



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

CUIT: 30-65579163-5

+54 0351 **4904950** /51/52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

CIUDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN



ÍNDICE

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES p. 4

- Capítulo I – Título, Alcances, Objetivos y Ámbito de Aplicación
- Capítulo II – Órgano de Aplicación
- Capítulo III – Interpretación, Obligaciones y Vigencia
- Capítulo IV – Definiciones

TÍTULO II – PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES p. 14

- Capítulo I – Permisos de Obra
- Capítulo II – Avisos y Avances de Obra
- Capítulo III – Regularizaciones

TÍTULO III – PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y PLANOS p. 19

- Capítulo I – Disposiciones Generales sobre Documentación
- Capítulo II – Documentación según Tipo de Obra

TÍTULO IV – CERTIFICADOS, INSPECCIONES Y PENALIDADES p. 29

- Capítulo I – Certificado Final de Obra
- Capítulo II – Inspecciones
- Capítulo III – Penalidades

TÍTULO V – CONDICIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS p. 33

- Capítulo I – Habitabilidad
- Capítulo II – Seguridad, Accesibilidad y Estructura
- Capítulo III – Implantación, Fachadas y Vía Pública
- Capítulo IV – Cercos, Veredas y Suelos
- Capítulo V – Clasificación, Capacidad, Dimensiones y Evacuación

TÍTULO VI – DE LOS PROFESIONALES Y RESPONSABILIDADES p. 59

- Capítulo I – De los Profesionales Intervinientes
- Capítulo II – De los Propietarios y Empresas
- Capítulo III – De la Municipalidad
- Capítulo IV – Disposiciones Finales sobre Responsabilidades



**TÍTULO VII – DE LOS PERMISOS ESPECIALES,
VALLADOS Y SEGURIDAD EN OBRA p. 63**

- Capítulo I – Permisos Especiales
- Capítulo II – Vallados, Andamios y Ocupación del Espacio Público
- Capítulo III – Seguridad en la Obra

TÍTULO VIII – DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS p. 68

- Capítulo I – Disposiciones Generales
- Capítulo II – Disposiciones Transitorias
- Capítulo III – Disposiciones Finales

TÍTULO IX – EXCEPCIONES p. 72

- Capítulo I – Disposiciones para Excepciones



TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: TITULO, ALCANCES, OBJETIVOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: TITULO

Código de Edificación de la Ciudad de Estación Juárez Celman.

Artículo 2º: OBJETO

El presente Código establece las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad, sustentabilidad, eficiencia energética y calidad edilicia que deben cumplirse en toda construcción, ampliación, modificación, demolición, instalación o mantenimiento de edificaciones dentro del ejido municipal.

Artículo 3º: ÁMBITO DE APLICACIÓN

- a. Será de cumplimiento obligatorio para todas las obras públicas y privadas.
- b. Incluye nuevas construcciones, ampliaciones, refacciones, regularizaciones, demoliciones, instalaciones y toda intervención que modifique condiciones edilicias.
- c. Se exceptúan las obras menores sin impacto estructural (pinturas, revoques, solados, cercos livianos), las cuales se regularán, si fuera necesario, por resolución simplificada del Órgano Técnico de Aplicación.

Artículo 4º: REMISIÓN AL CÓDIGO URBANÍSTICO

Ningún proyecto podrá aprobarse sin ajustarse a los parámetros de ocupación, usos, indicadores y zonificación previstos en el Código Urbanístico Municipal de Estación Juárez Celman.



Artículo 5°: JERARQUÍA NORMATIVA

- a. Las disposiciones de este Código se integran con las normas nacionales y provinciales de orden público aplicables en materia de seguridad, higiene, accesibilidad y estructura.
- b. Las disposiciones de este Código se complementan con las normas provinciales y nacionales vigentes (CIRSOC, IRAM, AEA, Ley de Accesibilidad, Ley de Higiene y Seguridad, Código Civil y Comercial, entre otras).
- c. Ante contradicción entre este Código y el Código Urbanístico en materia de usos, zonificación o indicadores urbanísticos, prevalecerá el Código Urbanístico.

CAPÍTULO II - ÓRGANO DE APLICACIÓN

Artículo 6°: ÓRGANO TÉCNICO MUNICIPAL DE APLICACIÓN (OTA)

La Secretaría de Planeamiento Estratégico, o el área que en el futuro la reemplace, será el órgano de aplicación de este Código.

Tendrá las siguientes funciones:

- a. Controlar y fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones del Código.
- b. Interpretar y aplicar sus normas, priorizando criterios de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sustentabilidad.
- c. Resolver mediante resolución fundada aquellos casos no previstos expresamente o que presenten dudas interpretativas.
- d. En situaciones de infracción, labrar las actuaciones correspondientes y remitirlas al Juzgado de Faltas Municipal, para la determinación y aplicación de sanciones conforme al Código de Faltas vigente.



CAPÍTULO III - INTERPRETACIÓN, OBLIGACIONES Y VIGENCIA

Artículo 7º: INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN

En caso de duda, vacío normativo o situaciones no previstas en este Código, prevalecerá siempre el criterio que mejor asegure la seguridad, la accesibilidad, la habitabilidad y la sustentabilidad de las edificaciones.

El OTA podrá dictar criterios interpretativos transitorios mediante resolución fundada, los cuales tendrán plena validez hasta tanto el Concejo Deliberante sancione una eventual adecuación normativa.

Cuando de tales criterios se desprenda la existencia de infracciones, el OTA deberá dar intervención inmediata al Juzgado de Faltas Municipal, para que disponga las sanciones correspondientes en el marco del Código de Faltas vigente.

Artículo 8º: IDIOMA Y SISTEMA MÉTRICO

Todos los documentos técnicos y administrativos vinculados a este Código deberán presentarse en idioma castellano y expresarse en el sistema métrico decimal.

Artículo 9º: OBLIGACIONES DE LOS ACTORES

Propietarios, profesionales, empresas constructoras y usuarios de las edificaciones están obligados a conocer y cumplir estrictamente las disposiciones de este Código. La responsabilidad por el diseño y ejecución de las obras recae en los profesionales habilitados que intervienen.

Artículo 10º: ACTUALIZACIÓN

El Departamento Ejecutivo Municipal, a propuesta del Órgano Técnico de Aplicación, podrá, de ser necesario, reglamentar, modificar y/o proponer al Concejo Deliberante la actualización del presente Código, con el fin de adecuarlo a la evolución técnica, normativa y urbanística.



Artículo 11°: PUBLICACIÓN Y VIGENCIA

El presente Código, sus posibles reglamentaciones y futuras modificaciones entrarán en vigencia a partir de su publicación oficial por la Municipalidad de Estación Juárez Celman.

CAPÍTULO IV - DEFINICIONES

Artículo 12°: CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de este Código los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a. Los verbos usados en tiempo presente incluyen al futuro.
- b. Las palabras de género masculino incluyen al femenino y al neutro.

Artículo 13°: DEFINICIONES

A los efectos de la interpretación de este Código, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Abertura.** Hueco en muros o techos (puerta, ventana, lucarna, claraboya) destinado a iluminación, ventilación, acceso o evacuación.
2. **Accesibilidad universal.** Condición de los entornos y edificios para ser utilizables, comprensibles y seguros por todas las personas, de la forma más autónoma posible.
3. **Acera/Vereda.** Franja de la vía pública contigua a la línea municipal destinada al tránsito peatonal.
4. **Alero.** Elemento voladizo no transitable que resguarda vanos y paramentos.
5. **Altura de fachada.** Cota máxima de fachada medida desde el nivel municipal.
6. **Ampliación / Ampliar.** Incremento de superficie cubierta y/o semicubierta o del volumen edificado existente.



7. **Anticipo de obra.** Trabajos previos al inicio de fundaciones (limpieza, cercos provisorios, replanteo, obrador).
8. **Ascensor.** Medio mecánico de elevación de personas/cargas entre niveles, conforme normas aplicables (no computa como medio de evacuación salvo que la reglamentación lo autorice expresamente).
9. **Balcón.** Elemento accesible, voladizo o no, con parapeto/baranda; puede ser techado.
10. **Baranda.** Protección lineal contra caídas en bordes y escaleras, de altura y resistencia reglamentarias.
11. **Bóveda celeste (ventilación/iluminación).** Apertura elevada expuesta al cielo sin obstaculizaciones en el prisma reglamentario, válida como medio de iluminación/ventilación natural según parámetros del Código.
12. **Carátula municipal.** Rótulo normalizado en planos, con datos de obra, propiedad, profesionales, escalas, firmas y sellos.
13. **Cartel de obra.** Señalización obligatoria en el frente de obra con datos mínimos (propietario, profesionales, empresa, n° de permiso, expediente, superficie, destino, plazos y teléfonos de emergencia) en el formato y tamaño establecidos por este Código.
14. **Cazuela de arbolado.** Abertura en vereda para arbolado urbano, de 0,80 m × 0,80 m (modulada cada 5 m, salvo interferencias admitidas).
15. **Cerramiento en vía pública.** Dispositivo desmontable autorizado para usos gastronómicos u otros permitidos, que respeta fajas de circulación y visibilidad.
16. **Comercio Ocasional.** Establecimiento o actividad comercial de duración limitada y esporádica, vinculada a eventos específicos, festividades o temporada.
17. **Comercio Periódico.** Establecimiento comercial que funciona de manera regular pero no permanente en un mismo emplazamiento, como mercados itinerantes, ferias o similares.
18. **Conducto.** Espacio para paso de instalaciones que vincula niveles del edificio.
19. **Conducto de sección constante.** Conducto de ventilación con sección mínima continua conforme exigencias de este Código.



20. **Conducto proporcional.** Conducto de ventilación dimensionado en proporción a la superficie del local, con remate libre y tiraje suficiente, según condiciones de este Código.
21. **Cota de predio.** Nivel de referencia de predio: nivel municipal más suplemento por vereda reglamentaria.
22. **Cuerpo saliente (cerrado/abierto).** Volumen que sobresale del plano de fachada (balcones, miradores, bow-windows, aleros), sujeto a límites de saliente y distancias a ejes medianeros.
23. **Demolición.** Desmontaje total o parcial de construcciones, con medidas de seguridad y autorizaciones correspondientes.
24. **Desagüe pluvial.** Sistema de canaletas y bajadas para evacuar aguas de lluvia a un destino permitido, sin verter sobre vereda ni predios linderos.
25. **Dispensa Familiar.** Pequeño comercio minorista de productos de primera necesidad, con predominio de la atención al público y superficie limitada, generalmente integrado a una vivienda.
26. **Eje medianero.** Línea imaginaria equidistante en el espesor del muro divisorio o límite entre predios linderos.
27. **Entrepiso.** Estructura horizontal intermedia entre dos niveles.
28. **Escalera de evacuación.** Escalera que integra un medio de salida seguro y continuo, con anchos, pendientes, contrahuellas/huellas y barandas reglamentarias.
29. **Estructura.** Conjunto resistente que asegura estabilidad del edificio.
30. **Fachada.** Todo paramento exterior visible desde el espacio público, incluyendo frentes a parques/plazas.
31. **Fachada principal.** Paramento sobre línea municipal o de retiro obligatorio.
32. **FOS (Factor de Ocupación del Suelo).** Relación entre la superficie máxima de suelo ocupada por el edificio y la superficie total de la parcela. Se computan superficies cubiertas y semicubiertas sobre cota de parcela. Acl.: no se incluyen veredas perimetrales, solados exteriores, patios duros, decks impermeabilizados, estacionamientos descubiertos u otros solados al aire libre.



-
33. **FOT (Factor de Ocupación Total).** Relación entre la superficie cubierta máxima edificada (suma de áreas cubiertas de todas las plantas sobre cota de parcela, con espesores de muros/tabiques) y la superficie total de la parcela.
34. **Frente.** Lado del predio que limita con la vía o lugar público.
35. **Galería.** Corredor cubierto abierto lateralmente.
36. **Gazebo permanente.** Estructura liviana fija y a intemperie para resguardo/uso recreativo, abierta en más del 50% del perímetro.
37. **Guardacoches / Cochera / Garaje.** Espacio para proteger vehículos; puede ser abierto con techo liviano o con losa no accesible, según este Código.
38. **Iluminación y ventilación natural.** Aporte de luz/aire por aberturas hacia vía pública, patios, vacíos o bóveda celeste, conforme proporciones mínimas exigidas.
39. **Índice de Espacio Piso (IEP).** Coeficiente que establece la relación entre la superficie edificable cubierta computable en un predio y la superficie total de dicho predio. Su aplicación y valores específicos serán los definidos en el Código Urbanístico o norma complementaria.
40. **IPL (Índice de Permeabilidad del Lote).** Porcentaje mínimo de suelo libre de construcciones que permite la absorción de aguas de lluvia.
41. **Itinerario accesible.** Recorrido continuo y sin obstáculos que vincula la vía pública con los espacios y servicios de uso común.
42. **Juzgado de Faltas Municipal.** Órgano competente para tramitar y resolver infracciones al Código de Faltas local, incluyendo sanciones y órdenes que puedan impactar en obras.
43. **Línea de Edificación (L.E.).** Plano vertical que limita la implantación de fachadas respecto de la línea municipal o retiros.
44. **Línea Municipal (L.M.).** Límite entre el terreno de dominio privado y la vía pública.
45. **Línea de Ochava.** Línea oblicua que sustituye el vértice de dos líneas municipales concurrentes, liberando la visibilidad en esquinas.
46. **Local de servicio.** Aquel destinado a funciones complementarias (cocina, baño, lavadero, depósito, circulaciones).



