



**CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES**

PROVINCIA DE CHUBUT

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO LOCAL
“EPUYÉN 2030”**

EXP. N° EX-2021-00045361

**ANEXO CUARTA ETAPA B
PROGRAMAS, PROYECTOS Y REGULACIONES
CODIGO DE EDIFICACION DE EPUYÉN**



ASOCIACIÓN CIVIL TERRITORIO SUR



**Municipalidad de Epuén
Honorable Concejo Deliberante
Provincia del Chubut**

Proyecto de ORDENANZA N° ----

CODIGO DE EDIFICACION DE EPUYÉN

1. Generalidades

1.1. Objeto, alcances y otras disposiciones

1.1.1. Objeto

1.1.2. Ámbito de aplicación

1.1.3. Redacción

1.1.4. Idioma nacional y sistema de medidas

1.1.5. Objetivos básicos de la edificación

1.2. Glosario

2. Obras. Permisos, relevamientos y sujetos.

2.1. Generalidades

2.2. Avisos, permisos y relevamientos

2.2.1. Avisos de obra

2.2.2. Permiso de demolición

2.2.3. Registro en etapa de proyecto

2.2.4. Permiso de ejecución de obra

2.2.5. Cambio de profesional

2.2.6. Tolerancias constructivas

2.2.7. Registro de Documentación Conforme a Obra de Obra civil y Certificado Final de Obra.

2.2.8. Obras en contravención

2.2.9. Regulación de obras en contravención

2.3. Sujetos

3. Proyectos

- 3.1. Estética urbana**
 - 3.1.1. Generalidades**
 - 3.1.2. Línea y nivel**
 - 3.2. Preservación patrimonial**
 - 3.3. Habitabilidad**
 - 3.3.1. Locales**
 - 3.4. Medios de salida y accesibilidad**
 - 3.5. Diseño sostenible**
 - 3.5.1. Generalidades**
 - 3.6. Edificios existentes**
-
- 4. Ejecución de obras**
 - 4.1. Generalidades**
 - 4.1.1. Fiscalización por el organismo competente**
 - 4.2. Cartel de obra**
 - 4.3. Residuos de obra**
-
- 5. Conservación y mantenimiento**
 - 5.1. Generalidades**

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

1.1. Objeto, alcances y otras disposiciones

1.1.1. Objeto

La creciente importancia de la construcción de edificios y el avance tecnológico hacen cada día más necesario el conocimiento y aplicación de un código de edificación. Ello ha motivado la elaboración del presente instrumento. Este conjunto de normas de carácter técnico-legal responde al objeto de regular los aspectos concernientes a la construcción, modificación y demolición de edificios, estructuras e instalaciones, desde la etapa de proyecto hasta la inspección, habilitación y mantenimiento de los mismos, así como al relevamiento de construcciones existentes.

Cada parcela es la célula que integra el hecho urbano en su conjunto, resultante de la dinámica de las fuerzas socioeconómicas que gravitan sobre la ciudad y de las normas de planeamiento urbano que regulan la expresión físico-espacial de los hechos emergentes.

La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

Por otra parte, cada predio tiene individualmente derechos y obligaciones que surgen de las leyes fundamentales y de la necesidad de adecuar el espacio habitable a los requerimientos psico-físico-espirituales del hombre beneficiario final de la aplicación de las normas.

1.1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación territorial del presente Código es el Ejido Municipal de Epuén.

Las disposiciones se aplicarán por igual tanto a las propiedades privadas como a las públicas y/o gubernamentales.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia y/o que afecte sus alcances.

1.1.3. Redacción

Las palabras y expresiones de las presentes normas se consignan con el siguiente criterio:

- a. Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
- b. El número singular incluye el plural.

1.1.4. Idioma nacional y sistema de medidas

Todo documento vinculado o exigido por las normas y preceptos contenidos en este Código debe hallarse escrito en idioma nacional, salvo que se trate de tecnicismos sin equivalentes en lengua española. Para las definiciones de este Código se utiliza el sistema métrico decimal, conforme la Ley Nacional N° 19.511 # y sus modificatorias o la ley que en el futuro la reemplace. Las medidas que eventualmente contengan los documentos en idioma extranjero y que correspondan a otros sistemas de medición, deben convertirse al de aplicación en el ámbito de la Localidad de Epuypén al momento de su recepción por la Autoridad de Aplicación.

