



Provincia de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN  
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

TOLHUIN, 12 SET. 2014

**VISTO y CONSIDERANDO:**

El Proyecto de Ordenanza Sancionado por el Concejo Deliberante de Tolhuin, dado en Sesión Ordinaria de fecha 10 de septiembre de 2014, referente a Derogar la Ordenanza N° 085/95, y Aprobar el "Código de Ordenamiento Territorial y de Edificación de Tolhuin".

**Que** la misma consta de Tres (03) Artículos, Uno (01) de forma, y Un (01) Anexo que consta de 24 capítulos y 10 planos.

**Que** este Ejecutivo considera necesario Promulgar la presente Ordenanza.

**Que** el suscripto se encuentra facultado para el Dictado del presente Acto Administrativo, en un todo de acuerdo a lo normado por la Constitución Provincial, la ley Territorial N° 236 Orgánica de Municipalidades y Ley Provincial N° 892.

**Por Ello:**

**EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**

**DECRETA**

**ARTICULO 1°: PROMÚLGUESE**, la Ordenanza Sancionada por el Concejo Deliberante de Tolhuin, dada en Sesión Ordinaria de fecha 10 de septiembre de 2014, referente a derogar la Ordenanza N° 085/95, y Aprobar el "Código de Ordenamiento Territorial y de Edificación de Tolhuin".

**ARTÍCULO 2°: TÉNGASE por Ordenanza N° 392** la que consta de Tres (03) Artículos, Uno (01) de forma, y Un (01) Anexo que consta de 24 capítulos y 10 planos.

**ARTÍCULO 3°:** Refrenda el presente Acto Administrativo, el Sr. Secretario de Gobierno de la Municipalidad de Tolhuin, Dn. Claudio Daniel HARRINGTON.

**ARTICULO 4°: REGÍSTRESE - COMUNÍQUESE a quién corresponda. - PUBLÍQUESE.** Cumplido, **ARCHÍVESE.**

DECRETO E.M.T. N°: **447** /14.-

Fdo. QUENO  
HARRINGTON.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

  
Genaro Queno  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Tolhuin



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**TOLHUIN, 12 SET. 2014**

**VISTO:** El Mensaje Nº 165/14 elevado por el Ejecutivo de la Municipalidad de Tolhuin;

**CONSIDERANDO:**

Que el mismo surge de la necesidad de actualizar la normativa local en materia territorial y constructiva atendiendo a las normas Nacionales y Provinciales vigentes.

Que resulta necesario redefinir las áreas creadas por la Ordenanza Comunal Nº085/95 en función del crecimiento y desarrollo actual de la Localidad de Tolhuin.

Que la nueva zonificación responde a criterios de planificación que el Ejecutivo Municipal ha elaborado con proyección futura, atendiendo a necesidades actuales, asegurando el ordenamiento territorial y la preservación de los recursos ambientales y por ende el valor paisajístico natural de la localidad.

Que dicha ordenanza facilitara el desarrollo local de todas las actividades humanas en concordancia con el medio ambiente.

Que este Cuerpo se encuentra facultado para el dictado del presente Acto Administrativo en un todo de acuerdo a lo normado por la Constitución Provincial, Ley Territorial Nº 236 "Orgánica de Municipalidades", Ley Provincial Nº892 y Reglamento Interno del Cuerpo".-

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTICULO 1º.- DEROGUESE** la Ordenanza Nº 085/95, por los motivos expuestos en el exordio de la presente.

**ARTICULO 2º.- APRUEBASE** el "Código de Ordenamiento Territorial y de Edificación de Tolhuin", que forma parte de la presente como Anexo I y consta de 24 Capítulos, y 10 planos.

**ARTICULO 3º.- ESTABLECER** un Periodo de 180 días para la Aplicación del presente "Código de Ordenamiento Territorial y de Edificación" que permita a los vecinos adecuarse al mismo.

**ARTÍCULO 4º.-REGISTRESE. COMUNIQUESE NOTIFIQUESE**, a quien corresponda. Cumplido. **PUBLIQUESE. ARCHIVESE.**

**ORDENANZA MUNICIPAL Nº 392 /14.-**  
**DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA 10/09/14.-**



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

La presente Ordenanza, modifica en su totalidad el denominado "Código Urbano y de Edificación" creado por Ordenanza Municipal 085/95.

Bajo los mismos principios de la norma que la antecedente el presente "Código de Ordenamiento Territorial y de Edificación de Tolhuin" pretende ser una actualización de los lineamientos de planificación del Municipio, así también una versión más presente de las normas de que rigen el planeamiento y el ordenamiento territorial, base de las actividades de orden privadas o públicas.

**OBJETIVOS:**

- 1- Orientar el desarrollo de Tolhuin dentro de una definida estructura urbana, estableciendo una adecuada zonificación, determinando con claridad el carácter y funcionalidad de las distintas zonas, como también la distribución y la densidad de edificación y población de cada una de ellas, facilitando sus interconexiones.
- 2- Lograr adecuadas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos ambientales y climáticos, y prevenir la destrucción de edificios y pérdidas de vidas humanas, causadas por eventuales acciones sísmicas y climáticas.
- 3- Asegurar la preservación y mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, proscribiendo las acciones degradantes, protegiendo bosques, previniendo la erosión y preservando las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico y turístico, a fin del uso racional de los mismos.
- 4- Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación de los valores ambientales.

Con el propósito de conseguir el cumplimiento de los objetivos enunciados, esta ordenanza reglamentará todo asunto relacionado con:

- La preservación de los ecosistemas
- El diseño urbano y ordenamiento territorial
- El diseño arquitectónico
- Las técnicas y métodos constructivos.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

## **SECCION I**

### **TITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **NORMAS INTEGRANTES – ALCANCES**

##### **1.1. NORMAS INTEGRANTES**

Este código se rige por las siguientes normas:

- a) Normas argentinas para construcciones sismo-resistentes reglamento IMPRESS CIRSOC 103 – partes I, II, III y modificaciones que se editaren en el futuro.
- b) Reglamento para instalaciones sanitarias de Obras Sanitarias de la Nación o ente que corresponda.
- c) Reglamento para instalaciones eléctricas con 3 cables editado por la Asociación Argentina de Electrotecnia.
- d) Reglamento para instalaciones de gas, producido por la Empresa Gas del Estado o ente que corresponda.
- e) Las normas contra incendio de la Dirección de Defensa Civil y/o Departamento Bomberos de la Policía de la Provincia.
- f) El código Civil Argentino.
- g) Ley Territorial 146 de Catastro.
- h) Ley Nacional de Propiedad Horizontal N°13512.
- i) Constitución Provincial y leyes provinciales 55, 145 y su modificatoria 202 y ley 323.
- j) Leyes Nacionales 26209 y 26331.

##### **1.2. ALCANCES**

Las prescripciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directamente o indirectamente con el uso del suelo, edilicios, estructura e instalaciones, apertura y ensanche de vías públicas, subdivisión y generación de nuevas parcelas. Los volúmenes de edificables y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico en el ejido de Tolhuin.

##### **1.3. PRESCRIPCIONES MINIMAS**

Las prescripciones de este Código constituyen exigencias mínimas, por lo tanto no eximen a los responsables de una obra de incrementarla, cuando las características del proyecto o del terreno y zona de implantación así lo aconsejen. Toda entidad privada o pública provincial, nacional o autárquica debe tener conocimiento de este Código y no puede alegar ignorancia del mismo ni de ninguna norma en él contenida.

##### **1.4. SITUACIONES NO CONTEMPLADAS**

Para cualquier situación o circunstancia particular no contemplada en este Código, el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Tolhuin resolverá al respecto.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

## **SECCION I**

### **CAPITULO II**

#### **TERMINOLOGIA**

##### **2.1. IDIOMA NACIONAL- SISTEMA METRICO**

Toda documentación a presentar, referida a este Código, deberá ser escrita en idioma nacional, salvo tecnicismos que no tengan traducción a nuestra lengua. Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal y sus derivadas en fuerza, energía, calor, etc. Cualquier documentación que deba presentarse, escrita en idioma extranjero, deberá acompañarse con su respectiva traducción al nuestro, como también deberán consignarse las equivalencias de unidades extrañas a la del sistema decimal mencionado.

##### **2.2. DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS**

A los efectos de la correcta interpretación de palabras y expresiones empleadas en este código, a continuación se detalla el significado:

###### **2.2.1 RELATIVOS AL USO**

###### USO

El uso es el propósito o destino del terreno, edificio o estructura en el diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido, con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en la zona.

###### Uso Predominante

El que, señalándose como preferencia para una determinada zona, la caracteriza, y por consiguiente, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

###### Uso Complementario

El que, considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, incluso lo convalida, y por ende, en principio, se permite en general.

###### Uso Condicionado

El que, pudiendo ser incompatible con el uso dominante y/o complementario, solo podrá efectuarse previa autorización especial tendiente a verificar principalmente que no afecte las características de la zona y que se cumplan determinadas restricciones al dominio establecido legalmente.

###### Uso Admisible especial

El que, sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos predominantes y/o complementarios, podrá ser autorizado por razones especiales que justifiquen su localización, a juicio de la Municipalidad.

###### Uso no conforme

Cualquier actividad que se desarrolla en la parcela en el momento en que este Código tenga vigencia y que no cumple con las normas del mismo, según la zona en que esté ubicada.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

### **2.2.2. RELATIVOS A LA EDIFICACION**

#### Ampliar

Modificar el edificio aumentando el volumen edificado, modificar una instalación aumentando lo existente.

#### Reconstruir

Edificar de nuevo y en el mismo lugar, lo que ha sido demolido rehacer una instalación.

#### Refaccionar

Ejecutar tareas de conservación utilizando la misma o distinta clase de material, sinónimo "reparación".

#### Reformar

Modificar un edificio sin aumentar el "volumen edificado", modificar una instalación sin aumentar el existente, sinónimo "remodelar".

#### Transformar

Cambiar el uso o destino de un edificio, parcial o totalmente, con o sin la ejecución de obras o instalaciones.

### **2.2.3. RELATIVO AL TERRENO**

#### Cota de parcela

Desnivel respecto al "0" del Sistema Altimétrico de Tolhuin medido en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la Parcela.

#### Cota del terreno natural de la parcela

Desnivel respecto al "0" del Sistema Altimétrico de Tolhuin medido en el punto medio del área de implantación del edificio.

#### Línea Municipal

L.M. línea que deslinda la propiedad privada de las vías públicas. Toda parcela debe tener acceso a esta vía pública.

#### Línea Municipal de Ochava

L.M.O. retiro obligatorio de esquina, cuya línea es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos (2) líneas municipales concurrentes, gravado de servidumbre o cesión forzosa. Cuando el ángulo mencionado es igual o mayor que 135° se prescinde de la L.M.O.

#### Línea de Edificación

L.E. línea que resulta de ampliar las disposiciones sobre el retiro de frentes.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Parcela

Representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límite, correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.-

**2.2.4. RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES**

Altura Máxima

Se entiende por tal, la medida vertical, tomada en el punto de la "cota" del terreno natural de la parcela al punto más alto de la cubierta terminada del edificio.

Altura de la fachada

Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea Municipal o retiro, a partir de la cota de la parcela.

Fachada Principal

Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen externo hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la de retiro obligatorio.

Edificio

Cualquier estructura construida para cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que esté fija al suelo.

Superficie Cubierta

Suma total de las áreas cubiertas de un edificio en cada planta, piso o nivel, definidas por los parámetros exteriores y los entrepisos. Los balcones y aleros de mas de 0.60 m. De saliente, se computan en la planta sobre la que se proyectan.

Superficie Cubierta

Suma total de las áreas techadas sin cerramientos o de aleros mayores a 0.60m

**2.2.5. RELATIVOS A LAS VIAS DE CIRCULACION**

Vía Pública

Paso abierto al tránsito peatonal y vehicular, que conforman el sistema circulatorio de la ciudad.

Vías primarias de circulación

Las de vinculación urbana entre distintos sectores del ejido Ancho mínimo 15 m. (calzada mínima 9 m. Y 2 veredas de 3 m.).

Vías secundarias de circulación

Las que posibilitan la distribución y dispersión del tránsito de vehículos en los sectores. Ancho mínimo 15 m. (9 m. de calzada y 2 veredas de 3 m. cada una.)



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Vías terciarias de circulación

Las que posibiliten el acceso vehicular y/o peatonal a las unidades habitacionales. Ancho mínimo 12 m. (calzada 8 m. y veredas de 2 m., cada una.)