-
47. **Local habitable.** Aquel destinado a permanencia de personas (estar, comedor, dormitorio, oficina, etc.).
 48. **Local No Habitable.** Todo ambiente de un edificio destinado a actividades complementarias o de servicio, tales como pasillos, escaleras, palieres, depósitos, lavaderos, despensas, vestíbulos, baños, toilettes y garajes. No requieren cumplir las mismas exigencias de iluminación, ventilación y dimensiones que los locales habitables.
 49. **Marquesina.** Cubierta saliente adosada a fachada para protección del ingreso/vidriera, sujeta a altura y saliente máximas.
 50. **Medianera.** Límite lateral común entre predios; también, el muro divisorio apoyado sobre dicho límite.
 51. **Memoria técnica.** Documento que describe soluciones constructivas, instalaciones y prestaciones (térmica, acústica, accesibilidad), con verificaciones exigibles.
 52. **Modificación de uso.** Cambio del destino autorizado del inmueble o parte de él.
 53. **Nivel municipal.** Cota del borde superior del cordón de vereda en el punto medio del frente.
 54. **Obra en clandestinidad.** Obra iniciada sin Permiso de Obra emitido por la Municipalidad.
 55. **Obras.** Todo trabajo de construcción, modificación, demolición, instalación o mantenimiento edilicio.
 56. **Ochava.** Superficie triangular resultante de aplicar la línea de ochava en la intersección de dos vías públicas.
 57. **OTA (Órgano Técnico de Aplicación).** Dependencia municipal con facultades de control, interpretación y fiscalización del Código.
 58. **Paramento.** Superficie visible de un muro o cerramiento.
 59. **Parcela.** Unidad de terreno urbano destinada a edificación.
 60. **Patio de aire y luz.** Vacío a cielo abierto dentro del predio para iluminación y ventilación de locales, con medidas mínimas reglamentarias.
 61. **Patrimonio arquitectónico.** Bien inmueble de valor cultural cuya preservación condiciona intervenciones y retiros conforme normativa específica.



-
62. **Pérgola.** Estructura de cobertura liviana y calada (entramado), mayoritariamente abierta.
 63. **Permiso de Obra.** Autorización administrativa emitida por la Municipalidad junto con la aprobación definitiva de planos, que habilita el inicio de obra conforme condiciones del Código.
 64. **Plano aprobado definitivo.** Documento gráfico aprobado por la Municipalidad que fija las condiciones del proyecto autorizado.
 65. **Plano “conforme a obra”.** Plano que refleja lo ejecutado efectivamente, para solicitar el Certificado Final.
 66. **Plano límite.** Cualquiera de las caras del volumen máximo edificable definido por el Código Urbanístico.
 67. **Pórtico de acceso.** Elemento de jerarquización/protección del ingreso (aleros, galerías, pérgolas, marquesinas estructurales), adosado o exento, abierto perimetralmente.
 68. **Profesional competente.** Titular habilitado y matriculado, con incumbencias acordes al rol que asume (proyecto, dirección, cálculo, etc.).
 69. **Quinta fachada.** El plano de cubierta (techo) de una edificación.
 70. **Regularización de obra.** Trámite para adecuar a normativa una obra ejecutada sin permiso o con desvíos respecto de planos aprobados.
 71. **Retiro (general).** Distancia entre la línea de edificación y las líneas municipales o divisorias del lote.
 72. **Retiro de fondo.** Distancia entre la línea divisoria de fondo y la fachada de frente interno.
 73. **Retiro de frente.** Distancia entre la línea municipal y la fachada de frente/principal.
 74. **Retiro lateral.** Distancia entre líneas divisorias laterales y fachada lateral (paralelas y equidistantes).
 75. **Saliente.** Parte del edificio que sobresale del plano de fachada (abiertas o cerradas) con límites y alturas regulados.



-
76. **Semicubierta (superficie).** Área techada y predominantemente abierta (p. ej., galerías, pórticos, cocheras abiertas, pérgolas con cobertura), que integra cómputos según el indicador/condición aplicable.
77. **Superficie cubierta.** Suma de superficies techadas de los pisos del edificio (excluye aleros y cornisas).
78. **Superficie de piso.** Área total de un piso, descontando espacios de uso común según se establezca.
79. **Superficie edificable.** Porción del terreno que puede ser ocupada por el edificio (excluidos muros de cerca).
80. **Superficie impermeable cubierta.** Superficie edificada sobre terreno natural, computable al FOS.
81. **Superficie impermeable descubierta.** Superficie al nivel del suelo destinada a usos con fondo impermeable (piletas, canchas, estacionamientos).
82. **Superficie permeable del lote.** Suelo natural absorbente que integra el IPL.
83. **Tabique.** Muro no portante.
84. **Tanque elevado.** Recipiente de almacenamiento de agua a cota superior, autoportante o apoyado, con requisitos estructurales y de seguridad.
85. **Terraza / Azotea.** Cubierta accesible, transitable y con resguardos reglamentarios (cuando esté permitida).
86. **Toldo.** Cubierta liviana retractil o fija, adosada a fachada, con condiciones de altura y saliente máximas.
87. **UF (Unidad Funcional).** Unidad mínima capaz de albergar usos admitidos.
88. **Vacío de aire y luz.** Espacio vertical interno (no habitable) que permite iluminación/ventilación, con dimensiones mínimas según este Código.
89. **Vestíbulo.** Espacio de transición y distribución de circulaciones.
90. **Vía pública.** Espacio de dominio público municipal (calles, avenidas, pasajes, plazas, parques).



91. **Zona.** Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por el presente código.

92. **Zona Central.** Ámbito territorial que detenta el uso del suelo más intensivo en las actividades y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, bienes y oferta de servicios calificados. Concentra usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, oficinas y viviendas.

TÍTULO II: PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES

CAPÍTULO I: PERMISOS DE OBRA

Artículo 13bis°: PERMISOS DE OBRA - OTORGAMIENTO Y ALCANCES

Toda obra alcanzada por este Código requerirá Permiso de Obra previo, otorgado por la Municipalidad a través del Organismo Técnico Administrativo (OTA), conjuntamente con la aprobación de planos y el pago de tasas municipales.

1. El Permiso de Obra se expedirá en forma conjunta con la aprobación definitiva de planos, una vez acreditado el pago de las tasas y verificado el cumplimiento de los requisitos técnicos y administrativos establecidos.
2. El plano aprobado, entregado al comitente o profesional actuante, constituye por sí mismo el documento habilitante que autoriza el inicio de la obra.
3. Si dentro de los cinco (5) días hábiles de la entrega del plano aprobado la Municipalidad no expidiera en forma expresa el Permiso de Obra, se considerará automáticamente otorgado, quedando implícita la autorización en el plano aprobado recibido.



4. Para iniciar una obra no será necesaria autorización de ningún otro ente u organismo distinto de la Municipalidad, sin perjuicio de las gestiones ante prestadores de servicios públicos que deban realizar el propietario o profesional respecto de sus instalaciones.
5. El inicio de obras sin Permiso de Obra (expreso o tácito conforme a este artículo) será considerado infracción grave y será sancionado por el Juzgado de Faltas Municipal, de acuerdo con lo establecido en el Código de Faltas vigente, sin perjuicio de las demás responsabilidades que pudieran corresponder.

Artículo 14°: VIGENCIA, PRÓRROGA Y CADUCIDAD DEL PERMISO DE OBRA

1. El Permiso de Obra tendrá una vigencia de cinco (5) años contados desde su otorgamiento.
2. La Secretaría de Planeamiento Estratégico podrá conceder prórrogas sucesivas de hasta dos (2) años cada una, cuando el interesado acredite causas justificadas de orden técnico, económico o social.
3. En obras de autoconstrucción, viviendas únicas familiares o emprendimientos de interés social, podrán otorgarse prórrogas especiales con criterios de mayor flexibilidad, mediante resolución fundada.
4. El propietario podrá solicitar en cualquier momento la baja anticipada del Permiso de Obra, sin necesidad de causa específica. En tal caso:
 - a. Se convalidará lo ya ejecutado, siempre que cumpla condiciones de seguridad, estabilidad y habitabilidad.
 - b. Podrá optar por iniciar un nuevo trámite de permiso presentando nuevos planos o destinando el predio a otro uso permitido, sujeto a normativa vigente.
 - c. La Municipalidad podrá verificar la compatibilidad de lo ejecutado con el nuevo proyecto y exigir adecuaciones técnicas si correspondiere.



5. Vencidos los plazos sin haberse concluido la obra ni solicitado prórroga, el permiso caducará de pleno derecho, debiendo gestionarse un nuevo expediente para cualquier intervención posterior, sin perjuicio de la validez de lo ya ejecutado conforme al permiso anterior.

Artículo 15°: PERMISOS ESPECIALES

Deberán tramitarse permisos especiales, además del Permiso de Obra general, en los siguientes casos:

- a. Demoliciones.
- b. Excavaciones de más de un metro (1,00 m) de profundidad o aquellas que afecten construcciones linderas o espacio público.
- c. Obras en inmuebles de valor patrimonial reconocidos.
- d. Construcciones provisorias en la vía pública.
- e. Instalaciones especiales de porte significativo: carteles estructurales, antenas, silos, tanques elevados o similares.

Artículo 16°: REGÍMENES DE TRAMITACIÓN

Las obras a ejecutarse en el ejido municipal se tramitarán conforme a los siguientes regímenes:

1. Obras menores: Comprenden ampliaciones, refacciones, demoliciones parciales, cercos, veredas y construcciones de superficie reducida.

Su aprobación se gestionará mediante formulario simplificado y la documentación mínima establecida por este Código. Este trámite simplificado también podrá ser aplicable a viviendas únicas y permanentes (de hasta sesenta metros cuadrados (60 m²), de familias de bajos recursos o jubilados que perciban el haber mínimo, situación que deberá acreditarse con informe social municipal.

2. Obras de mediana entidad: Comprenden edificaciones unifamiliares de planta baja y un piso, locales comerciales de superficie limitada y equipamientos de pequeña escala.



Su tramitación se realizará mediante expediente técnico con planos conforme a las especificaciones del Título III.

3. Obras mayores: Comprenden edificios de más de dos plantas, conjuntos habitacionales, equipamientos comunitarios, industriales, comerciales de gran escala o cualquier obra que por su magnitud lo requiera.

Requieren la presentación de documentación técnica completa, de acuerdo a lo establecido en el Título III.

En todos los casos, los requisitos específicos de documentación y planos serán los detallados en el Título III – Presentación de Documentación y Planos, no pudiendo habilitarse ningún expediente sin su cumplimiento.

CAPÍTULO II - AVISOS Y AVANCES DE OBRA

Artículo 17°: AVISO DE INICIO

Toda “obra mayor” autorizada deberá informar formalmente a la Municipalidad su fecha de inicio, adjuntando datos completos del propietario, profesionales responsables, empresa constructora y representante técnico. La omisión será considerada infracción administrativa.

Artículo 18°: CARTEL DE OBRA

Para toda “obra mayor” será obligatorio instalar un cartel visible desde la vía pública que incluya:

1. Identificación del propietario.
2. Dirección de la obra.
3. Número de expediente y permiso otorgado.
4. Nombre, apellido, matrícula y domicilio profesional de los responsables técnicos.
5. Datos de la empresa constructora y representante técnico, en caso de corresponder.



6. El cartel de obra tendrá: 1,00 m de ancho × 0,70 m de alto, realizado en material rígido, impreso o pintado, con caracteres legibles a una distancia mínima de 10 metros.

Artículo 19°: AVANCE DE OBRA

Para toda “obra mayor” el profesional responsable deberá informar a la Municipalidad las etapas críticas de ejecución, o cada vez que le sea requerido, mediante actas o informes técnicos que pasarán a formar parte del expediente.

CAPÍTULO III - REGULARIZACIONES

Artículo 20°: OBRAS SIN PERMISO

Cuando se detecten obras ejecutadas sin el correspondiente Permiso de Obra, la Municipalidad ordenará su paralización inmediata. El propietario deberá iniciar el trámite de regularización mediante la presentación de la documentación requerida y el pago de las multas que correspondan, conforme lo establecido en el Código de Faltas vigente de la Municipalidad de Estación Juárez Celman.

Artículo 21°: RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN

Podrán regularizarse obras siempre que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas vigentes.

Artículo 22°: OBRAS NO REGULARIZABLES

Quedan excluidas de todo régimen de regularización aquellas obras que:

1. No respeten los retiros mínimos obligatorios.
2. Ocupen espacio público o bienes de dominio municipal.
3. Comprometan la seguridad estructural.
4. Alteren bienes patrimoniales protegidos.
5. Afecten la salubridad, habitabilidad o accesibilidad de las edificaciones.



TÍTULO III: PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y PLANOS

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DOCUMENTACIÓN

Artículo 23°: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA OBLIGATORIA

Toda obra mayor, mediana o menor que requiera permiso municipal deberá acompañarse de la documentación técnica que establezca este Código, la cual formará parte integrante del expediente de obra.

La documentación tendrá por objeto describir con precisión la obra a ejecutar, permitiendo a la Municipalidad verificar su ajuste a las disposiciones normativas.


Los documentos presentados serán de carácter público dentro del ámbito municipal, quedando sujetos a inspección y archivo en la Secretaría de Planeamiento Estratégico.

Artículo 24°: REQUISITOS FORMALES DE LOS PLANOS

1. Todos los planos deberán confeccionarse con carátula oficial obligatoria en la esquina inferior derecha (16,5 × 29,7 cm) provista por la Municipalidad, la cual incluirá datos de la obra, propietario, ubicación del inmueble, indicar superficies cubiertas, semicubiertas, IPL, profesional proyectista, director técnico, representante técnico y empresa constructora cuando corresponda.