1.1.5. Objetivos Básicos de la edificación

Tanto en el proyecto de una obra, en cualquiera de las categorías que se establecen en el presente Código, como en las etapas de Ejecución y finalización de la misma, el proceso de la edificación, cumplirá con las siguientes exigencias:

- a. **Habitabilidad:** Son las condiciones establecidas conforme el uso permitido.
- b. manteniendo los requisitos básicos de espacio, iluminación y ventilación, en los ambientes que la componen.
- c. **Seguridad:** Toda construcción es segura cuando se toman en cuenta las siguientes condiciones:
 1. Seguridad Estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio o en partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y/o que comprometan directamente su resistencia mecánica y/o su estabilidad ni la de los edificios aledaños.
 2. Seguridad en la utilización (SU) de técnicas constructivas del inmueble a edificar, de tal forma que su construcción y destino no supongan riesgos de accidente para las personas y/o bienes, o en su caso los atenúen.
 3. Seguridad en la ejecución de las obras: Son las exigencias básicas de seguridad, higiene y protección para los agentes que intervienen en el desarrollo de la ejecución.

d. Funcionalidad: Son las disposiciones, dimensiones y la dotación de instalaciones que faciliten la adecuada realización de las funciones y actividades para los cuales fueron proyectados

e. Accesibilidad: Permite que todas las personas puedan hacer uso de un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades, cognitivas o físicas. La accesibilidad universal es condición necesaria e imprescindible para la participación de todas las personas más allá de las posibles limitaciones en su movilidad que puedan tener.

f. Prevención y seguridad contra incendios: Toda construcción debe asegurar medios de salida exigidos, para que los ocupantes puedan desalojar el edificio sin correr riesgo de ninguna índole, e instalaciones de equipos y elementos de extinción que eviten de manera eficaz la propagación del incendio.

g. Sustentabilidad: En el diseño de la obra y durante todo el proceso constructivo, su finalización y su resultado se debe evitar y prevenir el deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato y todo ello tiene como objetivo un mayor rendimiento de los recursos y un menor impacto sobre aquél.

1.1.6. Obligatoriedad

La observancia y el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Código son obligatorias para aquellos usuarios que se encuentren en la situación en que la norma los incluya.

Será obligatorio el uso de las normas IRAM de dibujo técnico(4501 a 4540) para la representación de todas las piezas gráficas a presentar.

El presente código establece un plazo de 5 años para la adecuación de las edificaciones existentes a partir de su entrada en vigencia.

1.2. Glosario

CAPÍTULO 2. OBRAS. PERMISOS, RELEVAMIENTOS Y SUJETOS

2.1. Generalidades

Previo a la realización de cualquier tarea constructiva, debe solicitarse un Aviso de obra o permiso de demolición o de ejecución de Obra Civil.

2.2. Avisos, permisos y relevamientos

2.2.1. Avisos de obra

El aviso de obra autoriza exclusivamente a ejecutar las siguientes tareas de mantenimiento y modificación en edificaciones existentes:

Cualquier intervención que requiera la colocación de vallas provisorias para ocupar el espacio urbano común con materiales y/o se requiera el armado de andamios y/o defensa para evitar la caída de materiales siempre y cuando la superficie del edificio no se modifique en más-menos 1m².

La ejecución de las tareas comprendidas en el Aviso de Obra es de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble, el cual puede contar con un profesional habilitado para ejecutar la obra, quién asume sus responsabilidades según el alcance de su título.

2.2.2. Permiso de demolición

Previo a la realización de trabajos de demolición total o parcial, debe solicitarse un permiso de demolición en el cual el profesional responsable debe declarar los datos de las construcciones y/o superficies a demoler y que en las mismas no se encuentren afectadas otras estructuras y condiciones de seguridad.

2.2.3. Registro en etapa de proyecto

El registro en etapa de proyecto constata el cumplimiento de la normativa urbanística y de edificación vigente al momento de su solicitud, no resultando apto, por sí mismo, para iniciar la obra. La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

2.2.4. Permiso de ejecución de obra

Los permisos de ejecución de obra civil requieren intervención de profesional habilitado/a, por medio de la firma de "Director/a de obra" en carátula de planos municipales quien asume la responsabilidad técnica de la documentación presentada y de los trabajos a realizar.

