/2015 y en la Ley 700/1996, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que pudieran derivar de lo acontecido.
- 54.2.** A los efectos de la aplicación del presente artículo, se dará cumplimiento a la Ordenanza 16/2015 que prevé el otorgamiento del Certificado de Localización Municipal (CLM), como parte de la documentación del Cuestionario Ambiental Básico (CAB).
- 54.3.1. Instalaciones con Productos Combustibles, Inflamables y Explosivos.** No podrán construirse ni habilitarse a menos de 200 metros de Escuelas, Colegios, Hospitales, Clínicas, Sanatorios, o centros de colectivos de recreación, como clubes, plazas, cines, y supermercados. Deberán tener áreas abiertas que los separen de cualquier vivienda o predio habitado a una distancia no menor de 50 metros. Se considera dentro de esta categoría a: Estaciones de Servicio, Depósitos de combustibles, gas, y derivados de petróleo, Depósitos o comercios de pirotécnia, Armerías y depósitos de municiones, Talleres de soldadura, Depósitos de sustancias químicas de cualquier tipo.
- 54.3.2. Instalaciones de polución sonora.** No podrán construirse ni habilitarse a menos de 300 metros de Escuelas, Colegios, Hospitales, Clínicas, Sanatorios, viviendas familiares, edificios de departamentos, iglesias o templos. Se considera dentro de esta categoría a: Talleres metalúrgicos, talleres de camiones y ómnibus, talleres de soldadura, discotecas o complejos bailables, locales nocturnos, pistas de competencia automotriz, burdeles y bodegas.

54.3.3. Parques de maniobra de vehículos pesados. No podrán construirse ni habilitarse sobre calles en las que se encuentren Escuelas, Colegios, Hospitales, Clínicas, y Sanatorios. Se considera dentro de esta categoría a: Parque cerrado de empresas de transporte de cargas, terminales de servicio de pasajeros, depósitos y lugares de carga y descarga de camiones de más de 3000 kilos de porte, corralones de máquinas viales, área de estacionamiento de grúas pesadas.

54.3.4. Instalaciones generadoras de polvo, humo, u olores mortificantes. No podrán construirse ni habilitarse a menos de 500 metros de Escuelas, Colegios, Hospitales, Clínicas, y Sanatorios. No podrán estar a menos de 200 metros de cursos de agua, parques, plazas y rutas de tránsito nacional o intermunicipal. Se considera dentro de esta categoría a: silos agrícolas, criaderos de aves, industrias forrajeras, canteras, procesadoras de minerales, empresas de pintura, mataderos o procesadoras de derivados cárnicos, molinos harineros.

54.3.5. Instalaciones que vierten líquidos contaminantes. No se podrán habilitar, ni instalar, ni se permitirá su funcionamiento dentro del distrito de San Lorenzo, por tratarse de un municipio densamente poblado con escasos recursos hídricos. Se considera dentro de esta categoría a: Empresas extractoras y transportadoras de aguas negras (Pozos ciegos), Industrias Aceiteras, Fábricas de pinturas al solvente, Industrias procesadoras o Recicladoras de lubricantes, Vertederos de residuos urbanos, industriales u hospitalarios, Curtiembres.

Artículo 55. Otorgamiento de permisos de construcción, instalación, y habilitación de plantas industriales que no incurrieren en las prohibiciones de la presente Ordenanza.

55.1. Para el otorgamiento de los permisos de construcción de plantas industriales dentro del distrito de San Lorenzo, se procederá a dar cumplimiento a lo establecido en los artículos **4, 5 y 6** de la presente Ordenanza, en todo lo referente a la aprobación de proyectos y planos de la futura obra.