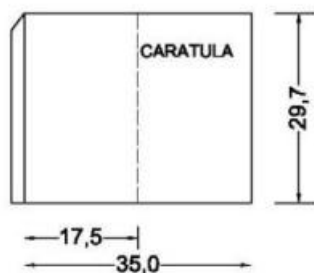
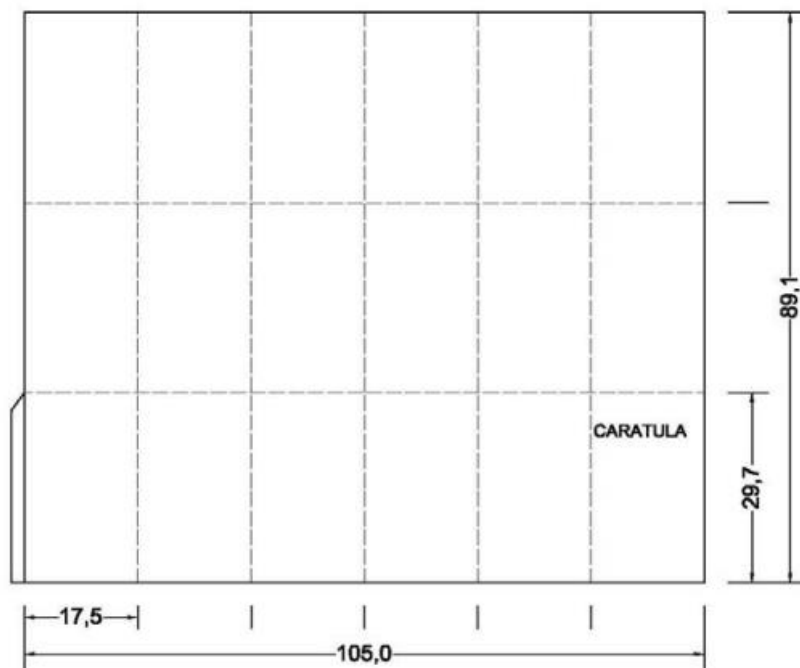
GRAFICO CARATULA OFICIAL

CIRC.		SECC.		MANZ.		PARC.	
OBRA PROPIEDAD DE:							
DIRECCION:							
BARRIO:							
LOCALIDAD:							
ESC. 1:100							
SUPERFICIE DE TERRENO s/t - s/c - s /m:				Mz.Of.			
SUPERFICIE CUBIERTA:				Lote Of.			
SUPERFICIE ALEROS:							
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL:							
SUPERFICIE LIBRE:							
				PROPIETARIO:			
				Domicilio:			
Ancho calle: Ancho calzada: Ancho vereda: Pavimento:				RELEVADOR/proy/C. TEC:			
				Domicilio:			
OBSERVACIONES:							
PLANO GENERAL DE ...							



2. La escala gráfica y numérica deberá ser clara, de lectura sencilla, y ajustada a las siguientes referencias mínimas:
 - Escala 1:100 para plantas, cortes y fachadas de viviendas unifamiliares.
 - Escala 1:50 para detalles constructivos y sanitarios.
 - Escala 1:200 o 1:500 para implantación de conjuntos habitacionales, equipamientos o industrias de gran escala.
3. Los planos deberán estar acotados en todas las dimensiones de los ambientes.
4. Deberán representarse claramente la línea municipal, línea de edificación, retiros obligatorios, niveles de vereda y cotas de implantación.
5. Se utilizará la siguiente colorimetría reglamentaria: a. Negro: relevamiento y superficies existentes. b. Rojo: proyecto (superficies nuevas). c. Amarillo: demoliciones. d. Azul: modificaciones o ajustes presentados en planos conforme a obra.
6. La presentación incluirá como mínimo tres (3) juegos de planos impresos firmados en papel (dos para la Municipalidad y uno para el Colegio de Arquitectos) y un (1) ejemplar digital en formato PDF. Los planos digitales deberán respetar un margen inferior libre de 1 cm para el sellado electrónico. La carga digital se efectuará en la plataforma indicada por la Municipalidad y deberá ser compatible con el sistema de autogestión del Colegio de Arquitectos.

FORMATOS MAXIMOS Y MINIMOS



CAPÍTULO II - DOCUMENTACIÓN SEGÚN TIPO DE OBRA

Artículo 25°: OBRAS MENORES SIMPLIFICADAS

Para las obras menores simplificadas se aceptará la presentación de croquis a mano alzada, formulario municipal simplificado y memoria descriptiva breve, siempre que se acredite el carácter social de la obra según lo dispuesto en el Título II de este Código.



Aun en este régimen, se exigirá consignar dimensiones, materiales principales, ubicación respecto de la parcela y medidas de seguridad adoptadas.

El croquis deberá estar firmado por el propietario y por un profesional habilitado, salvo en casos excepcionales debidamente autorizados por la Secretaría de Planeamiento Estratégico en el marco de programas sociales de asistencia técnica.

Artículo 26°: OBRAS MEDIANAS

Para las obras que comprenden edificaciones de mediana escala, se deberá presentar la siguiente documentación mínima obligatoria:

1. Plano de planta general en escala adecuada (1:100 o 1:50 según corresponda), con:
 - Indicación de todos los ambientes, sus dimensiones y cotas de nivel.
 - Dimensiones completas del lote s/c, s/t y s/m, con expresión de ángulos en las esquinas del lote.
 - Indicación de nomenclatura de las vías públicas linderas.
 - Representación del arbolado urbano público existente o proyectado, conforme a la ordenanza municipal vigente, señalando su ubicación en relación al eje de cazuelas (cada 5 m).
 - Referencia a los cortes longitudinales y transversales mediante ejes y símbolos de llamada.
 - Representación de mobiliario fijo y/o equipamiento sanitario cuando corresponda.
 - Ubicación de accesos, circulaciones, escaleras y rampas.
 - Representación de línea de cordón, línea municipal, líneas medianeras y retiros obligatorios.
 - Identificación de cada abertura mediante clave alfanumérica (ej. "V1", "P1")
 - Superficies de veredas, veredas perimetrales, solados; diferenciadas según material y tipo constructivo.
 - Tratamiento, materialidad y altura de medianeras
 - Norte de orientación.



2. Cortes longitudinales y transversales, con:

- Alturas libres de cada local, cotas de piso terminado, niveles de entresijos y cubierta.
- Relación con la vereda y el nivel de referencia de cordón.
- Altura total de la edificación.
- Espesores de losas y techos.
- Indicación de nomenclatura de las vías públicas linderas.
- Representación del arbolado urbano público existente o proyectado, conforme a la ordenanza municipal vigente.
- Representación de mobiliario fijo y/o equipamiento sanitario cuando corresponda.
- Ubicación de accesos, circulaciones, escaleras y rampas.
- Representación de línea de cordón, línea municipal, líneas medianeras y retiros obligatorios.
- Identificación de cada abertura mediante clave alfanumérica (ej. "V1", "P1")
- Tratamiento, materialidad y altura de medianeras visibles y construcciones auxiliares (tanques, chimeneas, conductos, etc.).

3. Fachadas completas, con:

- Representación detallada de los materiales de terminación y texturas.
- Alturas y niveles de pisos, balcones y cubiertas.
- Indicación de cuerpos salientes, marquesinas, toldos o aleros.
- Indicación de nomenclatura de las vías públicas linderas.
- Representación del arbolado urbano público existente o proyectado, conforme a la ordenanza municipal vigente.
- Representación de mobiliario fijo y/o equipamiento sanitario cuando corresponda.
- Ubicación de accesos, circulaciones, escaleras y rampas.
- Representación de línea de cordón, línea municipal, líneas medianeras y retiros obligatorios.
- Identificación de cada abertura mediante clave alfanumérica (ej. "V1", "P1")



- Tratamiento, materialidad y altura de medianeras visibles y construcciones auxiliares (tanques, chimeneas, conductos, etc.).
4. Planta de techos, con:
- Representación de pendientes, niveles y sentido de escurrimiento de aguas pluviales.
 - Ubicación de desagües pluviales, canaletas, bajadas y cámaras de inspección.
 - Elementos complementarios de evacuación (rejillas, rejillas de patio, etc.).
 - Superficies de cubierta diferenciadas según material y tipo constructivo.
 - Referencia a línea de cordón, línea municipal, medianeras y retiros obligatorios.
 - Representación de construcciones auxiliares (tanques, chimeneas, conductos, etc.).
5. Planilla de aberturas, que deberá incluir:
- Identificación de cada abertura (puertas, ventanas, paños fijos, lucarnas, claraboyas, etc.) con clave de referencia en planos.
 - Dimensiones claras de la abertura.
 - Tipo de material (madera, chapa, aluminio, PVC, vidrio, etc.).
 - Sistema de apertura (batiente, corrediza, proyectante, plegadiza, etc.).
 - Superficies de ventilación e iluminación que aporta cada abertura.
 - De ser necesario, observaciones técnicas complementarias, tales como medidas de seguridad, aislaciones, contramarcos o especificaciones de herrajes especiales.
6. Carátula municipal oficial (modelo provisto por la Municipalidad), la cual deberá completarse en todos sus campos.

Artículo 27°: OBRAS MAYORES

Las obras mayores, deberán presentar la **misma documentación básica exigida en el artículo anterior** (1-6).



Adicionalmente, el Órgano Técnico Administrativo podrá requerir la presentación de documentación complementaria, tales como:

1. Memorias técnicas descriptivas y constructivas.
2. Cálculos estructurales y memoria de cálculo conforme a reglamentos CIRSOC.
3. Estudios de suelo y ensayos geotécnicos.
4. Planos de instalaciones completas (sanitarias, eléctricas, de gas, telecomunicaciones, prevención de incendios, etc.).
5. Estudios de impacto ambiental, de tránsito, de riesgo o de seguridad, cuando la envergadura, el destino de la obra o el emplazamiento así lo justifiquen.
6. Otros documentos técnicos que la Secretaría considere necesarios para garantizar la seguridad, la habitabilidad, la accesibilidad y la integración urbana de la obra.

Artículo 28°: CÓMPUTO DE SUPERFICIES Y ARTICULACIÓN CON INDICADORES

1. Alcance.

Las reglas del presente se aplican a los fines edilicios y tributarios. Los indicadores urbanísticos (FOS, FOT, IPL y demás) se registrarán en todos los casos por lo establecido en el Código Urbanístico de Estación Juárez Celman, sin que el presente artículo pueda interpretarse en contradicción con el mismo.

2. Superficie cubierta.

Se computará al 100% de su superficie la totalidad de las áreas techadas que respondan a la definición del Título I.

Los aleros se considerarán superficie semicubierta cuando sobresalgan hasta 1,20 m de la edificación y los cerramientos del alero estén abiertos en un mínimo del 50% de su perímetro; si superan alguno de estos valores, se computarán como cubiertos.



3. Superficie semicubierta.

Se computará al 50% de superficie en los siguientes casos:

- a. Balcones abiertos adosados a la superficie edificada, sin cerramientos laterales opacos.
- b. Cocheras abiertas, galerías, quinchos y pórticos, con techos livianos o no, siempre que permanezcan abiertas en un mínimo del 50% de su perímetro.
- c. Pérgolas con cubierta parcial (entramados, parasoles), gazebos fijos o simil para áreas de uso exterior (piscinas, parrilla, etc.), siempre que no superen el 50% de cerramiento lateral.

Cuando cualquiera de estas construcciones cierre más del 50% de su perímetro, se computará como superficie cubierta al 100%.

4. Superficie descubierta.

Se consideran las áreas no techadas del predio. A efectos de control urbanístico, se deberán tener en cuenta:

- a. Superficie impermeable descubierta: veredas perimetrales, solados exteriores, patios duros, decks impermeabilizados, estacionamientos descubiertos y espejos de agua con fondo impermeable.
- b. Superficie permeable del lote: terreno natural absorbente, exigible para el cumplimiento del Índice de Permeabilidad del Lote (IPL) establecido en el Código Urbanístico.

Artículo 29°: DOCUMENTACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE OBRAS EXISTENTES

1. Para la regularización de obras ya ejecutadas, la documentación presentada deberá reflejar fielmente lo construido, debiendo el profesional actuante declarar bajo su responsabilidad la veracidad de la representación.
2. En caso de detectarse divergencias significativas entre lo ejecutado y lo normado, la Municipalidad podrá exigir adecuaciones o rechazar la regularización, sin perjuicio de la aplicación de sanciones.

Artículo 30°: APROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN



1. La aprobación de los planos y documentación por parte de la Municipalidad no exime a los profesionales de sus responsabilidades técnicas y legales.
2. El visado y aprobación municipal constituye únicamente el acto administrativo que autoriza la ejecución de la obra en el marco del cumplimiento de este Código y demás normativa aplicable.



TÍTULO IV: CERTIFICADOS, INSPECCIONES Y PENALIDADES

CAPÍTULO I: CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Artículo 31°: CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Condición. Se expedirá cuando la obra esté totalmente terminada y conforme a planos aprobados y normativa aplicable.

Solicitud y verificación. Será solicitado por el propietario y el profesional interviniente. El OTA realizará inspección final dentro de diez (10) días hábiles.

Acto expreso. El Certificado Final se emitirá mediante resolución fundada dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde la inspección final. Vencido dicho plazo sin pronunciamiento expreso, se considerará otorgado en forma tácita, convalidando la documentación y declaraciones presentadas, sin perjuicio de las facultades de fiscalización y control posteriores.

Artículo 32°: CERTIFICADO FINAL DE OBRA CON PLAZO

Se otorgará cuando la obra esté concluida en su aspecto esencial pero resten detalles menores que no afecten seguridad, habitabilidad ni funcionalidad. El OTA fijará un plazo de terminación para dichos trabajos.

Artículo 33°: CERTIFICADO PARCIAL DE OBRA

Podrá otorgarse cuando parte de la obra esté concluida y constituya una unidad funcional independiente, siempre que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, normativas y con los planos aprobados.



CAPÍTULO II – INSPECCIONES

Artículo 34°: FINALIDAD DE LAS INSPECCIONES

Las inspecciones tendrán por objeto verificar el cumplimiento normativo y técnico de las obras. No implicarán, en ningún caso, avalar la calidad de los trabajos, la cual será exclusiva responsabilidad de los profesionales actuantes.

Artículo 35°: CONSTANCIA DE INSPECCIONES

De cada inspección se labrará un acta que detallará los aspectos verificados, las anomalías detectadas y las medidas correctivas requeridas.

Artículo 36°: OBLIGACIÓN DE PERMITIR INSPECCIONES

Los propietarios, profesionales y empresas estarán obligados a permitir el ingreso del personal municipal debidamente identificado, así como a exhibir la documentación aprobada.

CAPÍTULO III – PENALIDADES

Artículo 37°: PRINCIPIOS GENERALES

Las sanciones se aplicarán con criterios de gradualidad y proporcionalidad, considerando gravedad de la falta, reincidencia y condición del infractor.

Artículo 38°: TIPOS DE PENALIDADES

- a. Apercibimiento: en caso de faltas leves.
- b. Multa económica: en incumplimientos de mayor gravedad, conforme a la escala del Código de Faltas Municipal.
- c. Suspensión de tramitaciones: aplicable a quienes incurran en infracciones reiteradas o graves, impidiéndoles presentar nuevos planos o trámites durante un período determinado.
- d. Demolición de obra en infracción: en los casos de riesgo estructural inminente, invasión del espacio público, incumplimiento de retiros obligatorios o afectación a la seguridad de terceros.



En los casos en que una obra en ejecución o ya ejecutada presente riesgo estructural inminente, invasión del espacio público, incumplimiento de retiros obligatorios o afectación a la seguridad de terceros, la Municipalidad podrá (una vez agotadas las instancias anteriores) disponer la demolición total o parcial de la obra a instancias de una orden del Juzgado de Faltas Municipal (previo informe del OTA), siendo los costos íntegramente a cargo del infractor.

La ejecución de la demolición no exime al propietario de las sanciones previstas en el Código de Faltas Municipal y en el presente Código de Edificación.

Artículo 39°: REGISTRO DE PENALIDADES

La Secretaría de Planeamiento Estratégico llevará un registro de sanciones aplicadas, notificando también a los Colegios Profesionales correspondientes cuando se vean involucrados matriculados.

Artículo 40°: PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

1. La constatación de infracciones a este Código será efectuada por el Órgano Técnico de Aplicación (OTA), el cual instruirá las actuaciones administrativas, labrará las actas correspondientes y notificará al presunto infractor.
2. La notificación deberá indicar con precisión los hechos observados, las normas incumplidas y los plazos para presentar descargo, garantizando en todo momento el derecho de defensa y el debido proceso.
3. Concluida la instrucción, las actuaciones serán remitidas al Juzgado de Faltas Municipal, autoridad competente para dictar resolución definitiva.
4. La resolución final será fundada y establecerá la sanción aplicable, graduándose desde apercibimiento, multa, paralización o clausura preventiva, hasta la demolición parcial o total en los casos de mayor gravedad.



3. La ejecución de las sanciones materiales (paralización, clausura o demolición) será realizada por la Municipalidad de Estación Juárez Celman, con cargo al infractor, conforme lo disponga el Juzgado de Faltas Municipal en su sentencia.



TÍTULO V: CONDICIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS

CAPÍTULO I: HABITABILIDAD

Artículo 41°: CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

Toda construcción deberá garantizar la seguridad física, salubridad ambiental, accesibilidad, ventilación e iluminación natural, confort higrotérmico, aislamiento acústico y adecuación funcional al uso previsto.

Ningún local de permanencia humana podrá habilitarse sin cumplir los requisitos de este Título.

En viviendas sociales, autoconstrucción por familias en situación de vulnerabilidad o programas estatales, la Secretaría de Planeamiento Estratégico podrá admitir soluciones técnicas alternativas o graduales, siempre que se aseguren las condiciones esenciales de seguridad y salubridad.

Todo proyecto deberá cumplir con condiciones mínimas de confort higrotérmico, acústico e iluminación natural, pudiendo la Secretaría exigir memorias técnicas simplificadas para acreditar dichos cumplimientos.

En viviendas pequeñas, destinadas a vivienda única familiar y ejecutadas en autoconstrucción por familias vulnerables o jubilados con haber mínimo, podrá admitirse cumplimiento gradual de exigencias de aislación térmica, hídrica y acústica, exigiéndose como mínimo una memoria técnica simplificada que garantice habitabilidad básica.

Artículo 42°: ALTURA MÍNIMA DE LOCALES

Locales habitables (dormitorios, estar, comedor, oficinas y asimilables): altura libre mínima 2,40 m.

Locales de servicio (baños, cocinas cerradas, lavaderos, depósitos y asimilables): altura libre mínima 2,20 m.



En pasillos/vestíbulos/circulaciones no habitables podrán admitirse alturas menores, sin comprometer ventilación, paso seguro e instalaciones reglamentarias.

Entrepisos: las alturas resultantes podrán ser inferiores a las mínimas precedentes, pero nunca menores a 2,20 m tanto en el entrepiso como en el espacio que cubren; para este caso, el entrepiso no podrá cubrir más de 60% de la superficie del local y deberá mantenerse la continuidad espacial (sin cierres totales o parciales).

Locales comerciales: hasta 21 m² y profundidad \leq 6 m, altura mínima 2,60 m; si superan dichos parámetros, 3,00 m.

Locales > 310 m²: altura mínima 4,00 m.

Para otros destinos no previstos, la Secretaría fijará alturas, no menores a 2,40 m (salvo casos específicos de servicio).

Artículo 43°: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL

Todo local habitable deberá contar con aberturas hacia el exterior o hacia patios/vacíos de aire y luz, que aseguren iluminación y ventilación natural directa.

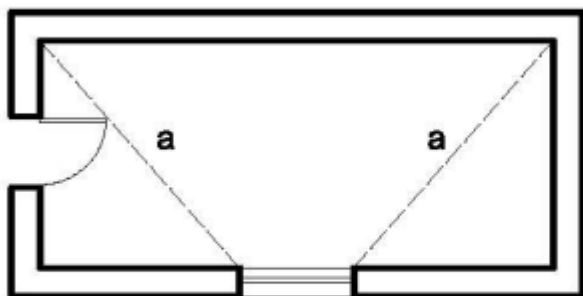
Iluminación mínima: superficie \geq 10% del área del local.

Ventilación mínima: superficie de aberturas practicables \geq 5% del área del local.

En locales de servicio podrán admitirse dimensiones menores si se asegura ventilación adecuada, natural o mecánica con renovación permanente.

Geometría y distancia: ningún punto del local deberá distar más de 5,00 m de la jamba más próxima del vano; si no se cumple, incrementar 15% las superficies mínimas de iluminación/ventilación calculadas.

ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES



Cuando $a \geq 5.00$ mts.
 $I = I \times 1.15$ $V = V \times 1.15$

Medios admitidos (según destino y categoría, combinables entre sí):

Medio 1: Patios de aire y luz. Deben permitir inscribir círculo $D \geq 3,00$ m o $9,00$ m² con lado mínimo $2,60$ m; $D \geq 2,40$ m si un lado abre totalmente a vía pública o fondo libre. Patios mancomunados: admitidos con servidumbre inscripta, lado menor $\geq 1,20$ m y cerca divisoria $\leq 1,80$ m.

Vanos al patio: $I = S/10$; $V = S/30$.

Bajo parte cubierta (galería, etc.): $I = (S1+S2)/10$; $V = (S1+S2)/30$.

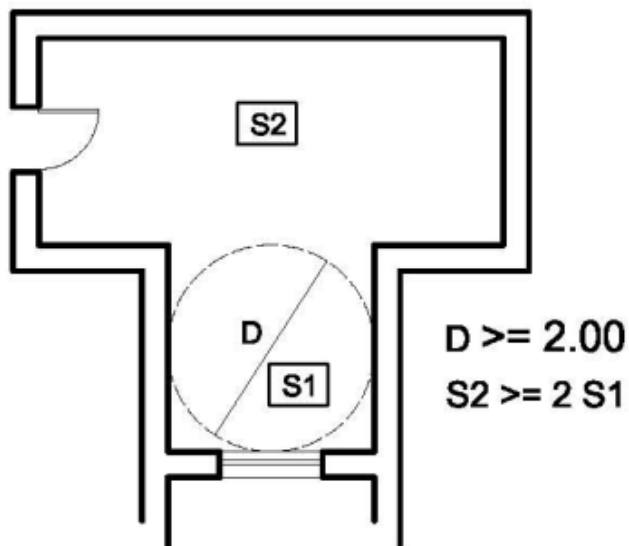
Locales profundos (profundidad $> 2 \times$ ancho): incrementar 15% I o V calculados.

Medio 2: Vacíos de aire y luz. Deben permitir $D \geq 2,50$ m (reducible a $2,00$ m si uno de sus lados queda abierto en $\geq 80\%$ a vía pública/patio/fondo libre o a vacío al menos $2 \times$ mayor).

Vanos al vacío: $I = S/7$; $V = S/21$.

Bajo parte cubierta: $I = (S1+S2)/7$; $V = (S1+S2)/21$.

ILUMINACION Y VENTILACION POR MEDIO 2



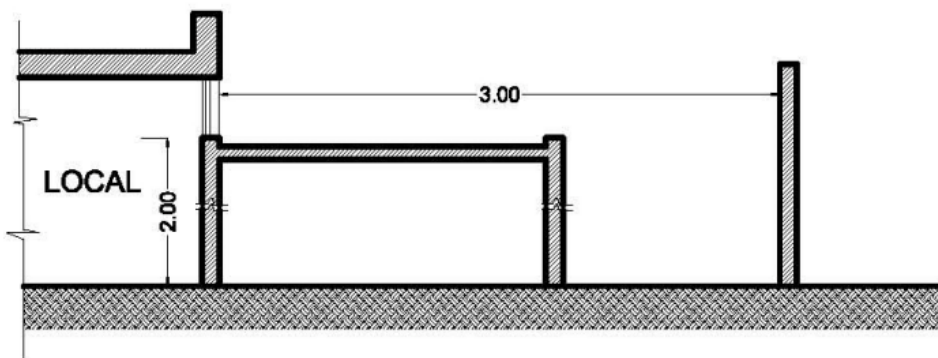
Medio 3: Vía pública (calle o pasaje de ancho $\geq 6,00$ m).

Directo a vía pública: $I = S/12$; $V = S/36$.

Bajo parte cubierta: $I = (S1+S2)/12$; $V = (S1+S2)/36$.

Medio 4: Bóveda celeste. Vano ubicado $> 2,00$ m sobre piso, $a \geq 3,00$ m del eje medianero; sin aleros/voladizos ni obstáculos en un prisma de $3,00$ m desde el vano. $I = S/15$; $V = S/36$.

ILUMINACION Y VENTILACION POR MEDIO 4





Medio 5: Conducto proporcional. Sección mínima = $S/1000$ (mín. 300 cm^2 , máx. 2000 cm^2 ; agregar conductos si se excede), relación lados ≤ 3 , vertical (desvíos $\leq 45^\circ$; tramos horizontales o $>45^\circ \leq 1/10$ de la altura), boca regulable, remate libre en azotea a $\geq 1,50 \text{ m}$ de solado o paramentos, con tiraje automático.

Medio 6: Conducto de sección constante. $\geq 300 \text{ cm}^2$ en toda su altura, relación $\geq 1:3$, interior liso, cumpliendo requisitos del Medio 5.

Medio 7: Ventilación mecánica/aire acondicionado. No releva de iluminación/ventilación natural; admite reducir al 50% la superficie de ventilación natural exigida.

Iluminación/ventilación por categorías:

Primera categoría (estar, comedor, dormitorios, consultorios, escritorios, oficinas, salas de juego infantiles, etc.): Medios 1, 2 o 3 (indistintos o combinados).

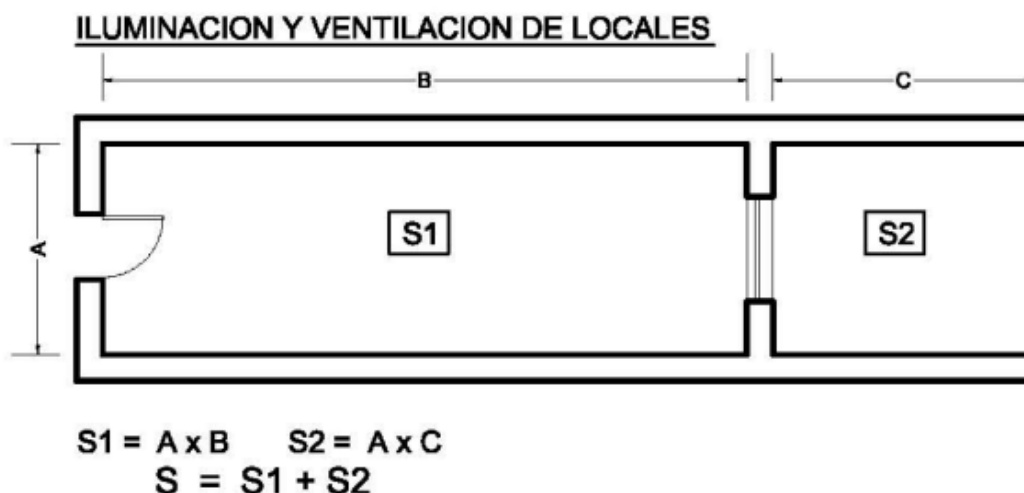
Segunda categoría (cocinas, costura/planchado, lavaderos, salas de espera, bibliotecas de vivienda, etc.): Medios 1, 2, 3, 4 o 5 (indistintos o combinados).

Tercera categoría (antecocinas, baños, salas de máquinas, vestidores, despensas, cocheras/garajes, cajas de escalera): además pueden utilizar Medio 6 o 7.

Locales sin iluminación natural (requieren ventilación según se indica): archivos (5), baños colectivos (5), sala de calderas (5), sala de cirugía (5), depósitos medicinales (5), depósitos de maderas (5), depósito comedor colectivo (6), depósitos comerciales/industriales (5), espacios para cocinar (6), salas de conciertos (5), galerías de arte (5), cocheras/garajes (rejilla = sección conducto) (6), guardacoches (5), locales de diversión nocturna (5), cuartos de vestir (5), laboratorio fotográfico (6), laboratorio físico-químico (5), sala de máquinas (6), morgue (5), salas de rayos (5), subestaciones eléctricas (6), cines (5), teatros (5), baños familiares (6), despensas familiares (6).

Locales que, además de Medios 1–4, deben ventilar por 5 o 6: salones bailables, cocinas de restaurantes, salas de juego, comedores con equipo para cocinar.

Locales sin iluminación ni ventilación natural: antecámaras, corredores, depósitos de explosivos/inflamables, depósitos de viviendas/galpones, cajas de escalera, antebaños y vestidores (quedan sujetos a ventilación de instalaciones cuando corresponda).



Artículo 44°: PATIOS DE AIREACIÓN

Dimensiones en proyección horizontal, excluyendo aleros, escaleras, espesores de muros y voladizos.

Accesibilidad: patios y vacíos deberán ser accesibles para su limpieza y mantenimiento.