Calzada

Franja de la vía pública destinada a circulación de vehículos.

Veredas

Franja de la vía pública destinada a circulación peatonal. Sinónimo "acera"

**2.2.6. RELATIVOS A LA OCUPACION DEL SUELO**

Factor de ocupación total

FOT: es la relación de superficie edificada y la superficie de la parcela y expresa la superficie que es posible ocupar.

FOS: es la relación entre la superficie edificada del terreno y la superficie de la parcela, y expresa la superficie del suelo que es posible ocupar.

**2.2.7. RELATIVO DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS**

Simple subdivisión

Fraccionamiento de tierras mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura, ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, que no requiera apertura de nuevas vías públicas.

Urbanización

La subdivisión de una parcela mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura, ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, que conforme con las disposiciones de este Código, requiere la cesión y apertura de nuevas vías públicas con sus respectivas obras de arte, infraestructura de servicios, previsión de espacios verdes y cesiones de reserva para equipamiento comunitario municipal y para reserva fiscal provincial.

Espacios verdes

Superficie de una subdivisión o urbanización destinadas a espacios libres forestados para la recreación activa, de dominio público.

Reserva Equipamiento Comunitario Municipal

Es la superficie de una subdivisión o urbanización destinada a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicación y recreación.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Reserva Fiscal

Superficie de una subdivisión o urbanización que conforme a la Ley Provincial 323 se deberá ceder a la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur y que será destinada a Educación, Seguridad o Salubridad.

**2.3. ABREVIATURAS**

Las abreviaturas utilizadas en este código tienen los siguientes significados:

- C.D = Concejo Deliberante
- D.E.C. = Departamento Ejecutivo Municipal
- D.O.P.M.Tolhuin = Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Tolhuin
- R.I.C.= Reglamento IMPRES-CIRSOC 103
- D.P.O.S.S.= Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios.
- L.M.O.= Línea Municipal de Ochava
- D.P.E. = Dirección provincial de Energía
- L:M.= Línea Municipal
- L.E.= Línea de Edificación
- F.O.S.= Factor de Ocupación del Suelo
- F.O.T.= Factor de Ocupación Total



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION I**

**TITULO II**

**NORMAS ADMINISTRATIVAS**

**CAPITULO III**

**PERMISOS Y AVISOS DE OBRAS**

**3.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA**

Los trabajos que a continuación se mencionan, no podrán ser comenzados sin tener la constancia de "obra autorizada" expedida por la Municipalidad de Tolhuin.

- a) Construcción de nuevos edificios
- b) Ampliar, refaccionar o modificar los ya construidos, parcial o totalmente,
- c) Cambiar, refaccionar estructuras de techos
- d) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y/o inflamables, e instalaciones sanitarias y de gas en la vía pública.
- e) Ejecutar demoliciones
- f) Ejecutar desmonte y excavaciones
- g) Ejecutar urbanizaciones y simples subdivisiones.
- h) Cualquier trabajo no incluido en los anteriores ni en 3.2. que requiera la colocación de una valla provisoria al frente y permiso de ocupación de la acera.

La solicitud se presentará con sellado de ley, si así correspondiera, y especificará:

- Nombre y apellido del propietario y/o apoderado (y de personal responsable en el proyecto y la dirección de la obra).
- Indicación de los trabajos a realizar mediante planos de arquitectura
- Individualización del terreno, croquis de la manzana, orientación, distancia a una esquina, denominación catastral.

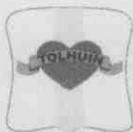
Si la solicitud es para construir edificios nuevos, se hará en el formulario correspondiente, solicitando además determinación de Línea Municipal y nivel de vereda, elementos que obligatoriamente deben ser fijados por la Municipalidad en todos los casos.

Las solicitudes serán firmadas por el propietario o su apoderado por escritura pública.

**3.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISOS DE OBRA**

Los siguientes trabajos solo requieren aviso de obra:

*"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, Son y Serán Argentinos"*



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- a) Construcción y/o refacción de aceras
- b) Cambio de material de cubierta de techos
- c) Terraplenes y rellenos de terrenos
- d) Cambio de cercos del frente y linderos
- e) Ejecución de instalaciones para gas o combustibles líquidos en edificios existentes

Antes de comenzar los trabajos, el propietario recabará de la Municipalidad la pertinente autorización.

### **3.3. OBLIGATORIEDAD DE PRESENTACION DE SOLICITUD**

Es obligatorio la presentación de la solicitud de permiso de obra y la documentación correspondiente, para todo ente privado o público, provincial, nacional, o autárquico que realice obras en el ejido de Tolhuin, sea en forma directa o indirecta. La presentación y la construcción se ajustarán a las disposiciones de éste código y los pagos de derecho de edificación se determinarán de acuerdo con el Código Fiscal y Ordenanza Tarifaria establecida en la Municipalidad.

Las obras que se inicien sin haber cumplimentado con las disposiciones enunciadas serán paralizadas hasta que ello haya sido cumplido y sancionados los responsables actuantes. Si la situación se prolongare por más de tres meses, la Municipalidad podrá ordenar la demolición por administración o coste y costas a cargo del propietario del terreno o entidad actuante.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION I**

**TITULO II**

**NORMAS ADMINISTRATIVAS**

**CAPITULO IV**

**DE LA DOCUMENTACION A PRESENTAR**

4.1 Para modificación de obras en construcción:

- a) Si la modificación no altera la estructura del edificio, se presentarán dos copias de planos correspondiente al área que se modificará, firmados por el propietario, el proyectista, el director técnico y el constructor.
- b) Si la modificación implica alterar la estructura del edificio, se presentará la documentación técnica correspondiente a construcción nueva.

4.2 Para demolición de edificio:

- Solicitud firmada por el propietario, asumiendo éste la responsabilidad por daños emergentes a terceros, como así también la de dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de demolición.
- Documentación que acredite la propiedad del inmueble.
- Certificación de libre deuda Municipal.
- Dos (2) copias heliográficas del plano que se propone demoler, realizado a escala por un profesional habilitado, quien será el responsable técnico de la demolición y en consecuencia la supervisará permanentemente.

4.3. Para ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de fluidos inflamables.

a) Externas:

Cuando estas instalaciones se ejecuten en la vía pública serán objeto de tratamiento especial y creativo estudio conjunto entre la Dirección de Obras Públicas y el proveedor.

b) Solicitud reglamentaria.

- Acreditación de la propiedad del inmueble.
- Certificación de Libre Deuda Municipal.
- Dos (2) Juegos de planos, a escala conveniente, con indicación de instalación a efectuar, si correspondiese, tendrá "visto bueno" del ente proveedor del fluido.
- Un (1) plano en tela, papel vegetal o similar, en original.
- Cuando la D.O.P.M. Tolhuin solicite:
  - planos de estructuras
  - memorias descriptivas
  - planos de detalles
  - otros elementos de juicio

Todos los planos y demás documentación técnica serán firmados por propietario, proyectista- calculista y constructor.

**4.4. PARA OBRAS MENORES (CON AVISO DE OBRA)**

- a) Solicitud reglamentaria
- b) Descripción de los trabajos a realizar

*"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, Son y Serán Argentinos"*



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- c) Certificado de Libre Deuda Municipal
- d) Acreditación de la tenencia del inmueble
- e) Según la índole e importancia del trabajo a realizar la D.O.P.M. Tolhuin podrá requerir también:
  - croquis o planos de los trabajos
  - firma del profesional responsable
  - conformidad del propietario

#### **4.5. PARA CONSTRUCCION, AMPLIACION Y REFORMA DEL EDIFICIO**

##### **4.5.1. ANTEPROYECTO PARA VISACION PREVIA**

- 1- Solicitud del proyecto que se propone, firmado por el proyectista
- 2- Otorgamiento de línea y nivel, expedido por la Municipalidad
- 3- Documentación que acredite la propiedad del inmueble
- 4- Certificación de Libre Deuda, expedida por la Municipalidad sobre el inmueble en cuestión.
- 5- Certificado de Deslinde y Amojonamiento de la parcela, expedido por Agrimensor o Profesional con incumbencia en agrimensura. El mismo tendrá una validez de 1 año y será obligatorio para aquellos planos de mensura con antigüedad mayor a 1 año o cuando se hayan incorporado al lote mejoras no declaradas en el mismo, de lo contrario se podrá presentar copia simple del Plano de Mensura.
- 6- La D.O.P.C Tolhuin podrá solicitar, cuando lo considere necesario dos (2) juegos de los siguientes planos firmados por el proyectista y propietario:
  - a) Plano ecológico del predio en escala 1: 100 ó 1: 200
    - Cotas o curvas de nivel, referidas a eje de calzada con indicación de pavimento
    - Sentido de escurrimiento natural de las aguas
    - Especies arbóreas existente (de valor)
    - Excavaciones, desmonte y terraplenamientos a ejecutar
    - Silueta y cálculo de superficie cubierta de cada plano o nivel del edificio. La planta baja se dibujará en el terreno con identificación de ejes divisorios. El área de doble altura de los locales en dúplex se multiplicará por 1,5.
- 7- Documentación Técnica.  
Dos planos de arquitectura, que contendrán:
  - Plantas con indicación de esquema estructural y retiro de Línea Municipal y líneas divisorias.
  - Cortes, mínimo dos, se indicará en el perfil del terreno natural y las fundaciones (bases de columnas, zapatas o cimientos de muro y viga de arrastramiento) acotando sus niveles relativos al terreno natural, como así también los desmontes, excavaciones y rellenos proyectados que deben tener también referencias a un lindero y a la Línea Municipal.
  - Fachada principal, especificándose los materiales a emplear
  - Planta de techo y escurrimiento de aguas fluviales.
  - Planillas de iluminación y ventilación

Una vez visada esta documentación, se entregarán al proyectista uno (1) de los dos juegos de planos indicados en el punto 3.

##### **4.5.2. PROYECTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

- Uno de los juegos de planos que el proyectista retiró con visado previo.
- a) Plano de estructura, con indicación de la misma (plantas) a nivel de fundaciones, de cada entrespacio y techo. Si la estructura es de hormigón, se agregarán las losas, vigas, columnas, bases, tabiques, etc. Y se volcarán en las respectivas planillas de dimensionamiento y cálculo. Este plano estará firmado también por el calculista y



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

llevará la leyenda "el profesional firmante es único responsable del cálculo de esta estructura."

- b) Plano de instalación eléctrica completo con la planilla de carga, intensidad total y protección de circuitos. Si la importancia o complejidad de la instalación lo aconsejare, podrá la Municipalidad requerir la firma de profesional especializado.
- c) Plano de instalación sanitaria, desagües cloacales y pluviales de acuerdo con las normas O.S.N. o ente actuante.
- d) Plano de instalación para Gas, que será copia del que se presente para su aprobación ante la empresa concesionaria de gas. O ente público actuante.

#### **4.5.3. NORMAS DE PRESENTACION DE PLANOS DE OBRA**

- a) Escalas: en general se utilizará escala 1: 100. En general la escala elegida para la presentación deberá ser de buena calidad expresiva. Las vistas en cortes (mínimo dos de cada edificio) se realizará en escala 1:100.
- b) Carátula: En el ángulo inferior derecho se dibujará la carátula reglamentaria según el modelo fijado por la D.O.P.M. Tolhuin.
- c) Dimensiones: Serán múltiplos del módulo carátula con un máximo de seis (6) módulos en el ancho y dos y medio (2,5) de altura.
- d) Colores: en el original transparente se hará la diferenciación de los materiales empleados de acuerdo con lo siguiente:

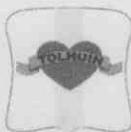
- Mampostería a construir: Rojo
- Mampostería a demoler: Amarillo
- Hormigón armado: Verde
- Madera: Sepia o Marrón
- Hierro: Negro

Estos colores se utilizarán para todas las secciones, sean horizontales (plantas) como verticales (cortes).

- e) Plegado: se realizará de modo que quede al frente la carátula.
- f) Material y cantidad de planos: para la aprobación definitiva los planos de: arquitectura, estructura e instalación eléctrica se presentarán en un (1) original en material permitido y cinco (5) copias heliográficas. El proyectista o propietario, recibirá cuatro (4) juegos de copias de estos planos con el sello de aprobación. El plano de ecología en tres (3) copias heliográficas, se devuelven dos (2).

Los planos de instalación sanitaria y para gas en dos (2) copias cada uno quedan en poder de la Municipalidad.

- g) Carpetas con la documentación para aprobación definitiva: se presentará en una carpeta, tapas duras, tipo centinela que llevará firmemente adherida en su tapa un módulo de la carátula de los planos, con los datos y referencias que allí se consiguen.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION I**

**TITULO II**

**NORMAS ADMINISTRATIVAS**

**CAPITULO V**

**TRAMITACIONES Y PLAZOS**

**5.1. Plazos**

Se establecen los siguientes plazos para la aprobación de planos de obra:

- a) Diez días hábiles para el visado previo
- b) Quince días hábiles para la aprobación definitiva.
- c) Cuando sea necesaria la intervención de otros organismos competentes, los plazos anteriores se amplían en la medida que demore dicha intervención.
- d) Los plazos anteriores se interrumpen cada vez que los profesionales intervinientes retiren documentación para corregir comenzando nuevamente cuando aquella es devuelta.
- e) Una vez obtenida el visado previo, los profesionales intervinientes deberán solicitar la definitiva dentro de los sesenta días hábiles, salvo motivos fundados y aceptados por la D.O.P.M. Tolhuin
- f) Si no se verifica el cumplimiento de lo estipulado en el párrafo anterior, se considerará como "trámite desistido" y se pasará toda la documentación al archivo.
- g) Verificado el cumplimiento de lo indicado en (e) y debidamente cumplimentado las observaciones a la documentación técnica que hubiera realizado la D.O.P.M.T., ésta entregará al proyectista y/o director de obra el juego de planos indicados en 4.5.3. f) con la constancia de aprobación de los mismos.

**5.2. Permiso de construcción**

El permiso de construcción se concederá cuando:

- a) Se hayan abonados los aranceles que fije la ordenanza impositiva.
- b) Sea presentada por el propietario, la persona que será el constructor o conductor de la obra acompañando copia del contrato que hubiera celebrado. El constructor deberá firmar toda la documentación técnica de la obra.
- c) Se presenta el cuaderno de obra. En su primer hoja se anotarán los datos de la obra: Nombre y domicilio del propietario, proyectista, calculista, director técnico y constructor, número de matrícula profesional, número de expediente y ubicación de la obra.

**5.3. Autorización de Obra**

Cumplido el trámite anterior, la Municipalidad entregará al constructor la certificación de "Obra Autorizada" a efectos de que éste de comienzo a los trabajos, En este certificado además de los datos de identificación de la obra y responsable de la misma, se consignará el plazo de ejecución de la obra, propuesto por el propietario. Toda Obra tendrá un plazo máximo de comienzo de sesenta (60) días, pudiendo postergarse este plazo por dos periodos más, de treinta (30) días como máximo y solicitados por sendas notas, las que serán dirigidas al Ejecutivo Municipal, quién previo estudio del caso y opinión de la D.O.P.M. Tolhuin podrá autorizar los mismos.

**5.4. Etapas de Construcción**



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Si la obra se ejecutara en dos o más etapas deberán indicarse tal circunstancia en los planos, consignado en plantas, cortes y fachadas, mediante sombreado, rayado oblicuo (del color que corresponda), cada una de las etapas.

#### 5.5. Caducidad del permiso

Una vez entregada la aprobación definitiva del proyecto, la obra deberá iniciarse dentro de los 60 días hábiles siguientes.

Si esto no se verifica, ni hubiera la D.O.P.M.T. concedido prórroga de dicho plazo, se pasarán las actuaciones al archivo, debiendo el propietario abonar los derechos de desarchivo y ajustarse a las reglamentaciones exigidas.

#### 5.6. Obras Paralizadas

Se considera obras paralizadas a aquella en que no se realice ningún trabajo durante más de diez (10) meses. Cuando una obra, por cualquier motivo, deba ser paralizada, el propietario o el constructor deberá comunicar tal circunstancia a la D.O.P.M.T. indicando fecha aproximada de reanudación de las tareas y solicitando, si correspondiere, ampliación de plazos. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá, si considera válidos los motivos, aceptar la solicitud otorgando nuevos plazos mediante resolución. Si no se hubiere cumplido con este trámite la documentación de toda obra paralizada se pasará al archivo debiendo el propietario abonar los derechos de archivo, que determine la Ordenanza Impositiva vigente.

#### 5.7. Reactivación de Expediente

Para reactivar un trámite pasado a archivo se abonará previamente la tasa correspondiente.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION I**

**TITULO II**

**NORMAS ADMINISTRATIVAS**

**CAPITULO VI**

**DE PROFESIONALES, EMPRESAS, CONSTRUCTORES, ETC.**

**6.1. Profesionales**

A los efectos de todo plano o tramitación de obra, entiéndase por Profesional a toda persona física que en uso del título habilitante se encuentre matriculado en el colegio o consejo profesional respectivo.

**6.2. Empresas Constructoras – Constructor**

A los efectos de éste Código, entiéndase por Empresa Constructora o Constructor, a toda persona física o jurídica a quién se le encomienda la ejecución de por lo menos el 75 % de una obra o trabajos, y que deberá:

- a) Proveer los materiales a incorporar a la misma, la mano de obra requerida, el equipo de construcción y efectuar el pago de los mismos.
- b) Aportar sus conocimientos y capacidad técnica, motivo por el cual le alcanzan las responsabilidades que señalan el Código Civil y Código Penal de la Nación Argentina.

La Empresa Constructora deberá contar con un representante técnico.

Este podrá ser o no titular de la misma.

**6.3. Conductor de Obra**

Cuando una obra se realiza por el sistema “de administración”, vale decir, cuando se realiza por contrato separado, no alcanzado ninguno de ellos al 75% de la obra, se considera que el “empresario” es el mismo propietario, quién en consecuencia deberá ser habilitado para ello por un técnico, quién será el “Conductor de la Obra” y deberá:

- a) Conseguir los materiales a incorporar en la obra;
- b) Conseguir la mano de obra requerida;
- c) asesorar al propietario en todos los aspectos técnicos y realizar la dirección técnica.

A su vez el propietario deberá proveer el pago de todo ello.

Pueden ser Conductores de Obra, además de los profesionales mencionados en el punto 6.1. , Los egresados con título secundario de nivel superior, de las Escuelas Técnicas dependientes del CO.N.E.T., de las Escuelas Técnicas dependientes del Ministerio de Educación y Cultura de la Provincia, o de las universidades nacionales, provinciales o privadas matriculados en los Consejos Profesionales descriptos en el punto 6.1.

Los Conductores de obra pueden proyectar, conducir y dirigir obras dentro de las limitaciones y categorías que establece el presente Código.

A los efectos de este Código, aunque no se lo explicita, todo aquello que alcance al “constructor o empresa constructora” alcanza también al “conductor de obra” puesto que ambos configuran al “ejecutor” de la obra.

**6.4. Funciones**

**6.4.1. Proyectista – Calculista**



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Entiéndase por proyectista al autor del proyecto y por calculista al que ha realizado el cálculo de las estructuras o de una instalación.

#### 6.4.2. Director Técnico

Es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario y vigilar, en su representación, el buen cumplimiento del contrato por parte del constructor. La función de Director Técnico puede ser compatible con la del proyectista (o ser la misma persona), contraponiéndose en cambio con la función del Representante Técnico. La índole de la vinculación Propietario-Constructor de obra como también lo específico de las tareas de éste último, hacen que su figura comprenda la del Director Técnico.

Pueden ser Directores Técnicos los mencionados en el punto 6.3., con las siguientes limitaciones:

Categoría: a) Para la edificación

- 1- Arquitectos – Ingenieros en Construcción
- 2- Ingenieros Civiles
- 3- Maestros Mayores de Obra con las limitaciones establecidas en el punto 6.5.1. b)

b) Para Hormigón Armado

- 1- Ingenieros en Construcciones – Ingenieros Civiles
- 2- Arquitectos
- 3- Los Maestros Mayores de Obra que posean el título de “Especializado” que otorga el Instituto Superior de la Nación.

c) Para Instalaciones

- 1- Ingenieros especialistas (Según la Instalación)
- 2- Ingenieros en Construcciones
- 3- Arquitectos
- 4- Técnicos, egresados de establecimientos educativos, según lo descripto en el punto 6.3. 4to. Párrafo.

#### 6.4.3. Auxiliares

Son considerados los instaladores secundarios, electricistas, cloaquistas y gasistas. Deberán ser idóneos en su función.

#### 6.5. Categoría de Constructores- Constructores de Obra

a) 1ra. Categoría.

Los arquitectos, Ingenieros en Construcciones e Ingenieros Civiles, los Ingenieros Industriales especialistas en lo que tenga que ver con su especialidad, exceptuando siempre la obra civil (edificación).

b) 2da. Categoría.

Los Maestros Mayores de obra y los Técnicos Constructores. Los Técnicos especialistas (electricista, mecánicos, viales, etc.) en lo que tenga que ver con su especialidad, exceptuando siempre la obra civil (edificación).

c) 3ra. Categoría.

Los egresados de las Escuelas Industriales Ciclo Básico y de Escuelas de Artes y Oficios.

#### 6.5.1. Obras de Acuerdo a la Categoría

a) Los Constructores de 1ra. Categoría pueden proyectar, ejecutar, dirigir o demoler cualquier clase de obra.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- b) Los Constructores de 2da. Categoría pueden proyectar, dirigir, construir o demoler sótanos y dos (2) plantas.

6.6. Disposiciones Comunes a Profesionales y Empresas

6.6.1. Exigencia de Responsable Técnico

Se exigirá un responsable técnico con el título según 6.3. en todas las obras a realizarse a la que la D.O.P.M. Tolhuin deba dar su autorización. En consecuencia, el representante Técnico o el Constructor de obra (según corresponda) deberá poseer tal título.

6.6.2. Firma de los Planos de Estructura Resistente

Todos los planos y planillas de cálculo de estructura resistente deberán ser firmados por quienes actúan como proyectistas, calculistas y constructor.

6.6.3. Registros de Empresas, Constructores y Auxiliares.

Todos los constructores, empresas constructoras y auxiliares que actúen en el ejido de la Municipalidad de Tolhuin deberán estar inscriptas en el Registro Municipal de Constructores y Auxiliares que llevará la D.O.P.M. Tolhuin. En éste Registro se anotará:

- a) Apellido y nombre del recurrente
- b) Datos de identidad
- c) Domicilio real
- d) Domicilio Legal en la Municipalidad de Tolhuin
- e) Título de matrícula Nacional habilitante
- f) Firma del recurrente
- g) Constancia de pago de las Matrículas
- h) Número de Matrícula habilitante (inscripción en el Registro)

6.7. Registro y Reemplazo de Directores Técnicos, Constructores y/o Constructor de Obra.

El propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio de Director Técnico, constructor o conductor de Obra, para lo cual bastará que lo comunique a la D.O.P.M. Tolhuin, mediante nota, la que será firmada conjuntamente con el nuevo Director o Constructor.

Estos deberán proceder a firmar toda la documentación del expediente de la obra. En la misma forma podrán proceder las empresas constructoras con su representante técnico o conductor de obra sin perjuicio de aplicársele las sanciones que establezca este Código en caso de existir infracciones comprobadas. El reemplazante deberá asumir todas las obligaciones pendientes de su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la D.O.P.M. Tolhuin estime conveniente.

En caso de que el profesional quiera desligarse de la obra o empresa, deberá comunicarlo por nota a la D.O.P.M. Tolhuin, siempre que no existieran infracciones que le fueran imputables, En estos casos la oficina técnica exigirá al propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptado el Director Técnico o Constructor actuante en su reemplazo.

6.8. Responsabilidad del Constructor y del Conductor de Obra.

El representante técnico del Constructor, o el Conductor de Obra en su caso, son responsables del cumplimiento de las disposiciones en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada. Son responsables además de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los inconvenientes producidos por falta de precauciones que puedan originarse por el uso de materiales de mala calidad o por deficiencia de proyectos.

Los Directores Técnicos, Constructores y Conductores de Obra, no pueden limitarse a firmar la documentación sino que asumirán personalmente la responsabilidad que fija el presente Código.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION I**

**TITULO II**

**NORMAS ADMINISTRATIVAS**

**CAPITULO VII**

**EJECUCION Y CONTRALOR DE LAS OBRAS**

**7.1. Letrero de Obra**

Es obligatorio colocar en el frente de toda obra en ejecución un cartel en idioma nacional, de medidas mínimas de 50 x 70 cm. Que contendrá:

- a) En la franja superior, no menor de 10 cm. De altura, la leyenda "Obra Autorizada – Expte. N\* \_\_\_\_\_" con letras negras sobre fondo claro o blanco.
- b) Nombres, domicilios, títulos y matrícula de todos los profesionales actuantes: proyectista, calculista, director técnico, etc.
- c) Nombre de la empresa constructora, nombre y matrícula profesional de su representante técnico.
- d) La mención de los títulos deberá ser en firma completa y sin abreviaturas.
- e) Nombre del propietario o entidad promotora, tipo de obra, plazo de ejecución, monto del contrato en caso de ser obra pública.