55.2. Se dará pleno cumplimiento a todo lo establecido por la Ley 294/1993 de Evaluación de Impacto Ambiental.

55.3. Se necesitará de planos adicionales en los que se pueda analizar:

55.3.1. la ubicación del Proyecto, con relación a las construcciones ya existentes y las viviendas más cercanas,

55.3.2. la distribución de maquinarias, motores, calderas, instalaciones eléctricas, de agua, de gas y de vapor; así como la instalación de grúas permanentes, cintas transportadoras, y excavaciones o sistemas subterráneos,

55.3.3. una memoria descriptiva de los procesos industriales a realizarse, de los materiales sólidos, líquidos y gaseosos que forman parte del proceso, de sitios de alta o baja temperatura, de generación de ruidos o vibraciones, de producción de olores o polvo, así como del procedimiento de eliminación de residuos.

55.4. Se pedirá un dictamen técnico de seguridad del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de San Lorenzo, el cual será adjuntado al expediente. Dicho dictamen tendrá en cuenta la posible ocurrencia de siniestros, así como el riesgo que pudieran correr los operarios de la futura planta industrial.

55.5. Se solicitará dictamen a los Departamentos de **Salubridad** y de **Medio Ambiente** de la Municipalidad, pudiendo estos solicitar apoyo o realizar consultas a las autoridades de Salud Pública y Ambiente de la Nación.

55.6. Se solicitará la aprobación de todo el proyecto mediante Resolución de la Junta Municipal de San Lorenzo.

- 55.7.** En caso de existir una abierta oposición vecinal en el lugar de las futuras obras, la Municipalidad podrá convocar una **Audiencia Pública** a los efectos de escuchar posturas técnicas y fundamentadas sobre la oposición al proyecto.
- 55.8.** Todos los informes solicitados por la municipalidad deberán ser firmados por: el propietario del proyecto, el responsable de la construcción, el responsable o regente del proceso industrial, el asesor jurídico del proyecto. Con excepción del propietario, los tres profesionales firmantes deben ser graduados universitarios, con patente profesional en el Municipio de San Lorenzo.
- 55.9.** En caso de paralización del complejo industrial por un plazo mayor de 12 meses, su reactivación requerirá una nueva solicitud de permiso y habilitación municipal.

Artículo 56. Construcción y habilitación de depósitos.

- 56.1.** Para el otorgamiento de los permisos de construcción y habilitación de Depósitos dentro del distrito de San Lorenzo, se procederá a dar cumplimiento a lo establecido en los artículos **4, 5 y 6** de la presente Ordenanza, en todo lo referente a la aprobación de proyectos y planos de la futura obra.
- 56.2.** Se dará pleno cumplimiento a todo lo establecido por la Ley 294/1993 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 56.3.** Se presentará una declaración jurada sobre el tipo de productos a ser depositados dentro de las instalaciones. De acuerdo a dicha declaración procederá el Municipio a autorizar o negar el permiso para la Habilitación del Depósito. El municipio podrá solicitar aclaraciones sobre dicho informe, o prohibir el ingreso y almacenamiento de determinadas sustancias, o hacer recomendaciones sanitarias.
- 56.4.** El propietario del depósito estará obligado a la realización de periódicas inspecciones a sus instalaciones, a los efectos de verificar el estricto cumplimiento de la declaración jurada. En caso de utilización dolosa del depósito, o de guardarse dentro el mismo sustancias o mercaderías no declaradas, el mismo podrá ser inmediatamente clausurado debiendo dar parte a las autoridades policiales si esto fuera necesario.
- 56.5.** Asimismo se dará estricto cumplimiento a la Ordenanza 12/2015 que establece la periódica Fiscalización de Instalaciones Eléctricas.

Artículo 57. Precauciones en áreas industriales.

- 57.1.** Se prohíbe la instalación de habitaciones o lugares de residencia dentro del área industrial. Dentro del perímetro no se instalarán dormitorios. Si se podrán habilitar comedores para los obreros, pero dentro de la máxima prevención de cualquier tipo de contaminación.
- 57.2.** Los locales industriales deberán tener un estricto control del aseo. Se deberán limpiar antes y después de cada jornada. En los casos de industrias que trabajan las 24 horas, la limpieza se hará antes del comienzo de cada turno. No se podrá realizar limpieza alguna durante el horario de producción, salvo que esta forme parte del proceso.
- 57.3.** Las áreas de movimiento peatonal y las áreas de movimiento de máquinas deben estar delimitadas, señalizadas y de ser posible, aisladas.
- 57.4.** Se prohíbe el ingreso de niños o menores de 18 años en áreas de máquinas, líneas automatizadas, o sectores de producción en serie.

- 57.5.** En los sectores donde se trabaje con materia orgánica el piso será impermeable y antideslizante y las paredes deberán ser lavables e impermeables, o azulejadas hasta 2 metros de altura. El resto de la pared, hasta el techo, será revocado y de color blanco, o azulejada. No se permitirán maderas en pisos ni paredes.
- 57.6.** Los talleres, lavaderos y otros sitios dónde se derramen líquidos o fluidos, deberán tener piso impermeable y paredes que rechacen la humedad. El suelo deberá tener la pendiente necesaria para que todo líquido o fluido sea recogido y canalizado a los desagües o planta de procesamiento que correspondiera.
- 57.7.** Los engranajes, correas, volantes, cintas transportadoras, molinos y todo tipo de máquinas que pudiera constituir peligro para la salud o la vida de los operarios del área de producción deberán estar protegidos por vallas de seguridad, con carteles de advertencia sobre la posibilidad de ocurrencia de accidentes.
- 57.8.** Todas las máquinas estarán separadas por una distancia mínima de 0.80 metros medidas desde el punto máximo de alcance en movimiento de cualquier parte de las mismas. En lugares donde se instalen máquinas con partes móviles, o brazos robotizados, se deberá marcar en el piso, con pintura amarilla reflectiva, las distancias seguras para la circulación de obreros u otras personas.
- 57.9.** Todas las máquinas deberán contar –obligatoriamente- con el **botón de parada de emergencia** ubicado en lugar visible, al alcance del operario, y debidamente indicado.
- 57.10.** Todos los motores eléctricos y dínamos deberán colocarse sobre bases de mampostería. Los mismos nunca podrán estar a una distancia menor de 2 metros de cualquier pared medianera. Los soportes, cojinetes y otros elementos de transmisión no podrán nunca a una distancia menor un metro de cualquier pared medianera.
- 57.11.** La instalación de hornos, calderas, equipos de desecación, y equipos de soldadura que usen garrafas o tanques de gases, no podrán realizarse nunca a menos de:
- 57.11.1. dos (2) metros de cualquier pared medianera,
- 57.11.2. veinte (20) metros de cualquier vivienda familiar,
- 57.11.3. cien (100) metros de cualquier establecimiento educativo, iglesias, establecimientos de atención a la salud (hospitales, sanatorios, clínicas), estaciones de servicio, depósitos de sustancias inflamables o explosivas.

Artículo 58. Higiene y salubridad en áreas industriales.

- 58.1.** Las aguas servidas y los residuos líquidos que fueran susceptibles de descomposición, putrefacción deberán ser filtrados, depurados o tratados de acuerdo a las normas establecidas por la SEAM, las leyes y ordenanzas vigentes, y las recomendaciones que haga la Municipalidad. Se prohíbe cualquier vertido de aguas servidas, aguas contaminadas o aguas negras a los cursos de agua, a los desagües públicos, a la calzada, o a las cloacas de la ciudad.
- 58.2.** Los establecimientos que generen polvo, humo, olores, vapores o similares, deberán contar con los elementos de contención de estos contaminantes, para evitar que los mismos salgan fuera del área de producción. El método para su contención, eliminación, o reciclado, deberá estar dentro del proyecto presentado y aprobado por el municipio **antes** de la habilitación de la planta industrial. Y su cumplimiento debe ser estricto y eficiente.

- 58.3.** Se garantizará la seguridad, la salud y el bienestar de los obreros que trabajen en la industria. No podrán trabajar poniendo en peligro su salud, sin protección física, expuestos a contaminantes, a ruidos insalubres, o a temperaturas severas. El Municipio, y en especial su Departamento de Salubridad, deberán velar por el cumplimiento de esta norma. El área de trabajo deberá contar con ventilación natural en ventanales cuya superficie sea equivalente a 1/6 de la superficie total del suelo ocupado. La capacidad del local nunca podrá ser inferior a 20 metros cúbicos por persona.
- 58.4.** Las aberturas laterales de industrias y depósitos estarán a una altura mínima de cuatro metros del suelo, debiendo contar con chimeneas eólicas que extraigan cualquier tipo de emanación, y el aire caliente en épocas de verano. En caso de producirse emanaciones de gases, vapores o polvillo contaminante, o que genere malestar a los obreros o a terceros, los mismos deberán ser aspirados y filtrados debidamente para evitar su propagación fuera del complejo industrial. La altura de las chimeneas serán establecidas de acuerdo a la capacidad industrial de la fábrica y a su ubicación geográfica en relación con el contexto urbano y el Plan Maestro del Municipio.
- 58.5.** Todo establecimiento industrial deberá contar –como mínimo- con un sanitario cada veinte personas. Dichas instalaciones deberán estar diferenciadas para el uso de damas y caballeros y debidamente señalizadas. Cada sanitario deberá contar con el siguiente equipamiento mínimo:
- 58.5.1. Caballeros: tres (5) lavatorios, tres (3) inodoros, cinco mingitorios.
- 58.5.2. Damas: tres (5) lavatorios, 8 inodoros.
- 58.6.** Todo establecimiento industrial deberá contar con un área de higiene destinada al personal obrero, el que deberá estar mínimamente equipado de la siguiente manera:
- 58.6.1. Guardarropas: equipado con casilleros metálicos individuales, con cerradura, para la guarda de objetos personales, uniformes, elementos de seguridad, y prendas de vestir. Dicha área deberá contar con el espacio suficiente para que los obreros puedan cambiar su ropa de calle por su ropa de trabajo y viceversa. Se exigirá un casillero por cada obrero, y la total diferenciación y separación de las áreas correspondientes a Damas y Caballeros.
- 58.6.2. Duchas. Como mínimo una ducha por cada dos obreros del total del personal de la fábrica o industria. Se exigirá la total diferenciación y separación de las áreas correspondientes a Damas y Caballeros.

Artículo 59. Límites legales de ruido y prevención de la Polución Sonora.

- 59.1. Ventilación en áreas de generación de ruido.** Si el proceso de producción generara alto índices de ruido, las aberturas deberán estar cerradas durante el horario de trabajo, pudiéndose abrir a su terminación. Los sitios de alta generación de ruido deberán estar aislados del exterior del edificio por paneles de amortiguación sonora.
- 59.2. Ruidos, sonidos y vibraciones.** Queda prohibido en todo el territorio de la República, causar ruidos y sonidos molestos así como vibraciones cuando por razón de horario, lugar o intensidad afecten la tranquilidad, el reposo, la salud y los bienes materiales de la población. Artículo 2, Ley 1100/1997.
- 59.3. Aislación sonora de equipos.** En los establecimientos laborales se prohíbe el funcionamiento de maquinarias, motores y herramientas sin las debidas precauciones necesarias para evitar la propagación de ruidos, sonidos y vibraciones molestos que sobrepasen los decibeles que determina el artículo 9°. Las maquinarias o motores que producen vibraciones deberán estar suficientemente alejados de las paredes medianeras, o tener aislaciones adecuadas que impidan que las mismas se transmitan a los vecinos. Artículo 5, Ley 1100/1997.

59.4. Medición de ruido ambiental. Se entienden por ruidos y sonidos molestos aquéllos que por su intensidad o duración causan mortificación auditiva o que puedan provocar daños a la salud física o psíquica de las personas. Se consideran ruidos y sonidos molestos a los que sobrepasen los niveles promedios que se especifican en el siguiente cuadro:

ÁMBITO	NOCHE 20:00 a 07:00	DIA 07:00 a 20:00	DIA (Pico ocasional) 07:00 a 12:00 14:00 a 19:00
	Medidos en decibeles "A" - Db (a) 20-40		
- Areas residenciales, de uso específico, espacios públicos: areas de esparcimiento, parques, plazas y vías públicas.	45	60	80
- Areas mixtas, zonas de transición, de centro urbano, de programas específicos, zonas de servicios y edificios públicos.	55	70	85
- Area industrial	60	75	90

Artículos 7 y 9, Ley 1100/1997.

59.5. Limite de ruido dentro de locales. La máxima exposición diaria permisible por ruidos y sonidos molestos causados dentro de los locales con actividades laborales, industriales, comerciales y sociales debe estar sujeta al siguiente límite:

DURACIÓN POR HORAS Y DIAS	DECIBELES (DB) SFL
8 horas	90
6 horas	92
4 horas	95
3 horas	97
2 horas	100
1 ½ horas	110
1 hora	115

Los instrumentos de medición deberán estar controlados por el Instituto Nacional de Tecnología y Normalización (INTN).

Artículo 60. Utilización de maquinaria pesada. En los casos en los que se deba utilizar maquinaria pesada para los trabajos de construcción, refacción o demolición de edificios o predios privados, junto con la obligación de presentación y aprobación de Planos y Proyectos, se deberá presentar una planilla con los siguientes datos:

- 60.1.** Camiones de carga: Tipo de camión, marca y año de fabricación, número de placa identificatoria, habilitación, nombre del conductor responsable, copia de la póliza de seguro vigente y licencia de conducir del mismo.
- 60.2.** Tractores, Palas cargadoras, Bulldozzers, Retroexcavadoras, Motoniveladoras, Aplanadoras: Tipo de máquina, Propietario, Nombre del Operador Responsable y Licencia de operador de maquinaria pesada, y copia de la póliza de seguro vigente.
- 60.3.** En estos casos el municipio podrá exigir la contratación de una póliza de seguro contra terceros y contra accidentes de trabajo en el lugar de las obras por el tiempo en que sea necesaria la utilización de maquinaria o equipo pesado.
- 60.4.** La entrada y salida de vehículos de la obra, a la vía pública, será apoyada por obreros con equipo reflectivo, banderines y silbatos con los cuales se advertirá a los ocasionales peatones y conductores del peligro existente. El propietario de la obra podrá, de ser necesario, solicitar a la Municipalidad, la presencia de efectivos de la Policía Municipal de Tránsito.

Artículo 61. Seguridad del personal obrero y de terceros.

No se permitirá dentro del perímetro de construcción, refacción o demolición de edificios, la actividad o presencia de personas que no estén debidamente equipadas y protegidas para el desempeño de las tareas.

- 61.1.** Toda persona que se encuentre dentro del perímetro correspondiente a algún tipo de obra edilicia o vial, deberá llevar obligatoriamente:
 - 61.1.1** Casco protector debidamente colocado en la cabeza.
 - 61.1.2** Zapatos industriales de seguridad con puntera a prueba de golpes y suela a prueba de clavos.
 - 61.1.3** En los sitios donde halla emisiones de polvo, arena, aserrín o similares, los obreros deberán portar tapabocas industriales.
 - 61.1.4** En los sitios donde se operen taladros o máquinas ruidosas, se usarán tapones o protectores auditivos.
 - 61.1.5** Los obreros que trabajen en andamios o en áreas de posible caída deberán contar con cinturones de seguridad.
 - 61.1.6** Los obreros que trabajen en la Planta baja del edificio, y en área de máquinas, deberán usar chalecos Reflectivos por encima de la ropa de trabajo.
 - 61.1.7** Toda el área deberá estar correctamente iluminada, y las zonas elevadas que estén expuestas al vacío, o a cualquier tipo de peligro, deberán estar delimitadas y con carteles de advertencia o defensas para evitar caídas.
 - 61.1.8** Se prohíbe fumar, vaporear, vapear o fumar electrónicamente, o mantener encendidos, productos de tabaco en los siguientes lugares y espacios que a continuación se enuncian: Las unidades del transporte público de pasajeros, ambientes cerrados de trabajo, como minas, fábricas y talleres, lugares donde se fabriquen, procesen, depositen o manipulen explosivos, materiales inflamables, en los ascensores y elevadores. Artículo 9, Ley 5538/2015.
 - 61.1.9** El hallazgo de bebidas alcohólicas o de personas en estado etílico, será causa suficiente para la clausura temporal de la obra por parte de la Municipalidad.
 - 61.1.10** La obra deberá contar con un Botiquín de primeros auxilios por cada 30 obreros.