No se podrán dividir o ampliar fincas si con ello se afectan las medidas mínimas de patios o su superficie en más del 10%.

CAPÍTULO II: SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTRUCTURA

Artículo 45°: ESCALERAS DE CIRCULACIÓN

Seguridad y confort: ancho libre $\geq 0,80$ m; contrahuella $\leq 0,18$ m; huella $\geq 0,28$ m.



Barandas en escaleras con más de 5 escalones, altura $\geq 0,90$ m; en edificios de uso público/equipamientos o viviendas colectivas de > 2 plantas, la Secretaría podrá exigir mayores dimensiones, barandas dobles y pasamanos a ambos lados.

Artículo 46°: BARANDAS, PARAPETOS Y PROTECCIONES

Todo desnivel $> 1,20$ m deberá protegerse con baranda/parapeto; altura mínima 0,90 m

Balcones, terrazas y azoteas accesibles: protección obligatoria, dimensionada para sobrecargas reglamentarias.

Artículo 47°: INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

Agua: conforme a prescripciones del prestador competente, en este caso el municipio o quien la reemplace en el futuro; materiales aprobados y llaves de corte.

Gas: conforme a distribuidora ECOGAS y ENARGAS; ventilación permanente y evacuación de productos de combustión.

Electricidad: conforme a reglamentaciones del prestador EPEC; puesta a tierra y protecciones diferenciales.

Telecomunicaciones: prever ductos y cajas para telefonía/datos/fibra, con pases y tableros de baja tensión accesibles.

Pluviales: canaletas y bajadas a red o solución autorizada; prohibido descargar a la vereda.

Cloacales: conexión a red; en su defecto, cámara séptica y pozo absorbente según normas provinciales (APRHi); prohibido verter a cursos de agua o predios vecinos.

Efluentes industriales: tratamiento previo y autorización de la autoridad competente.

Residuos sólidos en edificios de ≥ 3 pisos: local de recepción ventilado/lavable y/o conducto vertical ignífugo y estanco, o sistema equivalente aprobado.



Evacuación de gases de combustión: conductos dimensionados al caudal/temperatura, materiales incombustibles, descarga segura sobre cubierta o muro exterior y distancias a materiales combustibles.

Medidores (edificios con más de 5 UF): espacios accesibles y ventilados, según requisitos de cada prestador.

Calderas y equipos térmicos: ventilación permanente alta y baja; pisos y paredes incombustibles; conductos reglamentarios y matafuegos próximo.

Artículo 48°: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Obras de destino público, multifamiliar, institucional, educativo, sanitario, comercial o comunitario deberán cumplir accesibilidad universal: itinerario accesible, circulación horizontal, rampas/ascensores, maniobras, sanitarios accesibles y señalización visual/táctil/auditiva.

En viviendas unifamiliares privadas, no es exigible accesibilidad plena, aunque se recomienda su incorporación, sobre todo si es obra promovida/financiada o subvencionada por el Estado.

Artículo 49°: CRITERIOS DE PROYECTO Y CÁLCULO ESTRUCTURAL

El cálculo y la dirección estructural deberán ajustarse a CIRSOC e IRAM/AEA, aplicando siempre el criterio más exigente en materia de seguridad.

Cuando el estudio geotécnico establezca condiciones especiales de fundación, el proyecto estructural deberá adecuarse a tales parámetros.

Deberán garantizar estabilidad, resistencia, durabilidad, seguridad al vuelco y correcta transmisión de cargas a cimientos.

CAPÍTULO III: IMPLANTACIÓN, FACHADAS Y VÍA PÚBLICA

Artículo 50°: IMPLANTACIÓN CON RELACIÓN AL MEDIO

Toda obra respetará las líneas de retiros, Línea de Edificación (L.E.), Líneas Medianeras, líneas de retiros, etc.

Prohibido avanzar bajo vereda por debajo de L.E. con sótanos u obras subterráneas, salvo instalaciones de servicios públicos autorizadas.

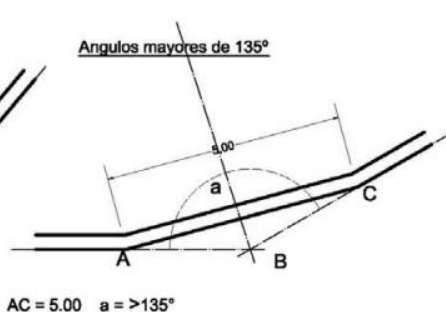
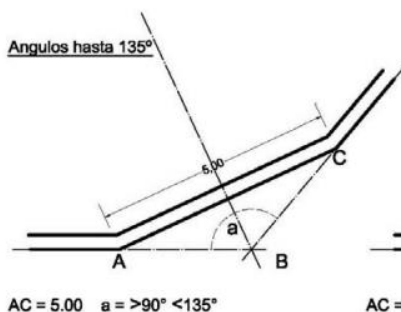
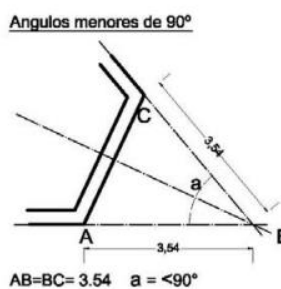
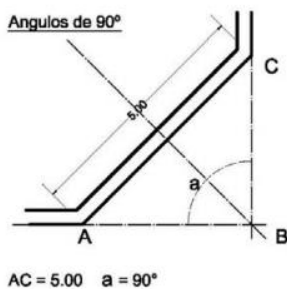
En predios afectados por apertura, ensanche o rectificación de la vía pública, sólo podrán ejecutarse trabajos de mera conservación hasta regularización.

Línea de Ochava: toda obra nueva, reforma, ampliación o cercos en esquina deberá liberar el plano de ochava. La traza será perpendicular a la bisectriz del ángulo entre L.E. concurrentes.

Ángulos $< 90^\circ$: distancia desde el vértice a los extremos de la ochava 3,54 m.

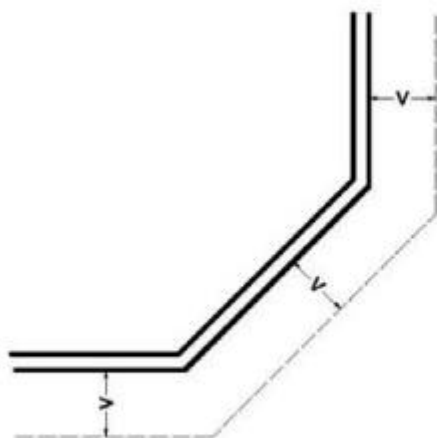
Ángulos 90° a 135° y $> 135^\circ$: longitud 5,00 m.

Adecuación obligatoria de edificios o cercos existentes fuera de L.E. u esquinas sin ochava ante modificaciones/ampliaciones.

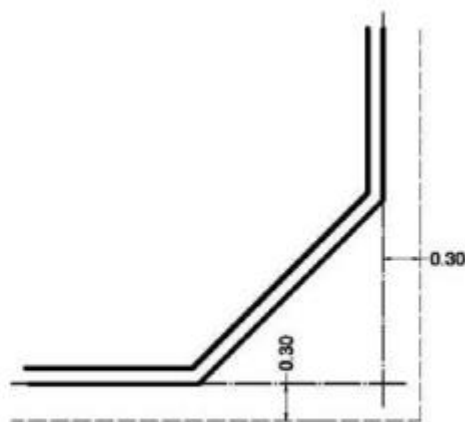


Salientes en ochava: no podrán avanzar por debajo de 2,80 m de nivel de vereda; deberán respetar lo establecido para salientes en fachadas.

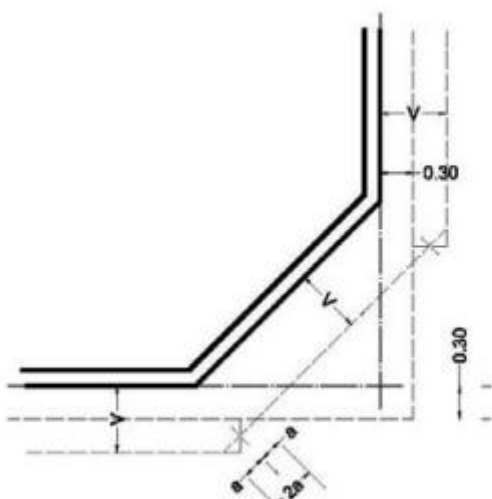
SALIENTES EN OCHAVA



$2.00 > V < d/12$
Siendo d el ancho de calle.



Maximo = 0.30 mts.

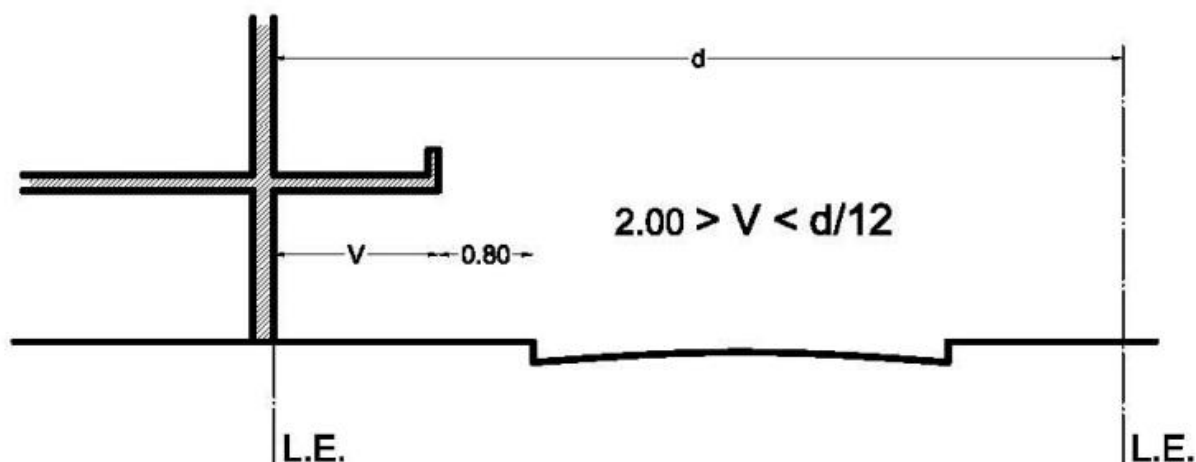


Combinación de las 2 opciones

Artículo 51°: FACHADAS, SALIENTES, MARQUESINAS, TOLDOS Y ELEMENTOS EN OCHAVA

1. Estética urbana de orden público. Las fachadas y paramentos exteriores pertenecen al bien estético de la ciudad; el criterio urbanístico prevalece.
2. Fachadas laterales visibles. Deberán tratarse con calidad equivalente a la principal. Las medianeras que sobresalgan las alturas de construcciones vecinas deberán recibir tratamiento arquitectónico.
3. Construcciones auxiliares visibles. Tanques, chimeneas, conductos y elementos técnicos, si se perciben desde la vía pública, se integrarán al conjunto con adecuado tratamiento.
4. Frentes a parques/plazas. Cercos uniformes y estéticos; ese frente se considera fachada (sin accesos directos al terreno comunal).
5. Preservación patrimonial. En inmuebles de interés patrimonial podrán admitirse adecuaciones de retiros para preservar su concepto arquitectónico, con las autorizaciones específicas al caso.
6. Salientes en fachada (sobre línea de edificación – L.E.).
 - a) Prohibidas por debajo de 2,60 m sobre vereda.
 - b) Balcones abiertos, cerrados o aleros en pisos altos: saliente máx. 2,00 m, sin rebasar plano paralelo al filo de cordón distante 0,80 m.
 - c) Puertas/ventanas no podrán abatir hacia el exterior ni generar salientes (escalones, zócalos, guardacantones). Se exceptúan celosías/ventanas por encima de 2,20 m con saliente $\leq 0,10$ m.

SALIENTES EN FACHADAS





7. Altura de fachada. Las condiciones de escalonamiento se rigen por el Código Urbanístico.

8. Marquesinas.

- a) $A < 2,80$ m de vereda se consideran balcón abierto.
- b) A mayor altura, saliente máx. = ancho de vereda – 0,50 m, ocupando $< 50\%$ del ancho del lote y $a \geq 1,50$ m del eje medianero lindero.
- c) En ochavas, altura $\geq 2,80$ m.

9. Columnas y salientes en ochava. Prohibidas fuera de la línea de ochava. Los pisos altos pueden avanzar hasta la intersección de L.E. Si se proyecta sobre la ochava en altura, deberá quedar libre $\geq 2,80$ m entre vereda y cielorraso.

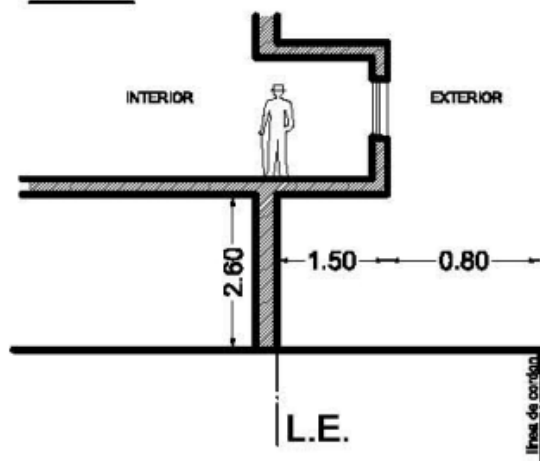
10. Toldos. Cota inferior $\geq 2,20$ m; saliente máx. 3,00 m sin superar el plano a 0,80 m del cordón; no deberán interferir visibilidad, señalética ni equipamiento urbano. En ochavas y tramos contiguos, altura $\geq 2,40$ m. Elementos mecánicos/soportes ≤ 10 cm fuera de L.E. Verificar cargas de viento y esfuerzos. Si los solicita un locatario, requerir aval del propietario.

11. Cerramientos en la vía pública (mesas y sillas). Sólo para bares, confiterías, heladerías, parrillas y usos afines con habilitación vigente y autorización expresa. Requisitos: solicitud; croquis (plantas, cortes, vistas y materiales); tasas; verificación in situ; autorización por escrito. Implantación:

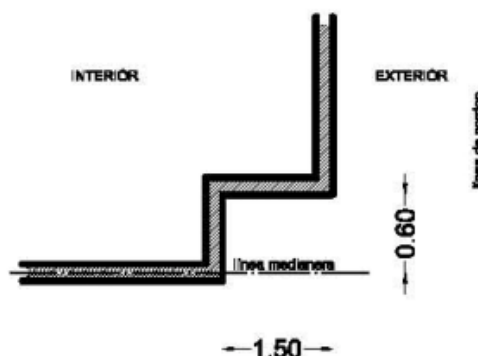
- a) Distancia al cordón $\geq 1,00$ m (la cubierta puede avanzar hasta 0,80 m del cordón).
- b) En paradas o áreas públicas señalizadas: dejar 1,50 m desde cordón a cerramiento vertical.
- c) En esquinas: no rebasar la proyección de la Línea de Ochava.
- d) Retiro a ejes medianeros $\geq 1,00$ m.
- e) Demarcar circulación pública continua $\geq 1,20$ m.
- f) Paneles transparentes; zócalo opaco $\leq 0,30$ m; altura del frente $\geq 2,40$ m.
- g) Desagüe pluvial con canaleta y bajada integradas.
- h) Al retirar el módulo, restablecer el espacio a su condición original o mejor.

SALIENTE DE CUERPOS CERRADOS

CORTE



PLANTA



Artículo 52°: OCUPACIÓN DE RETIROS. PÓRTICOS DE ACCESO, COCHERAS, ELEMENTOS AUXILIARES Y CONDICIONES ESPECIALES

1. Principios generales

- Los retiros de frente (RFr), laterales (RLat) y de fondo (RFo) forman parte de las condiciones de implantación edilicia y estarán sujetos, en primer término, a lo dispuesto por los artículos 50° y 51° del presente Código de Edificación y a las disposiciones del Código Urbanístico, con carácter complementario.
- Los retiros constituyen espacios de carácter no habitable y de uso restringido, pudiendo alojar únicamente aquellos elementos expresamente admitidos en este Código.
- Se prohíbe toda construcción en retiro que implique ocupación habitable cerrada, salvo los casos expresamente autorizados en normativas especiales (p. ej., núcleos técnicos, gabinetes de servicios, accesos comunes).

2. Definiciones operativas



- Pórtico de acceso: elemento arquitectónico de protección y jerarquía del ingreso (aleros, galerías, pérgolas, marquesinas estructurales), adosado a fachada o exento, con altura libre $\geq 2,20$ m.
- Cochera abierta con techo liviano: estructura de cubrición (chapa, panel sándwich, policarbonato, teja liviana u otra equivalente), con soporte puntual o lineal, abierta en al menos un 50 % de su perímetro, con altura libre $\geq 2,20$ m.
- Cochera con losa o techo pesado: plano horizontal de hormigón armado u otro sistema rigidizado, con soporte puntual o lineal, abierta en al menos un 50 % de su perímetro, altura libre $\geq 2,20$ m. No constituye terraza accesible, salvo autorización expresa del Órgano Técnico de Aplicación (OTA).
- Elementos auxiliares permitidos: medidores y gabinetes de servicios, conductos técnicos (chimeneas, pulmones, ventilaciones), cerramientos, cercos, balcones, galerías, terrazas salientes, pórticos, cocheras y dispositivos sanitarios complementarios (pozos absorbentes y sangrías).

3. Ocupación del retiro de frente (RFr)

a. Pórticos de acceso:

- Admitidos en el RFr, con proyección máxima de 2,50 m desde la L.E., ocupando hasta el 100 % del frente.
- Altura libre mínima: 2,20 m.
- Deberán garantizar continuidad visual hacia la vía pública.

b. Cocheras abiertas con techo liviano:

- Admitidas en el RFr con ancho máximo equivalente al 90 % del frente del lote y profundidad hasta el límite del retiro fijado en el Código Urbanístico o construcción.
- Abiertas en al menos 50 % del perímetro.



- Espesor visible $\leq 0,60$ m.
- Barandas o parapetos $\leq 0,20$ m.
- Desagües resueltos dentro del predio.
- Superficie máxima dentro del retiro: 30 m^2 (tolerancia 10 %).

c. Cocheras con losa en RFr:

- Admitidas solo si la losa no es accesible como terraza.
- Cara inferior con altura libre mínima de 2,20 m.
- Espesor visible $\leq 0,60$ m.
- Barandas o parapetos $\leq 0,20$ m.
- Desagües resueltos dentro del predio.
- Superficie máxima dentro del retiro: 30 m^2 (tolerancia 10 %).

d. Otros elementos admitidos en el RFr:

- Medidores y gabinetes de servicios.
- Portones, aleros y marquesinas de ingreso.
- Pulmones y conductos de calefacción o ventilación.
- Cerramientos y cercos (conforme art. 51°).
- Balcones, galerías y terrazas salientes hasta 2,00 m, en condiciones del art. 51°.
- Instalaciones, cámaras sépticas, pozos absorbentes y sangrías: a 3,00 m de linderos y 1,00 m de la línea municipal.

3.6. Prohibiciones en el RFr:



- Usos habitables bajo cubiertas abiertas.
- Cualquier estructura que traspase la L.E. en P.B. hacia espacio público o se apoye en vereda.

4. Ocupación de retiros laterales (RLat) y de fondo (RFo)

- a. Pórticos: admitidos en RLat y RFo, adosados o exentos, con desagües hacia el interior del predio. Si se adosan a medianera: deberán incluir babetas/membranas para evitar humedades.
- b. Cocheras abiertas con techo liviano:
 - En RLat: el borde de cubierta podrá aproximarse o apoyarse en medianera, garantizando estanqueidad y corte de humedad.
 - En RFo: prohibido invadir servidumbres o afectar árboles protegidos.
- c. Cocheras con losa: admitidas en RLat y RFo, no accesibles como terraza salvo autorización del OTA, altura libre $\geq 2,20$ m.
- d. Cierres laterales: pantallas, celosías u otros cerramientos livianos como protección climática, siempre que no impidan ventilación ni visuales de seguridad.

5. Condiciones de diseño y construcción

- Desagües: canaletas y bajadas hacia sistema pluvial interno; prohibido verter a vereda o predios vecinos.
- Altura libre: mínima de 2,20 m en todo pasaje vehicular; recomendada $\geq 2,30$ m bajo losas.
- Materialidad: preferentemente techos livianos de materiales incombustibles o de baja propagación de llama, con fijaciones anticorrosivas.
- Iluminación y seguridad: cuando el plano de cubierta se ubique bajo respecto a accesos peatonales, se deberán prever sistemas de iluminación y señalización adecuados.

6. Relación con fachada y Línea de Edificación (L.E.)



- Pórticos y cocheras en retiro no se consideran salientes sobre la L.E. (no invaden espacio público), pero sí salientes volumétricas respecto del plano de fachada, debiendo resolverse con calidad arquitectónica en líneas, espesores, texturas y colores.
- Ningún elemento en P.B. podrá traspasar la L.E. hacia espacio público ni apoyarse en vereda.

7. Esquinas y ochavas

- Ningún pórtico ni cubierta de cochera podrá invadir el plano de ochava definido dentro del predio.
- Prohibido generar elementos verticales (columnas) que interfieran en la triangulación visual en el cruce.
- Deberán respetarse estrictamente los planos de visibilidad para peatones y vehículos, y lo dispuesto en los arts. 50° y 51° del presente Código.

CAPÍTULO IV: CERCOS, VEREDAS Y SUELOS

Artículo 53°: CERCOS Y VEREDAS

1. Cercos

- Los cercos no son de carácter obligatorio en lotes edificados. Los propietarios podrán dejar abiertos sus jardines al espacio público, siempre que se garantice la seguridad y el adecuado mantenimiento.
- Cuando se materialicen, los cercos deberán cumplir con las tipologías admitidas en el Código Urbanístico de Estación Juárez Celman, que incluyen: albañilería, hormigón, rejas metálicas o de madera, marcos con alambre tejido artístico, alambre tejido o sistemas equivalentes aprobados.



- En caso de cercos de albañilería de espesor inferior a treinta centímetros (0,30 m), deberán ejecutarse columnas cada tres metros (3,00 m) como máximo, de sección mínima de 0,30 x 0,30 m, o estructura portante equivalente.
- Los paramentos visibles desde la vía pública deberán contar con terminación adecuada: revoque, revestimiento, junta tomada, martelinado u otro acabado equivalente.
- La Secretaría de Planeamiento Estratégico podrá intimar la construcción de cercos de albañilería u hormigón para ocultar vistas antiestéticas hacia la vía pública, evaluando desde una altura de 1,60 m de la vereda opuesta.

2. Veredas

- Todo predio con frente a la vía pública deberá ejecutar y mantener su vereda en condiciones de accesibilidad, limpieza y seguridad.
- Materialización: Se admiten solados tradicionales (hormigón, losetas, cerámica, ladrillos, etc.) con terminación antideslizante. También se permite la materialización con césped natural o superficies de terminación plana de carácter natural, siempre que se garantice accesibilidad peatonal en al menos una franja mínima continua de circulación.
- Arbolado urbano: se dispondrá una cazuela (con su correspondiente árbol) de 0,80 x 0,80 m cada cinco (5,00) metros de eje a eje. No será exigible frente a accesos vehiculares, cocheras o cuando existan elementos de infraestructura pública que lo impidan.
- Anchos mínimos de solado peatonal continuo:

En veredas de ancho mínimo de 2,50 m: ancho transitable mínimo de 1,20 m.

En veredas de ancho entre 3,00 m a 3,50 m: ancho transitable mínimo de 1,80 m.

En veredas de ancho superior a 3,50 m: ancho transitable mínimo de 2,00 m.



En avenidas o bulevares, de ancho de vereda mínimo (2,50 m) deberá garantizarse al menos 1,70 m de circulación peatonal continua y accesible, y cuando fuera de ancho mayor a 2,80 m: ancho transitable mínimo de 2,00 m.

- **Accesibilidad:** todas las veredas deberán contemplar rampas en esquinas y garantizar continuidad accesible en su recorrido. En intersecciones, la vereda deberá resolverse con pendientes acordes a la normativa de accesibilidad vigente.
- **Pendientes:** la pendiente transversal será entre el dos por ciento (2%) y el cinco por ciento (5%). Las rampas vehiculares podrán alcanzar hasta el quince por ciento (15%), con variaciones justificadas por condiciones topográficas.
- **Entradas vehiculares:** deberán ejecutarse con el mismo material y acabado que la vereda, cubriendo el ancho del acceso y asegurando continuidad de la circulación peatonal. Cuando dejen de utilizarse, el propietario deberá restituir la vereda y la Municipalidad el cordón a cargo del propietario.

Artículo 54°: SUELOS Y ESTUDIOS GEOTÉCNICOS

Definición. El estudio de suelos es un instrumento técnico destinado a determinar las características geotécnicas del terreno, con el objeto de garantizar la adecuación de las estructuras proyectadas y ejecutadas a dichas condiciones.

Obligatoriedad. Será exigible su presentación ante la Municipalidad en los siguientes casos:

- Edificios de planta baja más tres (PB+3) o más niveles, con o sin subsuelo.
- Subsuelo con excavaciones superiores a dos metros con cincuenta (2,50 m).
- Estructuras especiales.
- Tanques elevados de capacidad igual o superior a cincuenta metros cúbicos (50 m³) o altura igual o superior a quince (15) metros.
- Suelos con antecedentes de inestabilidad, colapsabilidad, expansividad o rellenos.



Contenido mínimo. El estudio deberá estar firmado por profesional competente e incluir:

- Ensayos de campo y laboratorio.
- Parámetros de capacidad portante y recomendaciones de fundación.
- Nivel freático y condiciones de agresividad del suelo.
- Consideraciones de acciones sísmicas aplicables.

Oportunidad. El estudio deberá incorporarse al expediente previo a la aprobación del proyecto y al otorgamiento del Permiso de Obra.

Control municipal. El Organismo Técnico Administrativo (OTA) verificará la existencia, firma profesional y consistencia formal del informe, pudiendo requerir aclaraciones o adecuaciones del proyecto.

Responsabilidad. La elaboración, análisis e integración de las conclusiones del estudio serán de exclusiva responsabilidad del propietario y de los profesionales intervinientes en el proyecto, dirección y cálculo estructural. La presentación del estudio no exime dichas responsabilidades.

Efectos. La omisión o deficiencia del estudio no generará responsabilidad alguna para la Municipalidad ni para los prestadores de servicios públicos. La inexistencia u omisión de presentación, cuando fuera obligatoria, constituirá falta grave.

CAPÍTULO V: CLASIFICACIÓN, CAPACIDAD, DIMENSIONES Y EVACUACIÓN

Artículo 55°: CLASIFICACIÓN POR DESTINO

Los edificios nuevos, existentes o en reforma serán clasificados según su destino en:

- Residenciales
- Institucionales



- Reunión cubierta
- Reunión al aire libre
- Oficinas
- Comerciales
- Industriales
- Depósitos
- Usos peligrosos
- Educativos
- Patrimonio arquitectónico

En caso de duda, la Secretaría de Planeamiento Estratégico decidirá por semejanza.

Artículo 56°: CAPACIDAD DE OCUPACIÓN

1. Se determina dividiendo el área cerrada de cada planta (excluyendo pasillos, balcones, entresijos, terrazas y patios) por el factor de ocupación correspondiente al uso.
2. Se excluyen áreas deportivas activas (como canchas), pero se incluyen tribunas o áreas de espectador.
3. En edificios mixtos, se suman las capacidades según su destino específico.

Artículo 57°: DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES

1. Altura libre mínima según categoría:
 - Habitables (primera categoría): 2,40 m
 - Servicios (segunda/tercera): 2,20 m (cocinas sin ventilación cruzada: 2,40 m)
 - Comerciales $\leq 21 \text{ m}^2$ y profundidad $\leq 6 \text{ m}$: 2,60 m; si superan, 3,00 m



- Superficie $\geq 310 \text{ m}^2$: 4,00 m
- 2. Local único: lado $\geq 3,00 \text{ m}$ y área $\geq 20 \text{ m}^2$. Si hay varios locales conectados: lado $\geq 2,40 \text{ m}$ y área $\geq 7 \text{ m}^2$, conectados por vano sin puertas $\geq 2,20 \text{ m}$.
- 3. Queda prohibida la subdivisión de locales si las nuevas unidades no cumplen los requisitos de habitabilidad, iluminación, ventilación y dimensiones.

Artículo 58°: MEDIOS DE EVACUACIÓN

1. Los medios de salida deben permitir evacuar sin dificultarse por usos diferenciados.
2. Pasillos y escaleras deben conservar su ancho libre sin obstrucciones; las puertas no pueden reducirlo.
3. Escaleras: contrahuella $\leq 0,18 \text{ m}$, huella $\geq 0,26 \text{ m}$; barandas $\geq 0,90 \text{ m}$; pasamanos dobles si el ancho supera 1,40 m. Rampas: 5 %–12 %, con pisos antideslizantes.
4. Circulaciones internas (escaleras, rampas, ascensores, pasillos) deben garantizar continuidad y evacuación segura.

Artículo 59°: ASCENSORES OBLIGATORIOS

1. Todo edificio de Planta Baja más más de tres pisos altos debe contar al menos con un ascensor, que no se computará como medio de evacuación obligatorio
2. Las puertas del ascensor deben tener mínimo 0,80 m de ancho y 2,00 m de altura, con cierre automático simultáneo entre cabina y pasaje
3. En caso de apertura hacia una circulación horizontal, éste deberá aumentar 0,30 m por el primer ascensor, y 0,10 m por cada ascensor adicional, sin reducir el ancho útil del paso
4. La puerta del ascensor no podrá abrirse sobre corredores/palieres si compromete la evacuación y debe conectarse directamente a la escalera o vía pública en planta baja



Artículo 60°: PUERTAS DE SALIDA

1. No deben obstruir o reducir medios de evacuación. Hojas de < 0,50 m no cuentan en el ancho.
2. No pueden abrir directamente sobre escaleras; la entrada principal (vivienda unifamiliar) debe tener mínimo 0,90 m de ancho y 2,00 m de alto, abrible sin llave desde el interior.
3. En edificios de reunión, solo se permiten puertas de abrir en un solo sentido; puertas vaivén solo en usos no habitacionales; puertas giratorias solo en residencial, oficinas o mercantiles, ocupando máximo 50 % del ancho exigido.

Artículo 61°: SALIDAS VEHICULARES

1. Ancho libre mínimo: 3,00 m (vivienda individual: 2,30 m).
2. En esquinas: mínimo 4,25 m desde el eje medianero.

Artículo 62°: SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD

1. Todo edificio debe tener: inodoro (tipo común o turco), pileta de cocina o lavabo y desagüe de piso.
2. Viviendas: por cada cuatro locales habitables, contar con los elementos anteriores.
3. Edificios comerciales o industriales: deberán contar con servicios sanitarios en cantidad suficiente y adecuados a la capacidad de ocupación. Los sanitarios podrán ser unisex, siempre que aseguren privacidad, condiciones de higiene y accesibilidad universal, debiendo incluir al menos un baño adaptado para personas con discapacidad, conforme a la normativa vigente (que podrá ser el mismo baño). No será obligatoria la incorporación de duchas, salvo en aquellos casos en que, por la naturaleza de la actividad o la necesidad de vestuarios.
4. Zonas sin cloacas: se exigirá cámara séptica y pozo absorbente; queda prohibido verter aguas a la vía pública.



Artículo 63°: COCHERAS OBLIGATORIAS

1. Cuando el Código Urbanístico establezca la obligatoriedad de cocheras según el destino edilicio, éstas deberán ejecutarse conforme a las siguientes condiciones constructivas:
 - a. Cada módulo de cochera tendrá una superficie mínima de 12,50 m², con dimensiones que aseguren la maniobra segura de vehículos.
 - b. Al menos el cincuenta por ciento (50 %) de los módulos deberá resolverse en condición cubierta o semicubierta.
 - c. Se admitirán cocheras descubiertas únicamente cuando así lo permita el Código Urbanístico.
2. Los estacionamientos no podrán ubicarse sobre salidas de vehículos ni obstruir accesos peatonales.
3. Se admiten servidumbres de uso para estacionamiento en inmuebles de la misma manzana, siempre que exista escritura pública registrada que garantice la disponibilidad del espacio.
4. En todos los casos, las cocheras deberán contemplar condiciones de accesibilidad universal conforme normativa vigente.

Artículo 64°: REFORMAS Y AMPLIACIONES

1. Se permite conservar usos existentes no conformes si no se modifican/amplían.
2. Solo se permitirán obras de conservación, mejoras técnicas o por higiene que no aumenten solidez o duración.
3. Construcciones fuera de línea de edificación solo podrán repararse o mejorarse mínimamente (no ampliarse) a criterio del OTA.

Artículo 65°: LINDEROS Y MOLESTIAS A TERCEROS

1. No se permiten vistas directas a menos de dos metros (2,00 m) desde el eje medianero o divisorio, salvo que se trate de ventanas con ángulo oblicuo igual o mayor a setenta y cinco grados ($\geq 75^\circ$) respecto del plano medianero.



2. Podrán autorizarse aberturas hacia la medianera, siempre que se ubiquen a una distancia mínima de cincuenta centímetros (0,50 m) del eje medianero o divisorio. Cuando dichas aberturas posean superficies vidriadas, deberán resolverse con vidrios opacos, translúcidos o con protección fija (celosías, parasoles, paneles equivalentes) al menos hasta los dos metros (2,00 m) de altura medida desde el nivel de piso terminado, a fin de resguardar la privacidad y evitar molestias a la propiedad lindera. Por encima de esa altura, podrá admitirse vidrio transparente, siempre que no se afecte la intimidad ni la seguridad de los linderos.
3. Ruidos, vibraciones y molestias
 - En barrios de uso predominantemente residencial, se prohíben instalaciones y actividades que generen ruidos, vibraciones, emisiones de humo, humedad u otras molestias perceptibles en las viviendas linderas (ejemplo: máquinas, talleres, pistas deportivas, etc.).
 - En barrios de usos mixtos o consolidados, donde conviven viviendas con comercios, depósitos, talleres, galpones, etc., se permitirá el funcionamiento de instalaciones generadoras de ruidos y vibraciones, siempre que cuenten con sistemas adecuados de aislamiento acústico, antivibratorio y de mitigación ambiental, de modo que no se excedan los niveles tolerables definidos por la normativa o ley ambiental y sanitaria vigente.
 - En ningún caso los talleres, gomerías, lavaderos o actividades similares podrán:
 - a) Generar ruidos constantes que se propaguen hacia la vía pública sin control.
 - b) Ocupar la vía pública con vehículos estacionados en reparación, desarme o espera por períodos prolongados.
 - c) Extender parte de su actividad (lavado, reparación, desarme, exhibición o depósito) sobre calles, veredas o espacios públicos.
 - La Municipalidad, a través del Juzgado de Faltas, podrá disponer la remoción de vehículos u objetos que infrinjan estas disposiciones, así como la aplicación de sanciones y la clausura preventiva en caso de reincidencia.



4. Arbolado y vegetación en linderos

- Los árboles y especies vegetales podrán disponerse libremente en patios, retiros y linderos, siempre que no generen daños estructurales, obstrucciones, riesgos ni molestias al vecino o al espacio público.
- Cuando las raíces, ramas o follajes produzcan perjuicios, deberán ser podados, reubicados o reemplazados, según lo determine la autoridad municipal.
- Se recomienda no ubicar árboles de gran porte a menos de tres metros (3,00 m) de los muros medianeros, a fin de evitar daños a las construcciones y asegurar un adecuado desarrollo de la vegetación.

Artículo 66°: PREVENCIÓN Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Los edificios deberán incorporar sistemas básicos de prevención y extinción, adecuados a su destino y magnitud, conforme normativa provincial aplicable.

La Municipalidad podrá exigir obras de adecuación cuando representen riesgo inminente para personas y bienes.



TÍTULO VI: DE LOS PROFESIONALES Y RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I: DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES

Artículo 67°: COMPETENCIA PROFESIONAL

Toda obra comprendida en este Código deberá contar con la intervención de profesionales con título habilitante y matrícula vigente, conforme a las incumbencias reconocidas por las leyes nacionales y provinciales y los respectivos Colegios Profesionales.

Se entiende por profesional competente a aquel cuya formación, incumbencia y matrícula le permitan asumir legalmente el rol asignado en el proyecto, dirección, cálculo, inspección, ejecución o representación técnica de la obra.

Ningún documento técnico será admitido sin la firma y sello del profesional matriculado responsable.

Artículo 68°: FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES

Los profesionales que intervengan en una obra deberán desempeñar con diligencia y conforme a las normas éticas y técnicas los siguientes roles y responsabilidades:

1. **Proyectista.** Responsable del diseño, documentación y adecuación normativa del proyecto.
2. **Director/a de Obra.** Representa técnicamente al comitente ante la obra y la Municipalidad; dirige y controla la ejecución conforme proyecto aprobado, normativa y Libro de Órdenes; no ejecuta trabajos ni podrá actuar simultáneamente como Representante Técnico de la empresa constructora, salvo identidad de comitente y contratista habilitada por el régimen legal aplicable y declaración jurada específica.
3. **Representante Técnico de Empresa.** Responsable de la ejecución en nombre del contratista; coordina con la Dirección de Obra; responde por cumplimiento de normativa técnica, laboral y de seguridad e higiene.



4. Cálculo y Dirección Estructural y Profesionales de Instalaciones. Actuarán según incumbencias, con firma y responsabilidad técnica propias, integrando memorias y planos al expediente.

Artículo 69°: RESPONSABILIDAD CONJUNTA Y SOLIDARIA

1. Ámbitos. Cada profesional responde por su propio ámbito de actuación (proyecto, dirección, cálculo, representación técnica) y por el grado de participación y culpa en la infracción.
2. Solidaridad acotada. La responsabilidad solidaria con el propietario procederá solo cuando la infracción se vincule directamente con el rol del profesional y exista culpa o dolo comprobados.
3. Propietario. Es responsable primario por obras sin permiso y por el incumplimiento de órdenes municipales.
4. Municipalidad. La aprobación municipal no exime responsabilidades técnicas privadas, sin perjuicio del deber de control y de la intervención ante riesgos.

CAPÍTULO II: DE LOS PROPIETARIOS Y EMPRESAS

Artículo 70°: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. El propietario es el principal responsable de la obra ante la Municipalidad.
2. Deberá:
 - a. Tramitar el permiso de obra correspondiente.
 - b. Contratar profesionales y/o empresas habilitadas.
 - c. Mantener la obra en condiciones de seguridad, higiene y salubridad.
 - d. Cumplir con las intimaciones y resoluciones emitidas por la Municipalidad.
3. En caso de obras sin permiso, el propietario será responsable de la infracción, sin perjuicio de las sanciones aplicables a los profesionales intervinientes.



Artículo 71°: OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

1. Las empresas constructoras que intervengan en obras deberán estar registradas, cumpliendo con las normativas laborales, de seguridad e higiene.
2. Están obligadas a:
 - a. Designar un representante técnico con matrícula habilitante.
 - b. Garantizar la correcta ejecución de los trabajos en tiempo y forma.
 - c. Respetar las disposiciones sobre uso de espacio público para obradores, acopios y vallados.
 - d. Cumplir con la normativa laboral vigente en materia de seguridad e higiene en obra.
1. En caso de incumplimiento, la Municipalidad podrá suspender o cancelar el registro municipal de la empresa.

CAPÍTULO III: DE LA MUNICIPALIDAD

Artículo 72°: ATRIBUCIONES DE CONTROL

1. La Secretaría de Planeamiento Estratégico tendrá la facultad de controlar y fiscalizar el cumplimiento de este Código en todas las obras que se ejecuten dentro del ejido municipal.
2. Podrá requerir a los profesionales y propietarios la presentación de documentación adicional, certificados de materiales, ensayos técnicos o constancias de cumplimiento de normativa específica.
3. Podrá ordenar inspecciones en cualquier momento de la obra, desde su inicio hasta su finalización.

Artículo 73°: FACULTADES DE LA MUNICIPALIDAD EN MATERIA DE RESPONSABILIDADES

1. La Municipalidad podrá disponer sanciones a propietarios, empresas y profesionales por incumplimiento de este Código.



2. Podrá suspender la tramitación de expedientes de aquellos profesionales o empresas que incurran en faltas graves o reiteradas.
2. En casos de riesgo para la seguridad pública, podrá disponer la paralización inmediata de la obra.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES FINALES SOBRE RESPONSABILIDADES

Artículo 74°: INTRANSFERIBILIDAD DE RESPONSABILIDADES

1. Las responsabilidades asumidas por los profesionales, propietarios y empresas no podrán ser transferidas a terceros no habilitados.
2. Ninguna cláusula contractual podrá eximirlos de sus obligaciones legales ante la Municipalidad.

Artículo 75°: RESPONSABILIDAD CIVIL, PENAL Y ADMINISTRATIVA

1. Las responsabilidades derivadas del incumplimiento de este Código serán de orden civil, penal y administrativo, según corresponda.
2. La Municipalidad podrá dar intervención a la Justicia Ordinaria o Federal cuando las infracciones constituyan delitos, sin perjuicio de aplicar sanciones administrativas en el ámbito local.



TÍTULO VII: DE LOS PERMISOS ESPECIALES, VALLADOS Y SEGURIDAD EN OBRA

CAPÍTULO I: PERMISOS ESPECIALES

Artículo 76°: PERMISOS ESPECIALES DE OBRA

Además del Permiso de Obra general previsto en este Código, deberán tramitarse permisos especiales en aquellos casos en que las características de los trabajos impliquen riesgos particulares, ocupación de espacio público o afectación de inmuebles con valor patrimonial.

1. Están comprendidos en esta categoría los siguientes casos:
 - a. Demoliciones totales o parciales.
 - b. Excavaciones de más de un metro (1,00 m) de profundidad, o aquellas que por su naturaleza puedan comprometer la estabilidad de construcciones linderas, del espacio público o de infraestructuras de servicios.
 - c. Obras en edificios patrimoniales, catalogados por normativa municipal, provincial o nacional.
 - d. Obras provisorias en el espacio público, tales como obradores, depósitos de materiales, pasarelas, entibaciones, carteles, estructuras temporarias, grúas o andamios, obras de infraestructura, etc.
 - e. Instalaciones especiales de gran porte o impacto, como antenas, tanques elevados, silos, torres metálicas o carteles estructurales.
2. La Municipalidad podrá establecer requisitos adicionales de documentación, informes técnicos, seguros y garantías para la concesión de estos permisos, según la naturaleza y magnitud de cada obra.

Artículo 77°: DEMOLICIONES

Ninguna demolición podrá iniciarse sin contar con el permiso especial correspondiente.



La solicitud deberá acompañarse con un plan de trabajo de demolición, firmado por profesional competente, que contemple:

- a. El sistema constructivo existente y el método de demolición propuesto.
- b. Las medidas de seguridad para operarios, vecinos y bienes públicos.
- c. La disposición final de escombros y materiales resultantes.
- d. El tratamiento de medianeras y muros linderos.

Toda demolición deberá ejecutarse con personal especializado, respetando la normativa provincial y nacional en materia de seguridad e higiene laboral.

Cuando existan riesgos de derrumbe inminente, la Municipalidad podrá ordenar la demolición preventiva de oficio, con cargo al propietario.

Artículo 78°: EXCAVACIONES

Las excavaciones de más de un metro (1,00 m) de profundidad requerirán permiso especial y proyecto firmado por profesional habilitado.

Deberán presentarse:

- a. Plano de replanteo y perfil del terreno natural.
- b. Cálculo y detalle de entibaciones o apuntalamientos.
- c. Informe sobre posibles interferencias con construcciones linderas o infraestructuras subterráneas.
- d. Plan de disposición de tierras extraídas y transporte.

El propietario y el profesional responsable responderán por los daños que las excavaciones pudieran ocasionar a terceros, sin perjuicio de las sanciones municipales aplicables.

Artículo 79°: OBRAS EN EDIFICIOS PATRIMONIALES

Toda intervención en edificios patrimoniales, sean públicas o privadas, requerirá permiso especial de obra, independientemente de su magnitud.



El proyecto deberá incluir memoria descriptiva y técnica que justifique el criterio de intervención, respetando los valores históricos, arquitectónicos y culturales del inmueble.

La Municipalidad podrá exigir la intervención de comisiones de patrimonio locales o provinciales, según corresponda.

Se prohíbe expresamente la demolición de edificios patrimoniales sin autorización fundada del OTA y si se considera necesario del Concejo Deliberante.

CAPÍTULO II: VALLADOS, ANDAMIOS Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 80°: VALLADOS DE OBRA

Toda obra mayor o mediana deberá contar con vallado perimetral desde el inicio de los trabajos hasta la finalización de la misma.

El vallado deberá:

- a. Impedir el acceso de personas ajenas a la obra.
- b. Evitar la proyección de materiales a la vía pública.
- c. Garantizar seguridad peatonal y vehicular.

La altura mínima será de dos metros (2,00 m) y los materiales podrán ser de chapa, madera, media sombras, telas, u otros equivalentes, siempre que aseguren solidez y estabilidad.

En obras menores podrá exigirse vallado parcial o señalización, según disponga la Municipalidad.

Artículo 81°: ANDAMIOS Y ESTRUCTURAS TEMPORARIAS

Los andamios, pasarelas y demás estructuras temporarias deberán proyectarse y ejecutarse bajo la responsabilidad de un profesional competente.

Se podrá exigir para obras mayores:

- a. Cálculo de estabilidad y resistencia de la estructura.



- b. Medidas de seguridad para los trabajadores (barandas, plataformas, accesos).
- c. Señalización visible hacia la vía pública.

Los andamios deberán ser retirados en cuanto cesen los trabajos que justificaron su instalación.

Artículo 82°: OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Todo uso del espacio público para acopio de materiales, instalación de obradores, contenedores, grúas, rampas, casillas o cualquier otro elemento vinculado a obra mayores requerirá autorización expresa de la Municipalidad.

La solicitud deberá detallar ubicación, dimensiones, duración y medidas de seguridad adoptadas.

El espacio público ocupado deberá señalizarse adecuadamente y mantenerse en condiciones de limpieza y seguridad durante toda la obra.

También será exigible autorización municipal y del prestador correspondiente para la utilización del espacio público con fines de construcción de obras de infraestructura destinadas a mejorar o ampliar servicios públicos (agua, cloacas, energía, telecomunicaciones u otros), debiendo presentarse la documentación técnica pertinente.

La Municipalidad podrá fijar tasas o cánones por la ocupación del espacio público, conforme lo establecido en la Ordenanza Tarifaria Municipal vigente.

CAPÍTULO III: SEGURIDAD EN LA OBRA

Artículo 83°: OBLIGACIONES GENERALES EN MATERIA DE SEGURIDAD

Toda obra en construcción deberá cumplir con las disposiciones de seguridad establecidas por la normativa provincial y nacional en materia de higiene y seguridad laboral.

Los profesionales responsables, propietarios y empresas deberán adoptar todas las medidas necesarias para prevenir accidentes dentro y fuera del predio de obra.



La Municipalidad podrá disponer inspecciones específicas de seguridad y ordenar la suspensión de trabajos cuando se detecten riesgos graves para trabajadores o terceros.

Artículo 84°: SEÑALIZACIÓN DE OBRA

Toda obra deberá estar debidamente señalizada desde la vía pública, indicando:

- a. Peligro de obra en construcción.
- b. Zonas de ingreso restringido.
- c. Medidas de protección obligatorias para el personal (casco, calzado, arnés, etc.).

La señalización deberá mantenerse visible, legible y en buen estado durante toda la ejecución de la obra.

Artículo 85°: CONDICIONES DE HIGIENE Y SANIDAD EN OBRA

Toda obra deberá contar con instalaciones sanitarias provisorias adecuadas para el personal.

El obrador deberá mantenerse en condiciones de limpieza e higiene.

Los residuos de obra deberán ser retirados periódicamente y transportados a sitios habilitados para su disposición final.

Artículo 86°: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS

El propietario y los profesionales responsables de la obra serán solidariamente responsables de los daños ocasionados a bienes públicos, construcciones linderas o transeúntes, por negligencia en la adopción de medidas de seguridad.

La Municipalidad podrá intimar a la reparación inmediata de los daños, sin perjuicio de aplicar sanciones administrativas y dar intervención a la justicia ordinaria cuando corresponda.



TÍTULO VIII: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 87°: Vigencia del Código

El presente Código entrará en vigencia a partir de su publicación oficial en los medios de comunicación institucional de la Municipalidad de Estación Juárez Celman.

Será de aplicación obligatoria para todas las obras cuyo trámite de Permiso de Obra se inicie con posterioridad a dicha publicación.

Las obras que al momento de entrada en vigencia de este Código ya cuenten con Permiso de Obra otorgado se registrarán por la normativa bajo la cual fueron aprobadas, salvo que el propietario y el profesional responsable opten voluntariamente por adecuarse al nuevo régimen. Para ello presentarán una nota debidamente fundada, la decisión quedará sujeta al OTA.

Artículo 88°: ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL

Este Código será de aplicación mientras no sea modificado o reemplazado por norma posterior sancionada por el Concejo Deliberante de Estación Juárez Celman.

La Municipalidad podrá dictar disposiciones complementarias, interpretativas y aclaratorias para la correcta aplicación de este Código.

Artículo 89°: REGLAMENTACIÓN

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Planeamiento Estratégico, podrá dictar, desde la entrada en vigencia de este Código, la reglamentación que determine procedimientos administrativos, modelos de planillas, formatos digitales, formularios y demás instrumentos necesarios para su aplicación.



Dicha reglamentación no podrá alterar el espíritu ni los principios rectores del Código, limitándose a su implementación operativa.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 90°: OBRAS EN TRÁMITE

Las solicitudes de Permiso de Obra que se encuentren en trámite al momento de entrada en vigencia de este Código podrán resolverse conforme a la normativa vigente al momento de su presentación.

No obstante, el propietario y los profesionales intervinientes podrán optar voluntariamente por adecuar su proyecto a las disposiciones de este Código, manifestándolo expresamente en el expediente.

Artículo 91°: RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN EXTRAORDINARIA

Dentro de los primeros dos (2) años de vigencia del presente Código, la Municipalidad podrá establecer un régimen especial de regularización extraordinaria de obras ejecutadas sin permiso previo, a fin de ordenar el stock edilicio existente.

Podrán acogerse a este régimen todas aquellas obras que no comprometan la seguridad estructural, la salubridad, los retiros mínimos obligatorios, la accesibilidad universal, ni afecten bienes públicos o patrimoniales.

El régimen de regularización extraordinaria podrá prever:

- a. Reducción transitoria de requisitos documentales.
- b. Planes de pago de multas y tasas.
- c. Posibilidad de adecuación progresiva de obras a la normativa vigente.

La implementación de este régimen será facultad exclusiva del Departamento Ejecutivo Municipal mediante resolución específica.



Artículo 92°: COMPATIBILIDAD CON EL CÓDIGO URBANÍSTICO MUNICIPAL

El presente Código de Edificación se complementa con el Código Urbanístico Municipal, conformando ambos el marco normativo integral en materia de planificación, uso del suelo, indicadores urbanísticos y construcción en Estación Juárez Celman.

En caso de contradicción entre ambos cuerpos normativos, prevalecerán las disposiciones del Código Urbanístico en lo referido a usos, indicadores y zonificación, y las de este Código en lo referido a condiciones técnicas constructivas.

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 93°: REVISIÓN PERIÓDICA

La Secretaría de Planeamiento Estratégico deberá revisar periódicamente, cada cinco (5) años como máximo, el presente Código, a fin de evaluar su actualización de acuerdo a las transformaciones urbanas, avances tecnológicos, necesidades sociales y cambios normativos en los niveles provincial y nacional.

Dicha revisión podrá implicar reformas parciales, incorporación de anexos técnicos o la sanción de un nuevo Código integral, según lo determine el estudio correspondiente, que serán aprobadas a través de una ordenanza por el Consejo Deliberante de la ciudad de Estación Juárez Celman.

Artículo 94°: DEROGACIÓN DEL CÓDIGO ANTERIOR

A partir de la entrada en vigencia del presente Código quedará derogado en forma total el Código de Edificación anterior de Estación Juárez Celman y toda otra disposición que se oponga a lo establecido en el mismo.

Las obras ya aprobadas bajo el Código derogado mantendrán su validez.

Artículo 95°: PRINCIPIOS RECTORES DE APLICACIÓN



El presente Código se aplicará bajo los siguientes principios rectores:

1. Seguridad y salubridad pública: prioridad absoluta en todas las disposiciones.
2. Sustentabilidad ambiental: uso racional de recursos y minimización del impacto ambiental de las construcciones.
3. Accesibilidad universal: inclusión plena de todas las personas.
4. Equidad social: consideración de regímenes especiales para sectores vulnerables.
5. Eficiencia administrativa: simplificación de trámites y fortalecimiento del rol municipal como garante del interés público.

Artículo 96°: PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN

El Departamento Ejecutivo deberá publicar íntegramente el presente Código en la página web oficial de la Municipalidad y en el Boletín Municipal.

Asimismo, deberá garantizar la difusión del mismo mediante campañas informativas y capacitaciones dirigidas a profesionales, empresas constructoras y vecinos.

El Código deberá estar permanentemente disponible para su consulta pública en la Secretaría de Planeamiento Estratégico.



TÍTULO IX: EXCEPCIONES

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PARA EXCEPCIONES

Artículo 97°: PRINCIPIOS Y LÍMITES DE LAS EXCEPCIONES

Las excepciones son de carácter taxativo y no podrán afectar seguridad estructural, accesibilidad, salubridad, prevención de incendios ni derechos de terceros.

No podrán utilizarse para autorizar usos prohibidos por el Código Urbanístico ni para superar más de un cinco por ciento (5 %) los límites de indicadores.

Toda excepción será fundada, pública y con trazabilidad en el expediente.

Artículo 98°: PROCEDIMIENTO

La Secretaría de Planeamiento Estratégico de la Municipalidad de Estación Juárez Celman será la única autoridad facultada para otorgar excepciones al presente Código de Edificación, cuando existan razones ambientales, técnicas, físicas, sociales o jurídicas debidamente fundadas que lo justifiquen.

Toda excepción deberá ser solicitada formalmente por el propietario o el profesional interviniente, mediante expediente municipal acompañado de memoria técnica y fundamentos que acrediten la necesidad de apartarse de la norma.

La Secretaría de Planeamiento Estratégico evaluará la solicitud y dictará resolución fundada, en la cual constarán expresamente:

- a. Los antecedentes y fundamentos de la excepción.
- b. La norma específica cuya aplicación se exceptúa.
- c. Las condiciones particulares o limitaciones a las que quedará sujeta la obra.

La resolución que otorgue o rechace la excepción tendrá carácter público y se incorporará al expediente de obra.



Artículo 99°: ALCANCE DE LAS EXCEPCIONES

Podrán concederse excepciones únicamente en los siguientes casos:

- a. Obras de vivienda social, autoconstrucción familiar o situaciones de vulnerabilidad acreditadas.
- b. Obras en lotes o edificaciones existentes con condiciones físicas o geométricas que imposibiliten el cumplimiento estricto de la norma.
- c. Intervenciones en inmuebles patrimoniales cuando la norma contradiga criterios de preservación.
- d. Incorporación de nuevas tecnologías constructivas, energéticas o ambientales no contempladas en el Código.

No podrán otorgarse excepciones que impliquen:

- a. Reducción de condiciones de seguridad estructural.
- b. Compromiso de la salubridad, accesibilidad universal o seguridad contra incendios.
- c. Invasión o apropiación de espacio público.
- d. Afectación de derechos adquiridos de terceros.

Artículo 100°: CARÁCTER PARTICULAR DE LAS EXCEPCIONES

Las excepciones tendrán carácter estrictamente particular y no generarán precedente ni derecho adquirido para otros casos.

Cada excepción deberá ser analizada y resuelta en forma individual, sin posibilidad de repetición automática en situaciones análogas.