2.2.5. Cambio de profesional

El/la Propietario/a de un predio o inmueble en el que se proyecta o ejecuta una obra se encuentra facultado/a, bajo su responsabilidad, para reemplazar a cualquiera de los profesionales declarados, debiendo, en forma simultánea, informar dicha situación al Organismo Competente, aportando los datos del/la nuevo/a profesional designado/a.

Los responsables que intervengan en el proyecto o la ejecución de una obra pueden, de manera unilateral, retirarse de la misma. En este caso, el/la propietario/a debe ser notificado de forma fehaciente. La autoridad de aplicación no asume responsabilidades por los reclamos entre las partes.

Los trabajos en ejecución quedarán paralizados hasta tanto el/la propietario/a designe nuevo/a profesional y sea informado al organismo competente.

2.2.6. Tolerancias constructivas

Son admisibles tolerancias constructivas en las dimensiones de los locales y de los edificios en general, atendiendo a que la actividad constructiva puede revestir imprecisiones durante la ejecución de las obras.

Ningún desvío en las dimensiones mínimas establecidas en este código debe afectar las condiciones de seguridad, accesibilidad, ni ambientales para sus ocupantes. Estas tolerancias se aplican para errores de obra y cualquier desvío por fuera de éstas debe encuadrarse dentro del artículo **2.2.8. Obras en contravención**.

Se puede tolerar una diferencia máxima del cinco por ciento (5%) de los valores numéricos de los lados y/o superficies y alturas mínimas establecidas en el presente código.

2.2.7. Registro de Documentación Conforme a Obra de Obra Civil y Final de Obra

Una vez finalizada la obra objeto de un Permiso de Ejecución de Obra Civil, y efectuadas las inspecciones correspondientes, si la autoridad municipal competente lo creyera necesario, debido a que se excediera alguno de los límites de tolerancia máxima, el/la propietario/a o comitente y el/la profesional deberán presentar los planos

conforme a obra y el correspondiente Certificado Final de Obra. (Ver anexo con modalidad de planos conforme a obra).

Si la autoridad municipal competente no creyera necesaria la presentación de planos conformes a obra solo deberá presentarse el Certificado final de Obra. (Ver anexo con certificado final de obra).

En el registro de Documentación Conforme a Obra deben incluirse los planos conforme a Obra de Obra Civil, que deben reflejar la realidad de lo efectivamente construido, debiendo verificarse que la obra fue ejecutada de acuerdo con el permiso oportunamente concedido. La documentación presentada reviste carácter de declaración jurada.

El certificado Final de Obra se otorga con el fin de desvincular al profesional actuante y dar por concluida la Obra a los efectos del permiso otorgado.

2.2.8. Obras en contravención

Se entiende que una obra se encuentra en contravención cuando se detecte:

- a. Se ha tramitado un Aviso de Obra de menor alcance a lo efectivamente construido o modificado.
- b. Se han ejecutado obras alterando las condiciones en que fuera otorgado el correspondiente Permiso de Obras.
- c. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras sin tramitar el debido Aviso o Permiso de Obra, conforme a la normativa del presente código.
- d. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras vulnerando normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética urbana.

2.2.9. Regulación de obras en contravención

Cuando se detecte una obra en contravención, el/la propietario/a debe retrotraer la obra a la situación registral existente, debiendo solicitar autorización al departamento de Obras Particulares de la Municipalidad.

Se deberá regular la forma de presentación de manera similar a las presentaciones por relevamientos actualmente existentes en el municipio.

Relevamiento de obras sin declarar.

El registro de obras sin declarar consta de la presentación por relevamiento de una edificación realizada sin haber solicitado a la municipalidad el permiso correspondiente.

Relevamiento de obras sin declarar. Documentación necesaria.

Los planos de relevamiento deberán ser dibujados según las contener:

- Memoria descriptiva con antigüedad de la construcción estimada.
- Planta de arquitectura
- 4 fachadas
- 2 Cortes
- Croquis parcelario
- Balance de superficie
- Planta de techos
- Estructura de techos
- Planilla de locales
- Planilla de iluminación y ventilación
- Detalle de escalera

2.3. Sujetos

El código podrá regular las responsabilidades y obligaciones de los sujetos intervinientes en las obras dependiendo de cada rol de participación dependiendo de los alcances de títulos.

3. Proyecto

3.1. Estética urbana

3.1.1. Generalidades

Los proyectos de obra deben considerar las características del área en la cual se emplaza y tomar en cuenta sus variables, adyacencias, condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano y la totalidad de su envolvente edilicia.