- 61.1.11 Aquellas obras en construcción que contaran con más de 100 operarios trabajando, en uno o varios turnos, deberá contar con un seguro colectivo para atención médica de urgencia y asistencia de ambulancia.

Artículo 62. Sistemas de prevención de incendios. Seguridad en Edificios.

Todos los edificios deberán contar con medidas de seguridad de acuerdo con la naturaleza del mismo. Las medidas de seguridad deberán figurar en los planos, y como mínimo se deberá contemplar:

- 62.1. Protección preventiva, a través principalmente, del control de instalaciones eléctricas, gas, calefacción, y del uso de material inflamable;
- 62.2. Protección pasiva o estructural, relacionada con la construcción de edificios, considerando la situación de éstos en orden, especialmente, a su resistencia al fuego, puertas contra incendio, cajas de escaleras, ascensores protegidos, escaleras de escape de incendio y helipuerto; y,
- 62.3. Protección activa, o capacidad para combatir siniestros, contando para ello con equipos manuales y otros de mayor envergadura, instalaciones fijas, alarmas, detectores y capacitación del personal;
- 62.4. Todos los edificios que se destinen para: viviendas multifamiliares de más de dos pisos, instalaciones industriales, centros de compras, supermercados, estacionamientos cerrados de vehículos, depósitos, centros educativos de todos los niveles, centros de atención médica, clubes, cines, teatros, restaurantes y comedores, estadios de fútbol, subsuelos, edificios de más de dos pisos, **deberán contar obligatoriamente con:**
 - 62.4.1. **Escaleras metálicas para casos de incendio**, de libre acceso desde el interior y hacia el exterior del edificio.
 - 62.4.2. **Puertas de salida de emergencia**, ubicadas en planta baja, y en cada piso, permitiendo la salida a la escalera de incendio.
 - 62.4.3. **Extintores en cada piso**, con un cartel indicador, y debidamente iluminados.
 - 62.4.4. **Señales luminosas permanentes indicando las salidas de emergencia.**
 - 62.4.5. **Alarmas de prevención de incendio y detectores automáticos de humo**, en todo edificio de más de 2 plantas de altura.
 - 62.4.6. **Bocas de incendio**, y tanques de servicio para las mismas, en caso de existir dictamen al respecto por parte de la Municipalidad, o de técnicos del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de San Lorenzo.
- 62.5. La habilitación parcial o total de los edificios estará supeditada al cumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso, conforme a las disposiciones del Artículo 236 de la Ley 3966/2010.

Artículo 63. Construcción o Instalación de Monumentos y Otros.

La construcción o instalación de bustos, estatuas o monumentos conmemorativos de personas fallecidas o acontecimientos históricos en lugares públicos, deberá ser aprobada por Ordenanza. Artículo 237, Ley 3966/2010.

Artículo 64. Instalaciones Publicitarias. Todas las personas interesadas en instalar carteles, letreros u otros anuncios publicitarios en la vía pública o perceptible desde la vía pública, deberán obtener previamente un permiso municipal y ajustarse a las normas establecidas en las leyes y ordenanzas. Artículo 238, Ley 3966/2010.

Artículo 65. Impuestos, Tributos y Tasas Municipales.

- 65.1. Los impuestos que aplica la Municipalidad de San Lorenzo, son aquellos que establece el Gobierno Nacional por el mandato de las leyes vigentes, de los cuales el Municipio es perceptor.
- 65.2. Los tributos y tasas correspondientes a la aprobación de planos de construcción, inspección municipal, habilitación de edificios, viviendas, comercios e industrias, así como las multas aplicadas por infracciones administrativas a las Ordenanzas y Leyes vigentes serán establecidas anualmente dentro de la Ordenanza Tributaria.