Este cartel deberá estar colocado sobre la línea municipal a altura conveniente, y sus letras tendrán tamaño apropiado para ser legibles desde la calzada.

Durante el tiempo que dure la construcción se lo deberá mantener en perfecto estado de conservación y legibilidad.

En cartel separado se podrán consignar los nombres de: Subcontratistas, auxiliares, equipos a instalar, etc. Siempre referidos a la obra en cuestión.

**7.2. Documentación en Obra**

Deberá mantenerse en la obra, en perfecto estado de conservación una carpeta conteniendo:

- a) Un juego completo de los planos aprobados.
- b) El certificado de obra autorizada
- c) El cuaderno de obra.

Esta documentación será exhibida cada vez que las autoridades comunales la requieran. La carencia o deficiente estado de cualquiera de los documentos arriba citados, será motivo de paralización de la obra hasta que ello haya sido subsanado. La reiteración de este hecho será además, motivo de severa sanción a los responsables.

**7.3. Inspector – Inspección**

A los efectos de éste Código los términos "inspector" o "inspección", alcanzan a los inspectores que designare la D.O.P.M. Tolhuin para inspeccionar las obras, como así también a los funcionarios jerárquicos de la D.O.P.M.T. y del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

#### 7.4. Inspecciones de obra

##### 7.4.1. Solicitud

Las inspecciones de obra se solicitarán en el cuaderno de obra, de la siguiente forma: El director técnico o constructor redacta la solicitud de inspección, consignando los datos de la obra, N\* de expediente, nombre del propietario e inspección que solicita.

Entrega el "triplicado" en la D.O.P.M.T y retiene el "duplicado", firmado por el recepcionista de la solicitud.

Las solicitudes se presentarán con una antelación no menor de 24 hs. al día fijado para la inspección. Si ésta no se realiza en el lapso indicado el director técnico o el constructor podrán continuar con los trabajos.

##### 7.4.2. Inspecciones Obligatorias

- a) Inspección de desbosque y retiro de especies arbóreas autóctonas
- b) Inspección de línea, zanjeo y retiro
- c) Inspección de estructura de fundaciones
- d) Inspección de estructura a nivel de cada entrepiso
- e) Inspección de cañerías y cajas de electricidad
- f) Inspección de estructura de techo
- g) Inspección de estado de obra, cuando la misma vaya a ser paralizada
- h) Inspección de reiniciación de la obra paralizada antes de efectuar ningún trabajo.

##### 7.4.3. Resultados de la Inspección

Los resultados de las inspecciones realizadas se consignarán en el cuaderno de obra. El "duplicado" se agregará al Expediente Municipal.

Toda inspección que hubiese sido rechazada u observada, deberá ser nuevamente solicitada cuando se hayan cumplido las observaciones.

Pueden también solicitarse inspecciones parciales, cuando los métodos o índole de los trabajos lo justifique. También puede el inspector dar aprobación parcial de un trabajo y rechazar el resto. Ello obligará a solicitar una nueva inspección por la parte que hubiera merecido observaciones.

##### 7.4.4. Acceso de Inspectores a las Obras

Las inspecciones solicitadas se deberán realizar dentro de los días y horas de trabajo de obra. Ello no obstante, los inspectores, por su función de contralor de las obras y la seguridad pública pueden acceder a la obra en cualquier día y a cualquier hora. Del mismo modo, si observaren la presencia en obra de materiales de inferior calidad o no aptos para los trabajos a que serán destinados, exigirán el inmediato retiro de los mismo. Toda circunstancia quedará asentada en el cuaderno de Obra, siguiendo el procedimiento antes descripto.

##### 7.4.5. Presencia del Director Técnico o Constructor



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

En caso de que el Director Técnico o el Constructor no se hiciera presente en la fecha y hora establecida, como asimismo no se subsanen dentro del plazo establecido las infracciones notificadas, el inspector podrá ordenar la paralización inmediata de la obra.

#### 7.5. De las Obras Clandestinas

Se consideran clandestinas las obras en ejecución o terminadas sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes ante la Municipalidad.

- a) Cuando se constate la existencia de una obra o edificio clandestino terminado, la D.O.P.M.T. notificará al propietario o adjudicatario, etc., del inmueble que figure como tal en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente o en los registros pertinentes de la Municipalidad de Tolhuin, para que en un plazo máximo de 30 días corridos a partir de su recibo presente los planos de empadronamiento, confeccionado por un profesional de la categoría pertinente a la importancia y característica de la obra. Si la obra clandestina está en ejecución se deberán presentar los planos tal cual lo regula el presente Código, paralizando de inmediato los trabajos. Si el propietario no cumpliera esta obligación la obra clandestina se considerará antirreglamentaria, aplicándose lo establecido en el punto 7.6.1. del Presente Código.
- b) Si las obras clandestinas resultan realizadas de tal acuerdo con las normas técnicas, urbanísticas, funcionales, de seguridad y de usos prescriptos en este Código, el propietario deberá abonar el pago de los derechos de construcción correspondientes los que serán fijados de acuerdo con el arancel en vigencia en el momento de realizar el aforo, siendo este multiplicado por dos (2) si existe presentación espontánea y por cinco (5) si es con intervención Municipal.
- c) Si la obra clandestina en ejecución o ejecutada, está en contravención con las normas de este Código podrá la Municipalidad exigir la demolición de los elementos en cuestión, salvo que el propietario realice las obras y trabajos necesarios para poner el edificio en condiciones reglamentarias, como también realizar los trámites correspondientes.

#### 7.5.1. Del Uso de la Fuerza Pública

Cuando la orden de paralización de los trabajos o demolición no sea cumplida, se procederá de acuerdo a las normas legales establecidas a fin de que por medio de la fuerza pública se dé cumplimiento a dicha paralización.

#### 7.6. De las Sanciones y Penalidades

El incumplimiento y/o violación por parte de los profesionales, técnicos, idóneos, instaladores, empresas, en adelante "Responsables" propietarios y/o personas de las normas establecidas en este Código, los harán pasibles de penalidades. La imposición de una penalidad no releva al infractor del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección de las faltas que lo motivaron.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Las penalidades a aplicar podrán ser:

- a) Apercibimiento
- b) Paralización de la obra – Clausura
- c) Multas cuyos montos se establecerán con relación a la importancia de la infracción
- d) Paralización de la obra y multa
- e) Suspensión para los “Responsables” con inhabilitación en el ámbito Municipal de Tolhuin por un período de hasta 10 años
- f) Demolición de construcción y/o restitución a su estado primitivo
- g) Idem anterior y multa.

Las penalidades se aplicarán por las siguientes infracciones:

7.6.1. Apercibimiento

- 1) Por no tener la documentación aprobada en obra;
- 2) Por no dar aviso de iniciación de obra;

7.6.2. Paralización de Obra

- 1) Por no tener la documentación aprobada en obra (reincidencia)
- 2) Por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón u otros elementos estructurales, debiendo reponer todo ello de acuerdo con los cálculos aprobados;
- 3) Cuando se produjera un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra, cuando ésta no se realice en condiciones normales de trabajo o por insuficiente resistencia de nudos, vigas, columnas o cualquier otro elemento estructural, o por la mala calidad de los materiales empleados, aún cuando fueran suministrados por el propietario.
- 4) En los casos previstos en el punto 7.4.5.
- 5) Por no cumplir las órdenes impartidas por los inspectores con relación a lo establecido en el presente Código.

7.6.3. Multas

Por la infracción a los artículos del presente Código y en los siguientes casos:

- 1) En el caso de obras clandestinas construidas o en ejecución en contravención de las normas vigentes;
- 2) Cuando los planos o memoria descriptiva contengan errores respecto a las partes existentes del edificio;
- 3) Por ejecutar ampliaciones y/o modificaciones en las partes no vitales proyectadas en los planos sin solicitarse previamente el permiso respectivo;
- 4) Por introducir en la obra y sin permiso, modificaciones en las partes vitales como ser: aprovechamiento no autorizado de muro, cambio de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente, etc.
- 5) Por no solicitar en su oportunidad los conformes de línea, nivel e inspecciones establecidas en éste Código;
- 6) Por cubrir pozo negro con la tapa de hormigón sin dar aviso a la D.O.P.M.Tolhuin para su inspección;
- 7) Por la falta de colocación del letrero de obra o falta de datos en el mismo;



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- 8) Por actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los inspectores;
- 9) Por la permanencia de escombros y materiales de construcción en la calzada y/o vereda por un plazo mayor a cinco días si la correspondiente autorización;
- 10) Cuando se compruebe que en el letrero de obra consta el nombre de un responsable que no es propietario, calculista, director técnico, constructor o subcontratista que figura en el expediente Municipal;
- 11) Por colocar cartel publicitario en la vía pública en forma antirreglamentaria;
- 12) Por no demoler cornisas y paramentos antirreglamentarios o que representen peligro para la seguridad pública;
- 13) Por falta de veredas reglamentarias, limpieza de terrenos baldíos o reparación de veredas en el área que determine la Municipalidad;
- 14) Por no acatar orden impartida por el departamento Ejecutivo;
- 15) Por no contar los locales construidos con la altura mínima reglamentaria;
- 16) Por no cumplir la obra ejecutada con las condiciones térmicas y acústicas;
- 17) Por utilizar incineradores, además de proceder al retiro de ellos;
- 18) Por falta de cumplimiento de las prevenciones contra incendio;
- 19) Por infracciones a otras disposiciones vigentes, cuyo motivo no se encuentre arriba especificado;
- 20) Por utilización de cocheras con otros usos.

#### 7.6.4. Paralización de Obras y Multa

- 1) Por iniciar las obras previamente a la obtención del permiso de construcción correspondiente;
- 2) Por reiteradas faltas en la colocación del letrero de obra;
- 3) Por reiterada infracción al no tener la documentación aprobada en la obra;
- 4) Por no cumplir con las indicaciones o especificaciones de los planos aprobados.

#### 7.6.5. Suspensiones a los Constructores

Se harán pasibles de suspensiones los responsables en los siguientes casos:

- 1) De tres (3) meses a un (1) año por reincidir por tercera vez (en forma consecutiva o no) a la infracción contemplada en el punto 7.6.1.
- 2) De tres (3) a seis (6) meses, cuando no se corrija una infracción cometida dentro del plazo fijado.
- 3) De seis (6) meses a un (1) año por no acatar una orden de paralización de trabajo.
- 4) De ocho (8) meses, cuando se compruebe grave negligencia del responsable y no actúe del modo establecido en este Código.
- 5) De seis (6) meses a dos (2) años por cada cinco apercibimientos, y/o multa por el valor correspondiente a un (1) año de matrícula Municipal actualizada, multiplicado por cada año, desde la aplicación del primero de los cinco apercibimientos;
- 6) De uno (1) a cinco (5) años cuando se produzca un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra, cuando ésta no se realice en condiciones normales de trabajo, o la poca resistencia de muros, vigas, columnas, o de cualquier otro elemento estructural así como la mala calidad de los materiales empleados, aún cuando estos fueran suministrados por el propietario, sin perjuicio de las acciones legales que le podrían corresponder.
- 7) De dos (2) a cinco (5) años, cuando se compruebe que el "Responsable" autoriza con su firma, obras que no ha contratado o que no se ejecuten bajo su dirección.
- 8) De tres (3) a cinco (5) años por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón y otros elementos estructurales.
- 9) De cuatro (4) a cinco (5) años, cuando se comprueben falsificaciones de firma, falseamiento de hechos o cualquier otra falta grave, a juicio del Departamento Ejecutivo y sin perjuicio de las responsabilidades legales.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

7.6.9. Certificado

Cumplido lo indicado en el párrafo anterior 7.7.1. la oficina Técnica Municipal procederá, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a realizar la inspección de las obras, si las mismas no merecen observaciones, informarán en tal sentido al Departamento Ejecutivo a fin que se proceda a la brevedad a extender el correspondiente Certificado de Inspección Final, mediante el cual podrá el propietario solicitar la provisión y/o conexión de los servicios públicos al edificio.

7.7.3. Observaciones.

- a) Si las obras propias y/o complementarias hubieren merecido observaciones, deberán éstas ser cumplidas íntegramente antes de volver a solicitar la Inspección Final.
- b) Si los trabajos que den lugar a las observaciones pueden ser realizados en el edificio en funcionamiento podrá el departamento ejecutivo, si a su criterio lo considera conveniente, otorgar un Certificado Provisorio por el plazo que estime necesario. Previo a ello, deberá el propietario formalizar compromiso escrito de realizar las obras en el plazo estipulado. Todo ello sin perjuicio de las multas o penalidades que deban cumplir, tanto propietario como los responsables técnicos.
- c) Si los trabajos mencionados en a) y b) no se verifican en el plazo estipulado, podrá la Municipalidad ordenar el corte o desconexión de los servicios públicos al edificio, hasta que ello haya sido cumplido.
- d) Cuando el edificio se construya por etapas, circunstancia que consta en los planos aprobados se solicitará una inspección final al terminar cada una de ellas. Los certificados que así se otorguen se denominarán "Certificado Parcial de Inspección Final". La oficina Técnica Municipal determinará en que etapa deben ser ejecutadas las obras complementarias.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- 10) Separación definitiva del profesional en la obra que represente por reincidencia en la presentación de la documentación sin salvar las observaciones efectuadas por los organismos técnicos correspondientes, cometida la tercera reincidencia.
- 11) La suspensión del "Responsable" significará la inhabilitación ante la Municipalidad para construir, ejecutar o continuar obras hasta tanto la pena sea cumplida. Todo inscripto cuya firma hubiera sido suspendida tres (3) veces de acuerdo a las disposiciones vigentes quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad en asunto alguno de su ramo durante un periodo no menos a diez (10) años, a contar de la fecha en que hubiera desaparecido la causa de la última suspensión.

7.6.6. Demolición de Construcciones y Restitución a su Estado Primitivo.

- 1- Cuando Se trate de obras que no hayan sido ejecutadas de acuerdo con las Normas Vigentes o los materiales no hayan sido empleados en forma técnica adecuada o no sean aprobadas.
- 2- Por sobrepasar altura reglamentaria
- 3- Por no cumplir con los retiros mínimos obligatorios
- 4- Por no ejecutarse las aberturas de iluminación y/o ventilación establecidas en este Código.
- 5- Por no contar con las dimensiones reglamentarias, los anchos de circulaciones, accesos y salidas.

7.6.7. Demolición de Construcciones y/o Restitución a su Estado Primitivo y Multas

Cuando se trate de construcciones clandestinas en contravención a las normas vigentes o afecten a la seguridad.

7.6.8. Registro de Sanciones y Penalidades

Toda sanción o penalidad aplicadas a los "Responsables" quedará en el Registro Municipal de Constructores y Auxiliares (Art. 6.6.3.) si aquella alcanzare a matriculados en el Colegio de Ingenieros o Colegio de Arquitectos, la Municipalidad llevará a conocimiento de aquel la medida disciplinaria adoptada, mencionando las causas y/o antecedentes que lo provocaron.

7.6. Certificado de Inspección Final

Para solicitar la inspección final de obras deberá estar totalmente terminado el edificio y las obras complementarias que correspondieren, cercos (de frentes y linderos), veredas, etc.

7.6.8. Solicitud

Junto a la solicitud se acompañará:

- 1) Plano conforme a obra, si ésta hubiere sido modificada con respecto a los planos originales se adjuntarán los correspondientes a planos de arquitectura y de instalaciones, si solo se modificara instalaciones se presentarán los que correspondan a lo modificado
- 2) El Cuaderno de Obra.
- 3) Los certificados de aprobación final de las instalaciones de gas, electricidad y sanitarias.
- 4) La constancia de pago del arancel vigente y la reposición de sellado del expediente.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION II**

**TITULO I**

**NORMAS URBANISTICAS**

**CAPITULO VIII**

Disposiciones Urbanísticas Generales

8.1. Será Obligatorio requerir permiso Municipal para utilizar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos.

8.2. La solicitud de permiso de uso especificará: ubicación, medidas y superficie de las parcelas, superficie cubierta existente y/o proyectada, uso solicitado, potencia instalada en KW, nombre y domicilio del usuario.

8.3. Todo uso, en edificación o instalaciones de cualquier tipo, existentes o nuevos, que se iniciara con posteridad a la sanción de este Código sin autorización Municipal, hará pasible al o a los responsables, de la aplicación de una multa que se fijará por Ordenanza Impositiva, desde el momento en que el mismo comience hasta que se solicitara en legal forma tal autorización.

8.4. En el caso previsto en 8.3. sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida, la Municipalidad podrá ordenar al o a los responsables la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas, bajo apercibimiento de efectuarla directamente, a costa de los infractores.

8.5. Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos excesivos, podrán ser condicionadas por la Municipalidad, sobre la base de normas específicas que dicte al respecto.

8.6. Ningún edificio o parte de él se erigirá o destinará para otro propósito que el permitido en la zona en la cual dicho predio o edificio esté ubicado, entendiéndose como prohibitivo un uso o destino que no esté expresamente autorizado en cada caso.

8.7. A partir de la fecha de promulgación del presente Código se seguirán las siguientes normas para los comercios o industrias existentes, y otros rubros no permitidos en ciertas zonas:

- a) Si los locales, depósitos o cualquier construcción se encuentran en zonas de conformidad con las disposiciones de este Código, la Municipalidad otorgará permiso definitivo de funcionamiento.
- b) Si se encuentran fuera de la zona de conformidad con las disposiciones de este Código no se le permitirá realizar refacciones, y se establecerá un plazo que se fijará en su oportunidad para su ubicación en la zona pertinente.

8.8. Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en más del 80% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del edificio ni restablecer el uso no conforme, asimismo cuando un uso no conforme dejara de ser ejercitado por un término de más de seis (6) meses, éste no podrá ser restablecido en el futuro.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

8.9. Cuando fuere necesario, debido a exigencias propias del ordenamiento territorial, la Municipalidad podrá disponer el cese, dentro del plazo que en cada caso determine, del uso no conforme.

8.10. La creación o ampliación de las zonas de uso específico deberá responder a una necesidad fundada y ser aprobada por el Concejo Deliberante, previa consulta con el organismo técnicos competentes, localizar el sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del presente Código y cumplir con las normas de la legislación vigente relativa al uso de que se trate.

8.11. Los usos náuticos, tales como muelles, marinos, embarcaderos y/o escuelas de deportes acuáticos serán admitidos previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Sustentable y Ambiente en sus áreas de competencia o aquella que en el futuro la reemplace.

8.12. Si se localiza en un lote más de una edificación, la separación mínima entre ellas será de seis (6) metros, si hubiere apareamiento, la superficie mínima de contacto de muro será de seis (6) metros cuadrados. En el área Comercial Particularizada la separación entre edificios tendrá una definición, según los proyectos presentados, y deberá ser aprobada por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad y en caso necesario por el Concejo Deliberante.

#### 8.13. Enumeración de Usos.

A los efectos de la aplicación de estas normas los usos se clasifican de acuerdo a los siguientes grupos, siendo la mención de los mismos simplemente enunciativa, resolviéndose los casos no mencionados por la analogía con los clasificados, estando sujetos a la permisividad de la Municipalidad de Tolhuin.

##### 8.13.1. Usos Turísticos

###### 8.13.1.1. Alojamiento

- a) Hotelero (hotel, hostería, cabañas, motel, appart hotel)
- b) Extra Hotelero (camping, albergues, casa segunda residencia, casas alquiler)

###### 8.13.1.2. Alimentación

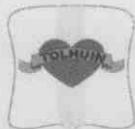
- a) Restaurantes
- b) Confiterías
- c) Bar, café

###### 8.13.1.3. Comercio

- a) Indumentaria y accesorios deportivos, tiendas en general
- b) Kioscos, regalos, mercerías, almacenes, panaderías, verdulerías, carnicerías
- c) Esparcimiento (Night Club, Cine, Teatro, Videos, Bowlings, Salón de Baile)
- d) Artesanías, librerías, mueblerías
- e) Agencias de Turismo, agencias de alquiler de vehiculos
- f) Poli-rubros, supermercados, hipermercados
- g) Ferreterías. Pinturerías.

###### 8.13.1.4. Infraestructura de transporte

- a) Terminal de Omnibus
- b) Terminal Aérea
- c) Muelles, embarcaderos, guarderías marinas.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

8.13.2. Usos Urbanos

8.13.2.1. Residencial

- a) Vivienda Individual
- b) Vivienda Colectiva

8.13.2.2. Educacional

- a) Preescolar, Jardín de Infantes, Guarderías.
- b) Primarias
- c) Secundarias, Escuelas Especiales
- d) Terciarios, universidad

8.13.2.3. Sanitario:

- a) Puesto Sanitario, Salas de primeros auxilios
- b) Consultorios
- c) Hospitales, Clínicas.
- d) Salas Velatorias.
- e) Cementerio.

8.13.2.4. Cultural:

- a) Bibliotecas, Salas de exposición, Museos, Lugares históricos.
- b) Auditorios
- c) Asociaciones Culturales.
- d) Asociaciones Políticas y gremiales.

8.13.2.5. Deportes:

- a) Gimnasio, Asociaciones deportivas.
- b) Espacios para usos deportivos públicos (Golf, Velódromos, Moto-cross, etc.).

8.13.2.6. Religiosos:

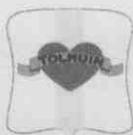
- a) Establecimientos dedicados al culto de la población (Iglesias, Capillas, Oratorios, Mezquitas)
- b) Establecimientos complementarios a la actividad religiosa.

8.13.2.7. Administración Pública:

- a) Delegaciones Nacionales, Provinciales, Municipales y Comunes.
- b) Centrales de infraestructuras.

8.13.2.8. Administración Privada:

- a) Bancos, Financieras, Delegaciones Bancarias, Casas de cambio de moneda, etc.
- b) Oficinas privadas, Estudios Profesionales.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

8.13.2.9. Servicios:

- a) Estaciones de Servicios.
- b) Talleres mecánicos, Gomerías.
- c) Empresas de transporte y logística

8.13.2.10. Seguridad:

- a) Centrales de Policía. Destacamentos.
- b) Bomberos.
- c) Gendarmería.
- d) Prefectura.
- e) Defensa Civil de la Municipalidad de Tolhuin y Provincial.

8.13.2.11. Comercial:

Grupo 1: Incluye a los comercios que por su volumen o desarrollo de su actividad, causen inconvenientes, molestias y/o trastornos al vecindario o en el recorrido del transporte de mercaderías.

Quedan incluidos dentro del presente grupo los comercios del tipo: Depósito de combustibles sólidos, grandes depósitos.

Grupo 2: Se encuentran incluidos los comercios de influencia urbana en relación directa con la actual Municipalidad. Almacenes mayoristas; Depósitos de combustibles; Corralones; Distribuidores de bebida y licores; Venta minorista de materiales de construcción y artefactos. Venta minorista de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos de uso domiciliario; Venta de maderas en general; Venta de vinos; etc.

Grupo 3: Comprenden aquellos comercios y/o actividades comerciales de influencia ciudadana de relación directa con la zona de emplazamiento y cuyas relaciones se hacen necesarias para el funcionamiento de la Municipalidad. Almacenes minoristas, artículos de deportes y camping, bazares, bombonerías y venta de golosinas, heladerías, boutiques, carnicerías, art. De perfumería, ferreterías, farmacias, casas de fotografía, fotocopiadoras y copias de planos en gral. Venta de gomas para vehículos, joyerías, relojerías, jugueterías, kioscos, lencerías, librerías y papelerías, marroquinería, mercerías, mueblerías, náuticas, ópticas, panaderías, peleterías, pescaderías pinturerías, ramos generales, artículos de vestir, tiendas, verdulerías, vinerías, zapaterías y zapatillerías, repuestos para automotores y accesorios, artículos y accesorios para el hogar, veterinarias, compra venta de automotores, venta de diarios, periódicos, revistas y libros, venta de pastas frescas y comidas para llevar, agencias de lotería, prode y quiniela, supermercados y autoservicio.

8.13.2.12. Agropecuario:

- a) Producción de Frutas, Hortalizas, Flores y Plantas.
- b) Producción Ovina, Bovina, Porcina, Equina, Avícola, etc, de característica intensiva.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION II**

**NORMAS URBANISTICAS**

**TITULO I**

**CAPITULO IX**

**DISPOSICIONES RESPECTO A LA PRESERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES.**

9.1. No se alterará la forestación natural de las parcelas, no se podrán plantar especies exógenas, salvo las permitidas por la Dirección de Diagnóstico y Protección Ambiental de la Municipalidad de Tolhuin o área que la reemplace.

9.2. El fraccionador podrá únicamente realizar las extracciones de las especies que se encuentran en el trazado de las calles, previa presentación y aprobación del expediente de subdivisión de tierras y será tarea de esta Municipalidad determinar las plantas a extraer. La limpieza y extracción de especies dentro de lote será tarea exclusiva del propietario final y deberá ajustarse al punto 9.3. y la normativa vigente en la materia.

9.3. En la ocupación de las parcelas se considerarán las especies forestales autóctonas de valor para el entorno inmediato, eliminándose las de exclusiva necesidad para la ejecución de las obras. Para realizar la extracción de cualquier ejemplar arbóreo y la limpieza de la parcela, el propietario deberá presentar previamente el expediente correspondiente de la edificación, cumpliendo con los requisitos que la Municipalidad determine para el caso. Con la aprobación del mismo, será tarea de esta Municipalidad determinar que plantas deberán ser eliminadas por afectar la construcción y/o la seguridad de la edificación.

9.4. Dentro de las áreas y/o parcelas no se podrá talar ninguna especie sin previa autorización de la Dirección de Diagnóstico y Protección Ambiental.

9.5. Dentro de las áreas y/o parcelas se podrá forestar con especies autóctonas o exógenas permitidas por la Dirección Provincial de Bosques y la Dirección Diagnóstico y Protección Ambiental Municipal, cuidando que éstas últimas no determinen una alteración el hábitat de las primeras ni alteren su normal crecimiento.

9.6. Las especies autóctonas aisladas de poco aporte al entorno podrán reemplazarse paulatinamente con ejemplares de mayor valor Paisajístico y aptos para la zona, previa autorización tanto de la extracción como de forestación por la Dirección Provincial de Bosques y la Dirección Diagnóstico y Protección Ambiental Municipal.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

## SECCION II

### NORMAS URBANISTICAS

#### TITULO I

#### CAPITULO X

##### 10. Disposiciones respecto a la construcción en laderas

###### 10.1 Implantaciones y movimientos de tierras:

El principio de implantación es el que establece la exigencia de diseño arquitectónico en perfecta concordancia con la topografía y geomorfología del área de implantación escogida.

###### 10.2. Escalonamiento en el área a edificarse:

La implantación de edificaciones implicará la necesaria definición de un plano de implantación que se escalonará en la medida que así lo exija la pendiente natural del suelo.

La relación que guardará cualquier plano horizontal del escalonamiento con su correspondiente parámetro vertical a) y b) respectivamente, será libre y responderá a las exigencias, salvo en dos aspectos

- 1) Que cualquier parámetro bi) no tendrá jamás una altura mayor a 3.00 metros;
- 2) Que la traza que unen los puntos inferiores de intersección de dos planos ai) y bi) con los de intersección de otros dos planos contiguos a (i + 1 y b (i + 1) no defina un ángulo ALFA-i, que resulte mayor que el ángulo de reposo permitido.

El ángulo de reposo se establece en 35° (treinta y cinco grados sexagesimales).

En base a estudios geomorfológicos la autoridad de aplicación, podrá aún reducir el valor que este ángulo se asigne, en ningún caso se admitirá incrementar, ni siquiera excavaciones que fueran a practicarse en roca de base.

Todo lo dicho no excluye la posibilidad de implantaciones en pendientes pronunciadas en las cuales no fuera posible satisfacer los requisitos 1) y 2). En tal caso se asentarán las edificaciones por encima del perfil natural del suelo, sin modificarlo con excavaciones. La implantación en tal caso tomará el carácter de un objeto que se posa sobre el suelo sin modificarlo, para lo cual habrá de recurrir a fundaciones que definan puntos o líneas de carga.

Para el caso de implantaciones con excavaciones son permitidas las construcciones del sótano.

Para el caso de implantaciones fundadas en puntos o líneas de cargas no son permitidos niveles de sótanos, salvo en una excepción que a continuación se enuncia:

Cuando la existencia de perfiles de marcadas diferencias en la pendiente del suelo fuese en una misma obra a aplicarse con neta demarcación, pero como es obvio, los sótanos quedarán comprendidos donde fuera a fundarse con escalonamiento del suelo.

###### 10.3. Escalonamiento en el área de retiros o libres de edificación

Las áreas de retiros laterales y de frente y las libres de edificación podrán escalonarse sólo si los parámetros verticales no exceden una altura de 2,00 metros, cuando los mismos sean autorizados expresamente por el organismo correspondiente. Caso contrario no se admitirá escalonamientos que superen la altura de 0.80 metros.

Queda terminantemente prohibido la realización de escalonamientos en áreas de retiro de fondo.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

10.4 Excavaciones de roca de base.

No se permitirá la realización de rellenos de una espesor mayor de 0,50 metros. Ninguna clase de fundación puntual se permitirá en terrenos de rellenos.

De lo dicho en 10.2., 10.3., 10.4., 10.5. se entiende como corolario la prohibición de implantaciones con vaciamiento de suelo o en suelo de relleno.

Serán permitidos tratamientos en corte como el siguiente.

10.6. Los volúmenes de las edificaciones.

Los volúmenes máximos de las edificaciones regulan, junto a las alturas establecidas de piso a techo, las superficies topes de construcción.

La altura de los parámetros anterior y posterior se fijan en 6.00 metros, medidos desde el suelo natural.

- Para el caso de implantaciones en pendientes o suelo plano que se fundara en puntos o líneas de cargas de mínima alteración geomorfológicas, esta altura se definirá en 6,70 metros. Se considerarán excepcionalmente casos particulares. Cuya altura y morfología atendiendo a situaciones de programas, implantaciones y/o condiciones paisajísticas admitan regulaciones diferentes.
- La exigencia de techos con pendientes definibles entre 30° y 35° mínimos con líneas de caídas de agua coincidentes con la dirección de la traza del eje longitudinal del predio, excepto casos específicos cuyas características tecnológicas y formales y de acuerdo a adecuadas condiciones de implantación y de calidad paisajística, admitan pendientes distintas.
- En principio el agua de los techos arranca en el parámetro anterior y otra agua arranca en el parámetro posterior, de este modo, para las edificaciones a realizarse en terrenos planos o de pendientes no pronunciadas en exceso se definirá un volumen de composición cerrado superiormente por los dos planos de techos, Estos dos planos de techo definen una línea de cumbrera normal al eje longitudinal del predio.
- Definidas así las normas de trazado de volumen máximo de composición arquitectónica, dos conclusiones surgen:
  - 1) La ubicación de línea de la cumbrera y las proporciones de la falda de los techos será en función de la pendiente del suelo de implantación.
  - 2) Cuando la pendiente de techo resulte igual a la pendiente del suelo, el volumen de composición arquitectónica quedará cubierto por un único plano de techo.

10.7. La organización interior de los espacios.

Conocido el envolvente de volumen y por ende conocido el volumen de composición la organización de los espacios deberá hacerse dentro de los límites de altura de locales mínimos permitidos.



CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
REPUBLICA ARGENTINA

## SECCION II

### NORMAS URBANISTICAS

#### TITULO I

#### CAPITULO XI

#### CLUB DE CAMPO O COMPLEJOS RECREATIVOS RESIDENCIALES

##### 11.1. Definición y características básicas.

Se define como Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial a un área territorial de extensión delimitada que dentro del ejido no se adapte a las condiciones de urbanización y subdivisiones y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada dentro del Area Residencial Turística;
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza;
- c) El área restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas;
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que la convierta en un todo prescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado pero podrán reemplazarse unas actividades por otras. Tampoco podrá dividirse dicha área, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

La creación de Clubes de Campo o Complejos Recreativos Residenciales, está supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Contar con la previa autorización de la Municipalidad a través de la Secretaría de Planificación y Desarrollo;
- b) El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura, de los servicios y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y acceso; de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

##### 11.2. Servicios Esenciales.

11.2.1. Agua: deberá asegurarse el suministro de agua para el consumo humano en la cantidad y calidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población tope estimada por el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común, debiendo cumplir con lo establecido en 14.1.6.4 del presente Código.

11.2.2. Cloacas: Se exigirán cuando las napas puedan contaminarse como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector. En caso en que los pozos estén ubicados en las inmediaciones de los ríos y/o el escurrimiento de las aguas servidas puedan contaminar las aguas de los mismos, serán exigibles las cloacas debiendo implementarse la planta de tratamiento correspondiente, cumplimentando con lo establecido en 13.1.6.6. de éste Código.

11.2.3. Energía Eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación, debiendo cumplir con lo establecido en 13.1.6.5. del código de rito.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

11.2.4. Eliminación de Residuos: Deberá efectuarse la recolección de residuos domiciliarios en forma diaria y se utilizará el sistema de eliminación de los mismos vigente en la Municipalidad.

11.2.5. Tratamiento de calles y accesos: las vías de circulación principal como las secundarias deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte la Municipalidad. El acceso que vincule al Club con una vía externa deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

11.2.6. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al Club cumplimentándose los requisitos del Capítulo 9 "Preservación de los Bosques".

11.3. Tratamiento de calles y accesos:

11.3.1. Deberá hacerse una franja perimetral de ancho no menor a cinco (5) metros con destino a vías de circulación. Dicha franja se ampliará cuando la Municipalidad lo estime necesario. No se exigirá la sección en sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral.

11.3.2. Deberá dejarse un retiro libre de ocupación de veinte (20) metros en la ribera de los lagos y ríos sobre los cuales se proyecten los Clubes de Campo, cumplimentando de esta forma lo preceptuado en 13.1.6.2..

11.4. Indicadores Urbanísticos

11.4.1. Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores: F.O.S. = 0,10  
Este valor sólo se aplicará para el cálculo de la ocupación del suelo. Debiéndose utilizar para el cálculo de la superficie del lote 5.000 m<sup>2</sup>.

F.O.T. = 0,35

h. máx. = 9,00 metros

La relación de superficie entre el área común de esparcimiento y el área total del Club de Campo no podrá ser menor que el 40% (cuarenta sobre cien) y si se opta por parcelar el área de viviendas divididas en áreas funcionales las superficies de éstas no podrá ser menor que 2.000 m<sup>2</sup>.

- La calidad de la tierra del área de esparcimiento debe ser idéntica a la calidad de tierra de las parcelas.

11.4.2. Área común de esparcimiento: deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del Club y la cantidad prevista de usuarios.

11.4.3. Red de circulación interna: deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflictos y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de nueve (9) metros, al igual que los accesos secundarios y las salidas de núcleos habitacionales. En ésta última los "cul de sac" deberán tener unos diámetros de treinta (30) metros como mínimo.

11.4.4. Al proyectar un club de Campo deberán respetarse los hechos naturales de valor Paisajístico tales como arboledas, particularidades topográficas, lagos, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación de los aspectos mencionados.

En todos los casos, se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio del poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

11.5. Equipamiento comunitario: La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propios del área urbana serán dominio de los Clubes de Campo.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION II**

**NORMAS URBANISTICAS**

**TITULO I**

**CAPITULO XII**

ZONIFICACIÓN EN ÁREAS

12. Nomenclatura:

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidas en el presente Código, el ejido Municipal de Tolhuin se dividirá en los tipos de área que más adelante se detallan, para los cuales se define el carácter y uso de los suelos.

12.1. Área CENTRO (CE)

Se denomina así al sector de equipamiento comercial y administrativo con asiento de viviendas de tipo permanente origen del casco urbano de Tolhuin.

12.2. Área Residencial Permanente (RP)

Zona lindera al área centro para la localización de viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, fortaleciendo la provisión de servicios básicos.

12.3. Área Recreativa (RE)

Sector reservado exclusivamente para el desarrollo de actividades Deportivas, Recreativas y Culturales.

12.4. Área Residencial Turística (RT)

Área urbana residencial no permanente con capacidad de brindar servicios turísticos.

12.5. Área Turística-Agropecuaria (TA)

Sector con gran capacidad de alojar servicios turísticos por su valor paisajístico. Se permite también actividades agropecuarias orientadas al turismo ecológico.

12.6. Área Turística (TU)

Área de gran valor paisajístico y ecológico. Los usos serán evaluados por las áreas de competencia, previendo cualquier tipo de degradación sobre los cuerpos de agua, los cuales no podrán ser transferido al dominio privado.

12.7. Área Industrial-Fabril (IF)

Zona para implantación de fábricas e industrias de bajo producción de impacto medioambiental. Debido a su cercanía con las zonas residencial pueden emplazarse aquellas empresas interesadas en desarrollar actividades en concordancia con la preservación de los recursos naturales.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

12.8. Área Mixta-Industrial (MI)

Área destinada al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicios que por sus características inocuas y no molestas admiten ser localizadas en el ejido urbano.

12.9. Área de Micro-emprendimientos Productivos (MP)

Se trata de áreas destinadas exclusivamente a la producción agropecuaria de característica intensiva.

12.10. Área Reserva Natural Protegida Desembocadura Río Turbio (RMDRT)

Créase la Reserva Municipal Desembocadura Río Turbio la cual es considerada un sector de importancia de preservación ecológica. La misma es lindera al cause del Río Turbio determinado por la línea de ribera. En el entorno lindero y hasta el límite de la reserva que se crea por esta ordenanza, solo se podrán autorizar actividades con fines turísticos y recreativos compatibles.

12.11. Área Costa Lago (CL)

Área con destino a servicios turísticos exclusivamente.

12.12. Área Uso Especial (UE)

Sector no clasificado.

12.13. Delimitación de Áreas-Usos-Indicadores urbanísticos

12.13.1. Área CENTRO (CE)

Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D1 agregado como anexo.

Usos: Comercial 3, Residencial, Educacional, Cultural, Religioso, Administrativo, Servicios.

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 10m.  
Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>

F.O.S. 0.80  
F.O.T. 1.50

Pendiente mínima para cubierta  
Cubiertas inclinadas 30° o 57°

Altura y Retiros  
Altura Máxima: 9,00 metros.  
Retiro de Frente -  
Retiro Lateral -  
Retiro de Fondo 3,00 metros

12.13.2 Área Residencial Permanente (RP)

Delimitación según plano general de zonificación agregado como anexo.

Usos: Comercial 3, Residencial, Educacional, Cultural, Religioso, Administrativo, Infraestructura de Transporte, Servicios.

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 15 m.  
Superficie mínima 450 m<sup>2</sup>

F.O.S. 0.40



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

F.O.T. 0,60

Pendiente mínima para cubierta  
Cubiertas inclinadas 30° o 57°

Altura y Retiros  
Altura Máxima: 9,00 metros.  
Retiro de Frente 3,00 metros  
Retiro Lateral -  
Retiro de Fondo 3,00 metros

12.13.3. Área Recreativa (RE)

Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D2 agregado como anexo.

12.13.4. Área Residencial Turística (RT)

Delimitación según plano general de zonificación agregado como anexo.

Usos: Residencial, Turismo, Deporte, Recreación, Cultural

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 20m.  
Superficie mínima 800 m<sup>2</sup>

F.O.S. 0,40  
F.O.T. 0,50

Pendiente Mínima para cubiertas:

Cubierta Mínima 30° o 57°.

Alturas y retiros:

Altura Máxima 12,00 m  
Retiro de Frente 3,00 m  
Retiro de Fondo 5,00 m  
Retiro lateral 3,00 m.

Nota: para el caso del Área Residencial Turística Especial corresponden los mismos indicadores a excepción de la Superficie mínima correspondiendo 600 m<sup>2</sup> al efecto.

12.13.5. Área Turística-Agropecuaria (TA)

Delimitación según plano general de zonificación agregado como anexo.

Usos: Turismo, Deporte, Recreación, Agropecuario

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 50 m.  
Superficie mínima 2500 m<sup>2</sup>

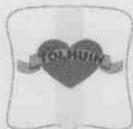
F.O.S 0,20  
F.O.T 0,60

Pendiente mínima para cubiertas:

Cubierta inclinada 30° o 57°

Alturas y Retiros:

Altura máxima 9 metros  
Retiro de Frente 0,25 de la profundidad del lote hasta llegar a diez (10) metros  
Retiro Lateral: Idem.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

12.13.6. Área Turística (TU)

Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D3 agregado como anexo.

Usos: Turismo, Deporte, Recreación.

NOTA: La Municipalidad de Tolhuin estudiará, a través de sus áreas de competencia, en cada caso en particular los índices urbanísticos y la subdivisión se realizará según proyecto presentado.

12.13.7. Área Industrial-Fabril (IF)

Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D4 agregado como anexo.

Usos: Industrial, Fabril, Comercial 1 y 2, Infraestructura de transporte.

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 40 m.  
Superficie mínima 2000 m<sup>2</sup>

NOTA: La Municipalidad de Tolhuin estudiará, a través de sus áreas de competencia, en cada caso en particular los demás índices urbanísticos.

12.13.8. Área Mixta-Industrial (MI)

Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D5 agregado como anexo.

Usos: Industrial, Fabril, Servicios.

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 40 m.  
Superficie mínima 2000 m<sup>2</sup>

NOTA: La Municipalidad de Tolhuin estudiará, a través de sus áreas de competencia, en cada caso en particular los demás índices urbanísticos.

12.13.9. Área de Micro-emprendimientos Productivos (MP)

Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D8 agregado como anexo.

Usos: Agropecuario intensivo

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 25 m.  
Superficie mínima 1500 m<sup>2</sup>

F.O.S 0,10  
F.O.T 0,20

Pendiente mínima para cubiertas:  
Cubierta inclinada 30<sup>a</sup> o 57<sup>a</sup>

Alturas y Retiros:  
Altura máxima 9 metros  
Retiro de Frente 0,25 de la profundidad del lote hasta llegar a diez (10) metros

*"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, Son y Serán Argentinos"*



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Retiro Lateral:      Idem.

12.13.10.      Área Reserva Natural Protegida Desembocadura Río Turbio (RMDRT)  
Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D6 agregado como anexo.

Usos: Turismo, Deporte, Recreación, Cultural

No se permiten fraccionamientos.

12.13.11.      Área Costa Lago (CL)  
Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D7 agregado como anexo.

Usos: Turismo, Deporte, Recreación, Cultural

Índices Urbanísticos:

Frente mínimo 20m.  
Superficie mínima 1000 m<sup>2</sup>

F.O.S.          0,40  
F.O.T.          0,50

Pendiente Mínima para cubiertas:  
Cubierta Mínima 30° o 57°.

Alturas y retiros:  
Altura Máxima 9,00 m  
Retiro de Frente 1/5 profundidad de lote  
Retiro de Fondo 1/5 profundidad de lote  
Retiro lateral 1/5 de ancho de lote.

12.13.12      Área Uso Especial (UE)  
Delimitación según plano general de zonificación y plano de detalle D9 agregado como anexo.

Uso: no clasificado.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION II**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TITULO I**

**CAPITULO XIII**

13.1. Disposiciones Respecto a la subdivisión de suelos

13.1.1. Todas las subdivisiones que pretendan realizar a partir de la sanción del presente Código deberán efectuarse mediante urbanización o simple subdivisión por medio de levantamientos parcelarios consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en agrimensura.

13.1.2. Todo inmueble que requiera la apertura de una o más calles, solo podrá subdividirse mediante urbanización.

Solo los inmuebles que no requieran la apertura de una o más calles podrán subdividirse mediante simple subdivisión. Para los casos de urbanización, el departamento ejecutivo municipal podrá admitir la subdivisión de terrenos para aquellos casos en que cuenten con factibilidad de los siguientes servicios públicos: agua, cloaca y electricidad. Caso contrario el departamento ejecutivo municipal podrá exigir a través de las áreas de competencia, de la Secretaria de Planificación y Desarrollo o área que la reemplace, la ejecución de las obras de infraestructura para asegurar la provisión de los servicios.

13.1.3. Así mismo en los casos de urbanización las calles que fueran cedidas al uso público deberá, el fraccionador, realizar a su costo la apertura y enripiado de calles de acuerdo a la zona que pertenezca y que cubra los requerimientos de cada unidad habitacional, siempre en función de un proyecto vial o estudio que determine la Secretaría de Planificación y desarrollo a través de las áreas de competencia o área que la reemplace.

13.1.4. Disposiciones Respecto al Amanzanamiento y Trazado Vial

13.1.4.1. Cuando la superficie a fraccionar sea continua deberá respetarse la orientación del primitivo trazado en lo referido a vías de circulación primaria y/o secundaria, reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las arterias primarias.

13.1.4.2. Cuando se subdivide una fracción comprendida entre dos urbanizaciones existentes, se coordinarán éstas racionalmente por medio del nuevo trazado.

13.1.4.3. En las manzanas rectangulares el lado mayor no podrá exceder los 300 mts. Lineales y el lado menor los 80 mts. Lineales.

Cuando las manzanas lindan con vías primarias tendrán medidas que permitan respetar las distancias mínimas o máximas entre las intersecciones.

13.1.4.4. Las manzanas irregulares deberán cumplir la condición de poder inscribir un rectángulo de las medidas máximas mencionadas en el artículo anterior, siempre que la topografía del terreno lo permita, y esa condición no obligue a alterar las calles.

13.1.4.5. El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las vías de circulación colindantes y que el trazado de éstas asegure el correcto desagüe pluvial de toda el área.

13.1.4.6. Cuando se trate de urbanizaciones o subdivisiones que adopten el sistema de amanzanamiento, o se trate de lotes indivisos -Club de Campo- deberá existir acceso público vehicular a todos aquellos lugares que tengan valor turístico - lagos, cascadas, desembocadura de ríos, bosques de especies de interés especial, etc.-



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

13.1.4.7. Podrán preverse pasajes peatonales públicos para vincular las zonas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas por los mismos.

Si por características topográficas del área, la longitud de una manzana superara los 300 mts. Sin poder ser interrumpida por una vía vehicular, por superar ésta la pendiente máxima permitida, esa vía se reemplazará por un pasaje peatonal, cuyo ancho será determinado por la Dirección de Catastro Municipal. Lo anterior no exceptúa la condición de que todo lote o parcela tenga acceso vehicular.

13.1.4.8. Se jerarquizará el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características que se le asigne a cada vía.

13.1.4.9. Deberá proponerse una red vial jerarquizada que se adecue a la existente en el núcleo. A tales efectos se determinan los siguientes anchos de calles.

Vías Primarias (accesos principales)	20-25 mts.
Vías Secundarias (accesos de distribución)	15 mts.
Vías Terciarias (accesos a unidades habitacionales)	12 mts.
Vías Peatonales (idem anterior)	7 mts.

NOTA: Las vías detalladas precedentemente no podrán superar los 100 mts. De longitud. Los anchos de vías se medirán de L.M. A L.M..

Se determinan para las calles antes enunciadas y para las existentes los siguientes anchos de calzadas y veredas (aceras):

CALLES	VEREDAS	CALZADAS
12	2,50	7
15	3,00	9
20	4,00	12
25	4,50	15

NOTA: solo estos anchos de calles serán permitidos en nuevas urbanizaciones.

13.1.4.10. Las calles no podrán tener pendientes superiores al 9% (en un tramo que no podrá superar los 50 mts. Lineales). En vías primarias y secundarias y en tramos curvos, la pendiente no podrá ser superior al 6%.

Se considera tramo curvo al que tenga un radio menor o igual a 150 mts.

Los radios de curvas referidos al eje de calzada no podrán ser menores de 20 mts.

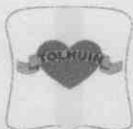
Los "cul de sac" no tendrán un diámetro inferior a 25 mts.

13.1.5. Disposiciones respecto al trazado y Amojonamiento de Parcelas.

13.1.5.1. Las parcelas deberán ser de forma regular, pudiéndose aceptar en casos debidamente fundamentados cualquier otra forma justificada por la topografía del terreno.

13.1.5.2. Las líneas divisorias laterales de las parcelas deberán formar un ángulo de 90° con la línea municipal. En casos especiales tales obligaciones podrán no ser respetadas, siempre que las necesidades del trazado así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90°, o ésta sea un paralelogramo. Defínese por Línea Municipal (L.M.) la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva.

13.1.5.3. En las parcelas de forma no rectangular y cuyo perímetro tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud menos al 50% de la medida mínima establecida para su frente. Este artículo es aplicable para los lotes de las zonas Residenciales y de topografía accidentadas. En los casos de simple subdivisión se registrará por las reglamentaciones correspondientes.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

13.1.5.4. La relación proporcional de las parcelas (frente-Fondo) deberá ser la especificada para cada área.

En casos especiales dicha proporción podrá ser mayor hasta igualar la dimensión del frente 1: 1 y en ningún caso menor atendiendo la superficie mínima fijada.