3.1.2. Línea y nivel

Debido a la topografía del ejido de Epuén este punto es de suma importancia a tratar ya que se deberá establecer cuál será la cota 0 a partir de la cual se regularán las alturas máximas permitidas en las edificaciones.

3.2. Preservación patrimonial

Con respecto a este punto es importante vincular el código de edificación con el capítulo VIII del ANEXO CUARTA ETAPA A PROGRAMAS, PROYECTOS Y REGULACIONES.

3.3. Habitabilidad

3.3.1. Locales

Los locales deben cumplir con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad, seguridad y estanqueidad conforme a los usos permitidos.

Deben seguir los siguientes estándares:

- a. Ser seguros y estructuralmente estables
- b. Contar con instalaciones adecuadas para la prevención de incendios
- c. Contar con medios de salida idóneos
- d. Contar con una correcta disposición, dimensiones e instalaciones para el suministro de servicios esenciales
- e. Ser accesibles a todas las personas
- f. Ser durables
- g. Encontrarse en buen estado de conservación

A partir de aquí deberán regularse la clasificación de los locales, las dimensiones mínimas, tanto en largo y ancho como en alto, las superficies de los mismos para cuando los locales no poseen una forma rectangular en planta; las ventilaciones y las iluminaciones; los medios de salida y accesibilidad para los edificios que dependiendo de su uso así lo ameriten

3.4. Medios de acceso y salida

En este punto se regularán los medios de acceso y salida de los edificios para conseguir un fácil desalojo en caso de siniestro y dar acceso a todas las personas.

3.5. Diseño sostenible

El presente código establece características constructivas y de diseño sostenible que aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación del pueblo frente a ellos.

3.5.1. Generalidades

El diseño sostenible y sus herramientas se basan en las siguientes premisas:

- a. Mejorar progresivamente la calidad ambiental del hábitat construido
- b. Minimizar el impacto ambiental de la implantación, producción y uso de los edificios
- c. Hacer uso responsable y eficiente de los recursos energéticos y materiales

A partir de aquí es necesario regular las estrategias de compromiso ambiental, las características de las envolventes considerando las ordenanzas ya legisladas en la materia, como por ejemplo la ordenanza N°1115/2015 que regula la construcción con tierra cruda, los coeficientes de transmitancia térmica, la protección del arbolado existente, la incorporación de arbolado nativo, el confort acústico y todo lo referido a habitabilidad que encuentre su lugar en este punto, así como también la calidad de las instalaciones, sanitarias, de gas, termo mecánicas, eléctricas y contra incendio.

3.6. Edificios existentes

3.6.1. Generalidades

El presente capítulo es de aplicación a todo edificio y sus instalaciones complementarias que se encuentren terminados, y sean sometidos a una intervención de reforma, renovación, transformación, ampliación y/o rehabilitación. Estas actividades pueden darse solas o combinadas, y pueden incluir, eventualmente, demoliciones parciales.

3.6.2. Adecuaciones en edificios existentes sin intervención

3.6.3. Intervenciones en edificios existentes

4. Ejecución de las Obras

4.1. Generalidades

Este capítulo regula las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de una obra para que las instalaciones, maquinarias y trabajos de las obras no produzcan molestias a terceros/as, por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

Las obras deben ejecutarse dentro de los horarios permitidos. Si por el proceso constructivo de la obra requiere un horario mayor, debe informarse al organismo competente.

4.1.1. Fiscalización por el organismo competente

El objetivo de este título es regular la fiscalización de las obras en el ejido de Epuypén.

4.2. Cartel de obra

En este punto se regula la información que deben llevar los carteles de obra.

4.3. Residuos de obra

En este punto se regula el tratamiento de los residuos de obra según art. xx del Código de Ordenamiento Territorial.

5. Conservación y mantenimiento

5.1. Generalidades

Una vez finalizada una obra, los/las profesionales, técnicos/as y/o empresas que hayan intervenido en su ejecución deben hacer entrega de la misma a los usuarios finales o comitentes, garantizando el perfecto estado, funcionamiento y calidad de las mismas.

Todo edificio existente o en construcción, total o parcialmente librado al uso, debe ser objeto de conservación y mantenimiento, siendo obligación de los/las propietarios/as, conservar y mantener el terreno, el inmueble, la obra y las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad.