



COMUNA DE ARROYO LEYES

---

# REGLAMENTO DE EDIFICACION

## Ordenanzas:

01/1996 – Art. 2° (02/01/1996)

Modif. - 32/2006 (17/10/2006)

Modif. – 07/2009 (23/02/2009)

Modif. – 09/2012 (24/05/2012)

Modif. – 36/2013 (30/08/2013)



## COMUNA DE ARROYO LEYES

---

### **REGLAMENTO DE EDIFICACION**

**Artículo 1º: PERMISO DE EDIFICACIÓN:** Todo tipo de obra que se realice dentro del distrito comunal, ya sea edificios de construcción nueva, ampliación o refacción de las existentes, *deberá contar con permiso extendido por la autoridad comunal.*-

**Artículo 2º: PRESENTACIÓN DE PLANOS:** La Comuna para otorgar dicho permiso exigirá la presentación de los planos aprobados por el Colegio Profesional correspondiente al profesional actuante, sin perjuicio de lo que establezca la Ordenanza de Edificación o las presentes normas.-

**Artículo 3º: DOCUMENTAL EXIGIBLE:** Al solicitar el Permiso de Edificación, además de los establecidos en el artículo anterior, se deberá presentar un juego de planos de obra compuestos por 4 (cuatro) copias heliográficas y constancia del pago de Derecho de Edificación que correspondiere, todo contenido en una carpeta donde conste: nombre del propietario, ubicación de la obra y nombre del profesional actuante.-

**Artículo 4º: PLANOS DE OBRA:** Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo el Departamento Técnico de Obras Privadas de la Comuna exigir otras, si así lo estime necesario: Elementos que lo integran:

1. **CARATULA:** Su formato será de 297 mm por 185 mm y estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y deberá contener los siguientes datos: Designación de la obra y destino de la misma; nombre del propietario y domicilio legal; ubicación de la obra según plano catastral de la Comuna; antecedentes con número de plano de mensura; numero de partida inmobiliaria; zona según su ubicación; plano de ubicación del terreno con número de las calles circundantes; dimensiones lineales y distancias a las esquinas; balance de superficies; profesionales intervinientes en el proyecto, calculo y conducción y/o relevamiento con sus firmas y sellos correspondientes; conforme a croquis que se acompaña.
2. **PLANTAS:** Planta baja, pisos altos, entresijos y subsuelos en escala 1:100, con acotaciones y nombre de los locales; espesores de los muros; saliente de la línea de edificación; ejes medianeros y cotas de altura de pisos respecto al nivel de la vereda.-
3. **PLANTAS DE TECHOS Y AZOTEAS:** En escala 1:100
4. **CORTES:** En escala 1:100 incluyéndose el menos dos, y uno de ellos deberá interceptar a la fachada, con acotaciones de alturas.
5. **FACHADAS:** En escala 1:100 debiéndose incluir todas las que sean vistas desde la vía publica, con indicación de materiales y/o revestimientos a emplear.
6. **PLANTAS DE ESTRUCTURAS RESISTENTES:** En escala 1:100 incluyéndose planillas de calculo correspondientes.-
7. **BALANCE DE SUPERFICIES:** En escala libre con croquis y planilla correspondiente.-

**Artículo 5º: CLASIFICACIÓN DE LOCALES:** A los efectos de la presente reglamentación los locales se clasifican en las siguientes categorías:



## COMUNA DE ARROYO LEYES

---

1. Primera: Dormitorios, salas de estar, comedores, oficinas, consultorios, bibliotecas.
2. Segunda: Cocinas, antecocinas, cuartos de planchar, lavaderos.
3. Tercera: Depósitos, garages, despensas, cajas de escaleras, cuartos de máquinas.
4. Cuarta: Baños.
5. Quinta: Locales industriales y de comercio.

**Artículo 6º: ALATURA DE LOS LOCALES:** Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

1. Locales de 1º y 2º Categoría: 2,50 metros.
2. Locales de 3º y 4º Categoría: 2,40 metros.
3. Locales de 5º Categoría: 3,00 metros.

**Artículo 7º: PATIOS PRINCIPALES:** Los patios principales no tendrán menos de 2,50m por 3,50m de luz libre cuando sean para edificios de una sola planta. Para el caso de patios de aire y luz en edificios de varias plantas, se agregarán a estas medidas 0,20m por cada piso de altura. En caso de patios rectangulares, se mantendrá la superficie mínima de 8,75m<sup>2</sup> y lado menor mínimo de 2,50 m.

**Artículo 8º: VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES:**

1. *PRIMERA CATEGORIA:* Ventilarán obligadamente a la calle o a patio principal. Superficie de ventilación: como mínimo 1/30 de la superficie de local. Superficie de iluminación: como mínimo 1/10 de la superficie del local.
2. *SEGUNDA CATEGORIA:* Podrán ventilar por conducto, pero para el caso de una cocina de más de 3 m<sup>2</sup> se deberá proveer una ventana de 0,50 m<sup>2</sup> como mínimo. Los conductos de ventilación terminarán en la parte superior del edificio, sobre lugares bien ventilados a los cuatro rumbos, no podrán tener menos de 100 cm<sup>2</sup> y en su recorrido no podrán formar ángulos menores de 90°. Superficie de iluminación: como mínimo 1/10 de la superficie del local.
3. *TERCERA Y CUARTA CATEGORIA:* Podrán ventilar por conducto. Superficie mínima de iluminación: no se requiere.
4. *QUINTA CATEGORIA:* Superficies de ventilación e iluminación: similares a las de primera categoría.-

**Artículo 9º: MUROS DE LOS EDIFICIOS:**

1. *MUROS PORTANTES:* Serán aquellos que conforman la estructura de sostén de los techos. Serán de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos huecos, boques de cemento portland. Sus espesores mínimos serán de 0,30 m para ladrillos comunes y de 0,20 m para los otros dos casos.- Se permitirán muros portantes de 0,15 m de espesor, cuando la pared no tenga más de 3,00 m de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.-



## COMUNA DE ARROYO LEYES

---

2. **MUROS MEDIANEROS:** Se ejecutarán en todos los casos con ladrillos comunes, deberán tener una altura mínima de 1,80 metros y un espesor mínimo de 0,30 m.-
3. **MUROS TABIQUES:** Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores de los locales, no pudiendo contar con más de 3,00 m de altura y se construirán asentados con mezclas reforzadas.- Su espesor mínimo será de 0,08 m.-
4. **MUROS DE FRENTE:** Cuando estén sobre la Línea de Edificación deberán contar con un espesor mínimo de 0,30 m si son de ladrillos comunes y de 0,20 m si son de ladrillos cerámicos o bloques de cemento portland.-
5. **UTILIZACIÓN DE MEDIANEROS:**
  - a. La Línea de Edificación deberá ubicarse a 3,50 metros de la línea de frente (Línea Comunal) de cada lote.
  - b. La línea de construcción deberá ubicarse a un mínimo de 1 metro de distancia de cada eje medianero lateral.
  - c. En caso de utilizar los ejes medianeros, se permitirá construir únicamente sobre el eje medianero de fondo.
  - d. Quedan prohibidas las construcciones en los que se utilicen cualquiera o ambos ejes medianeros laterales.

**Artículo 10º: AISLACIONES CONTRA LA HUMEDAD:** Todos los muros deberán estar provistos de capa aisladora horizontal ejecutada con material impermeable. Los muros que dan al exterior a su vez deberán contar con capa aisladora impermeable vertical en toda su superficie, previo al revoque de terminación. Los baños llevarán en todo su perímetro interior hasta una altura de 1,80 m revestimiento impermeable.-

**Artículo 11º: AISLACIONES TÉRMICAS:** En los locales de primera y segunda categoría deberá colocarse bajo la cubierta de techo, aislación térmica de material adecuado, cuyas características serán especificadas en los planos correspondientes.-

**Artículo 12º: SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS:** Se exigirá como mínimo las siguientes instalaciones sanitarias:

1. **EN VIVIENDA:** Baños: Inodoro con descarga de agua, ducha, lavatorio y pileta de patio. Cocina: Pileta de cocina con llave de agua y desagüe. Cámara de inspección y pozo absorbente.
2. **EN LOCALES PARA OFICINAS, COMERCIO E INDUSTRIA:** Conforme al número de empleados, pero nunca menos de un baño por sexo. Cada baño contará como mínimo con un inodoro con descarga de agua, lavatorio con llave de agua, desagüe y pileta de patio. Cámara de inspección y pozo absorbente. En ningún caso se permitirá la construcción de letrinas en el radio urbano.
3. **POZOS NEGROS O ABSORBENTES:** La construcción de pozos negros o absorbentes debe ubicarse dentro del terreno, en la línea de retiro de frente (3.50 mts), a una distancia mínima de 1,5 metros de la Línea de Edificación y a un mínimo de 1,5 metros del Eje Medianero. En el caso de locales comerciales, los pozos negros o absorbentes, deberán



## COMUNA DE ARROYO LEYES

---

ubicarse a 1,5 metros detrás de la construcción y disponer una boca de acceso a la vía pública. La Ventilación de dicho Pozo no puede ubicarse sobre los Ejes Medianeros.

**Artículo 13º: OCHAVAS:** Fíjese como Línea de Edificación en las esquinas de calle, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas comunales. Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas, y por lo tanto será exigible su ejecución toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformas o aplicaciones de obras existentes o construir cercos y tapias. La longitud de las ochavas será de 7,00 m para ángulos iguales o mayores de 90 °. Para ángulos menores de 90° su longitud será variable y el triángulo formado tendrá catetos de 4,95 m de longitud.

Queda prohibida la construcción de entradas a las propiedades particulares en las ochavas, y su ubicación deberá respetar un mínimo de 3 metros de los ángulos de las mismas.

**Artículo 14º: COCHERAS:**

- ⇒ Cocheras con lateral abierto y longitud inferior a 6 metros inclusive, el Permiso de Edificación se considerará al 50%.
- ⇒ Cocheras con longitud superior a 6 metros, será considerada como *superficie cubierta* correspondiéndoles el 100% del Permiso de Edificación.

**Artículo 15º: GALERIAS:**

- ⇒ Galerías con Tres laterales abiertos, se considerará *galería* correspondiéndole el 50% del Permiso de Edificación.
- ⇒ Galerías con Dos laterales abiertos, se considerará *galería* correspondiéndole el 50% del Permiso de Edificación.
- ⇒ Galerías con un lateral abierto y con una longitud inferior a 6 metros inclusive, se considerará *galería* correspondiéndole el 50% del Permiso de Edificación.
- ⇒ Galerías con Tres o Dos laterales abiertos, que superen los 6 metros de longitud y 3 metros de ancho, se considerará como superficies cubiertas correspondiéndole el 100% del Permiso de Edificación.
- ⇒ Galerías con Un lateral abierto y con una longitud superior a 6 metros, se considerará *superficie cubierta* correspondiéndole el 100% del Permiso de Edificación.

**Artículo 16º: CATEGORIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES:** Categorizar las distintas edificaciones estableciendo porcentajes para cada una de ellas, cuyo valor se multiplicará por el N° Base establecido en ese momento, y que dará como resultado el valor del metro cuadrado, de aplicación para cada categoría, conforme a la siguiente tabla, quedando la misma sujeta a las modificaciones que la Comisión Comunal estime conveniente en lo sucesivo con respecto al N° Base teniendo en cuenta los costos que se produzcan en la construcción de obras de arquitectura.

CATEGORIA	CARACTERISTICAS	PORCENTAJE
1º	Construcciones de viviendas, edificios comerciales o de esparcimiento, piletas de natación.-	1 %



## COMUNA DE ARROYO LEYES

---

2º	Galpones o depósitos con o sin piso abiertos, quinchos de paja.-	0,4%
3º	Galpones, depósitos y quinchos cerrados.-	0,7%

**Artículo 17º: ESCALERAS:** En toda vivienda en la cual se deban instalar escaleras, será obligatorio el uso de escaleras rectas cuando éstas sean el acceso principal a los demás pisos de la edificación. Cuando se trate de escaleras de uso secundario, estas podrán tener la forma de “Espiral” o “Caracol”. El ancho mínimo de las escaleras deberá ser de 0,85 metros.