Artículo 66. Sanciones.

La iniciación de una obra sin el permiso correspondiente y sin el pago del impuesto respectivo, será pasible de las tres siguientes sanciones:

- a) Suspensión de la obra.
- b) Multa al propietario de la obra del treinta por ciento del impuesto dejado de percibir.

En caso de reincidencia suspensión temporal de su patente hasta un año, conforme al régimen que será establecido por ordenanza.

Una vez cumplidas las sanciones, podrá proseguir la obra suspendida. En cualquiera de los casos se dará cumplimiento al artículo 34 de la Ley 620/1976, y sus leyes modificatorias posteriores.

Artículo 67. Construcciones que requieren autorización de la Junta Municipal.

Será necesaria la autorización de la Junta Municipal de San Lorenzo para la aprobación final de Planos y Proyectos de construcción correspondientes a:

- 67.1. Edificaciones que ocupen una superficie mayor a los 500m² (Quinientos metros cuadrados) de terreno.
- 67.2. Edificio con altura superior a dos pisos,
- 67.3. Supermercados y autoservicios,
- 67.4. Shoppings y Centros de Compras,
- 67.5. Estaciones de Servicio,
- 67.6. Parking o estacionamiento de vehículos,
- 67.7. Playas y concesionarios de vehículos y maquinarias,
- 67.8. Patios de comidas,
- 67.9. Talleres de vehículos pesados y de carga.
- 67.10. Plantas Industriales o fabriles.
- 67.11. Moteles nuevos, o ampliación, o remodelación de los mismos.

En aquellos casos en los que no se diera cumplimiento a lo establecida en le presente Artículo, será aplicables las siguientes sanciones por parte de la Municipalidad de San Lorenzo:

- a) Suspensión de la obra en construcción o modificación –según corresponda.-
- b) Multas al propietario de la obra equivalente al 30% (treinta por ciento) del valor correspondiente al impuesto que se cobra por otorgamiento de permisos de construcción, ampliación o reforma de edificios.
- c) En caso de haberse terminado la construcción, ampliación o reforma edilicia sin darse cumplimiento al presente artículo, o en caso de reincidencia por parte del contribuyente en infracción, podrá aplicarse una suspensión temporal de su patente hasta 1 (un) año o su clausura hasta tanto se cumpla plenamente con lo que establece la presente Ordenanza Municipal.-
- d) Una vez cumplida la sanción, la Junta Municipal podrá autorizar la prosecución de la obra suspendida.-

Artículo 68. Desistimiento del contribuyente.

Cuando la solicitud de permiso para construir fuera desistida por el propietario, se retendrá el anticipo del impuesto correspondiente ya cobrado. Se considerará como desistida:

- a) La falta de comparencia del propietario, profesional, empresa si la hubiere, a la citación por cédula, carta certificada o telegrama colacionado.
- b) La no devolución de los expedientes observados, en el término de noventa días.
- c) La falta de pago del impuesto en el plazo estipulado.

Si luego de desistido un proyecto se desea proseguir la tramitación dentro de un plazo de veinticuatro meses, o si en el mismo tiempo el interesado ajustase el proyecto y éste mereciera la aprobación, se le reconocerá el cincuenta por ciento del anticipo del impuesto abonado.

Transcurrido dicho plazo el anticipo total ingresará definitivamente en la Municipalidad como rentas generales. Artículo 31, Ley 620/1976.



MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

Junta Municipal

AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15
SAN LORENZO - PARAGUAY

Artículo 69. A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, queda derogada la Ordenanza Municipal 09/1994, y todas aquellas normativas municipales vigentes en la ciudad de San Lorenzo, en aquellos textos y mandamientos en los que contradigan parcial o totalmente la presente.-----

Artículo 70. Comunicar a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda y cumplido archivar.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO A LOS VEINTE Y DOS DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ Y SIETE.-----

HUGO N. BAEZ S.
SECRETARIO
JUNTA MUNICIPAL

LIC. HUGO LEZCANO
PRESIDENTE
JUNTA MUNICIPAL