13.1.5.5. En toda parcela irregular deberá poder inscribirse un rectángulo de la superficie mínima establecida para cada área y que cumpla con la relación frente- Fondo que corresponda.

13.1.5.6. Todas las parcelas deberán tener acceso a las vías públicas.

El área factible de ocupar deberá tener una ubicación tal que, desde el eje de las calles donde se sitúa la parcela el posible camino de acceso a ésta no tenga una inclinación mayor al 10% en toda su longitud, sin requerir para ello terraplenes. Rellenos o extracciones excesivas.

13.1.5.7. El propietario del lote o urbanización estará siempre obligado a mantener los lotes en condiciones de higiene y libres de maleza mientras los mismos no hayan sido vendidos.

13.1.5.8. Se adoptará como tolerancia para la mensura de los inmuebles, la que se hallare en vigencia en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia.

13.1.5.9. Cuando el propietario de un lote en esquina construya la vereda correspondiente, los esquineros de manzana deberán materializarse con bulón de hierro de altura coincidente con la rasante de la vereda.

13.1.5.10. Las curvas se amojonarán en el punto de arranque y fin y sobre la porción de arco de manera tal que permita definirla con precisión según lo que determine la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia..

13.1.5.11. La poligonal de límites deberá quedar amojonada para la totalidad de los lotes.

13.1.5.12. Será obligación del interesado entregar amojonado el lote de cada comprador, con acta de amojonamiento, área factible a ocupar y el eje de camino de acceso, éste último con su respectiva nivelación. Igual norma deberá seguir cualquier terreno que el loteador ceda como reserva fiscal, reserva municipal o espacio verde a la Municipalidad.

13.1.5.13. Las operaciones de mensura de los lotes y las subdivisiones se regirán por las normas pertinentes que rigen a nivel Provincial y las disposiciones de éste Código.

13.1.6. Disposiciones Respecto a las Reservas para Utilidad Pública.

13.1.6.1. Espacio Verde

En toda subdivisión por urbanización o por loteo de particulares deberá dejarse el 15% de la superficie total subdividida, para espacio verde en una sola fracción. Para los casos de urbanizaciones o loteos municipales las áreas de competencia del ejecutivo municipal determinarán las superficies a afectar para cada caso.

13.1.6.2. En toda modificación de estado parcelario que involucre lagos, ríos y arroyos, seguirán las normas establecidas en el presente Código y las vigentes de aplicación por los entes específicos en la materia.

13.1.6.3. En toda urbanización atravesada o limitada por lagunas, ríos, arroyos, cursos naturales perennes o intermitentes, anuales o estacionarios, deberá dejarse libre una franja de espacio verde no menor de seis (25) metros desde la línea de ribera, pudiendo esta contener a una calle.

13.1.6.4. La superficie reservada a perpetuidad para espacios verdes y/o franjas verdes de cursos o espejos de agua, pasará al dominio público sin más formalidad que la aprobación



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

del plano de mensura y la Municipalidad no podrá darle otro destino que el que exprese su denominación, no pudiendo ser parcelado ni enajenado, no ocuparse con construcciones.

Aquellas parcelas cuya existencia es anterior a la promulgación del presente Código y no cumplan con lo fijado en 13.1.6.2/3, en lo que se refiere a las franjas libres, no se podrán realizar construcciones ni mejoras que signifiquen un cambio sustancial a la situación existente.

En caso de no acojerse a lo fijado en este punto, deberá ceder al dominio público la faja de terreno determinada según los puntos mencionados y convenir con la Municipalidad el permiso de construcción y usos pertinentes.

**13.1.6.5. Equipamiento Comunitario:**

Además de la reserva para espacio verde en toda urbanización de particulares se deberá ceder a la Municipalidad el 5% de la superficie total a subdividirse para localizar el equipamiento comunitario.

13.1.6.6. La Municipalidad de Tolhuin dispondrá de esas parcelas reservadas para fines de utilización pública, cuando se detecte la carencia de algún equipamiento comunitario en función del volumen de población a alojar según cantidad de parcelas.

13.1.6.7. En el 15% de las reservas para espacios verdes podrá computarse hasta el 20 % de las superficies afectadas o retiros o franjas verdes del borde de los cursos y espejos de agua citados en el punto 13.1.6.3.

13.1.6.8. Será obligación de los propietarios transferir al dominio Municipal la superficie que corresponda para espacio verde y reserva para equipamiento comunitario con el fin de su utilidad pública.

13.1.6.9. Toda transferencia a favor del dominio Municipal, ya sea superficie de calles, espacios verdes o libres estará exenta de la formalidad de escritura pública, a fin de suplir la misma el titular del Poder Ejecutivo Municipal, labrará las minutas administrativas a favor de la Municipalidad de Tolhuin y las inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**13.1.7. Disposiciones Respecto a Obras de Infraestructura.**

**13.1.7.1. Calles:**

En toda urbanización se exigirá, a cargo del propietario, la ejecución de las obras viales necesarias, con el objeto de garantizar el acceso permanente, con vehículos comunes de transporte a cada una de las parcelas resultantes de la subdivisión, desde la ruta, camino general o centro urbano más próximo.

**13.1.7.2. Se Considerarán Obras Viales Necesarias:**

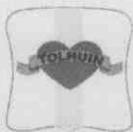
- a) Cortes de árboles y malezas con destronques y desraizamientos y posterior retiro de ese material de la zona de calzada.
- b) Abovedamiento (flecha) y excavación de cunetas, para facilitar el desagüe pluvial.
- c) Enripiado de todas las calles con un espesor mínimo de 10 cm.
- d) Construcción de obras necesarias (alcantarillas, etc.)
- e) Limpieza, emparejamiento, afinación y reforestación de todos los taludes y aceras.

13.1.7.3. Estas obras no podrán implicar, en los casos de tierras forestadas, el corte de mayor número de especímenes, que los estrictamente necesarios para la apertura de las calzadas previstas para cada calle proyectada, en la zona de vereda (acera) se deberá dejar los mejores ejemplares autóctonos como arbolado público, reforestando con especies permitidas las zonas de veredas, taludes y lugares depredados.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- 13.1.7.4. Toda urbanización de particulares deberá contar con certificado de factibilidad de agua corriente potable, en todas las parcelas resultantes. Caso contrario el Ejecutivo Municipal podrá requerir, a través de las áreas de competencia de la Secretaria de Planificación y Desarrollo o aquella que la reemplace, la construcción de una cañería maestra y colocación de una red distribuidora frente a las mismas. De ser necesario, deberá construirse o instalarse la correspondiente fuente de provisión y tanque de reserva. Los materiales a emplearse en la instalación de agua deberán reunir las condiciones y medidas exigidas por el ente Municipal y/o Provincial que actúe a tal efecto.
- 13.1.7.5. Energía Eléctrica:  
Toda urbanización de particulares deberá contar con certificado de factibilidad de energía eléctrica según proyecto aprobado por el ente que actúe a tal efecto, en todas las parcelas resultantes. Caso contrario el Ejecutivo Municipal podrá requerir, a través de las áreas de competencia de la Secretaria de Planificación y Desarrollo o aquella que la reemplace la ejecución de las obras necesarias para asegurar la provisión del servicio. Asimismo los espacios públicos y calles deberán dotarse de alumbrado público según proyectos aprobados.
- 13.1.7.6. Cloacas:  
Se permitirá la absorción de líquidos cloacales mediante el empleo de pozos de absorción o lechos nitrificantes, se exigirán cloacas cuando las napas puedan contaminarse, como consecuencia de las particularidades del suelo o concentración de viviendas en un determinado sector, debiendo complementarse con la planta de tratamiento correspondiente.  
En caso que los pozos estén ubicados en las inmediaciones de los ríos o arroyos y el escurrimiento de las aguas servidas pueda contaminar las aguas de los mismos, serán exigidas las cloacas debiendo complementarse con la planta de tratamiento correspondiente. Se faculta al Ejecutivo Municipal a requerir, a través de las áreas de competencia de la Secretaria de Planificación y Desarrollo o aquella que la reemplace, los estudios necesarios y la ejecución de obras que considere pertinente a tal efecto.
- 13.1.8. Disposiciones Respecto a la Realización de las Obras de Infraestructura y su Aprobación definitiva:
- 13.1.8.1. Obtenido el visto bueno del proyecto de loteo, la aprobación definitiva o visado, quedará supeditada a la presentación de los certificados de factibilidad o la realización de las obras de infraestructura necesarias o la aprobación por parte de las áreas de competencia de la Secretaria de Planificación y Desarrollo o aquella que la reemplace, de un plan de obras con sus correspondientes proyectos ejecutivos.
- 13.1.8.2. Aprobado en definitiva el loteo, sea que se hubieren presentado los certificados de factibilidad de servicios o que se hubiese presentado el plan de obras con sus correspondientes proyectos ejecutivos o que se hubiesen ejecutados las obras requeridas por el Ejecutivo Municipal y que formaren parte del plan de obras presentado, podrá iniciarse la venta de los lotes, debiendo aprobarse previamente, por parte de la Municipalidad de Tolhuin la publicidad que el propietario quisiere realizar.
- 13.1.8.3. El plazo de ejecución de las obras de infraestructura no podrá ser superior a un año a partir de la fecha de la presentación del plan de obras.
- 13.1.8.4. La Municipalidad mantendrá un permanente control y verificará si las obras se ejecutan dentro del término previsto, a fin de tomar las medidas necesarias en caso de que su realización no se ajuste al plan propuesto.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

13.1.9. Disposiciones Respecto a la Publicidad:

13.1.9.1. En todo elemento de Publicidad sobre los loteo, el interesado deberá hacer constar en forma clara la identificación del expediente respectivo, el estado del mismo (etapa de trámite) y el área de zonificación urbana al que pertenece. La publicidad deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trate y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas.

13.1.8.5. En caso de que se constatare el incumplimiento del punto anterior, la Municipalidad deberá inmediatamente proceder a dar amplia difusión al hecho de la inexistencia de aprobación Municipal del loteo en cuestión y que en tales condiciones el vendedor no podrá escriturar los lotes que se ofrecen en venta. Al propietario del loteo y a la empresa o persona que lo realice o promocióne se les impondrá una multa de conformidad a lo estipulado por la correspondiente Ordenanza Municipal.

13.1.9. Disposiciones Respecto al Trámite de Aprobación.

13.1.10.1. Todo Interesado en efectuar una urbanización dentro del ejido Municipal, a partir de la publicación del presente Código deberá presentar:

- a) Solicitud de Aprobación de Anteproyecto: solicitud dirigida al Poder Ejecutivo Municipal, de aprobación del anteproyecto de urbanización con datos catastrales completos, dimensiones del inmueble, linderos suscripta por el propietario o apoderado y por un profesional con incumbencia en agrimensura matriculado en el consejo profesional.
- b) Nombre o razón social del propietario (quien obrase en representación deberá probar tal carácter en forma legal mediante un Poder Especial).
- c) Acreditar la titularidad del dominio con título de Propiedad, (copia certificada ante autoridad competente en la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur).
- d) Certificado del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de la Tierra del Fuego Antártida e Islas del Atlántico Sur; donde conste que el propietario no se encuentra inhabilitado y no existen gravámenes sobre el inmueble.
- e) Certificado de libre deuda del inmueble mencionado extendido por la Municipalidad de Tolhuin.
- f) Se acompañará un completo informe el que contará con:
  - f-1) justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación de la nueva urbanización, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema urbano que pasará a integrar.
  - f-2) demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad suficiente para satisfacer las necesidades de población potencial a servir. Comprobación de la factibilidad real de dotar a la nueva urbanización de los servicios esenciales para su normal funcionamiento y plan previsto para la presentación de los servicios mencionados.
  - f-3) justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como sus áreas y normas constructivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas, previstas para la dotación de equipamiento comunitario.
  - f-4) traza circulatoria, su conexión con el asentamiento urbano del sistema al cual habrá de incorporarse.
  - f-5) localización de los espacios verdes y reservas de los usos públicos y sus dimensiones según lo preceptuado en el presente código.
- g) Plano de mensura y subdivisión registrado en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de la parcela objeto de urbanización.
- h) Plano de ubicación, a escala adecuada, que refleje en forma clara un entorno de por lo menos 1 (un) kilómetro cuadrado de radio respecto al inmueble a



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

subdividir, con la ubicación del equipamiento comunitario, espacios verdes, distancias con relación a las vías primarias existentes y propuestas.

- i) Plano a escala no mayor a 1:2000 de la planialtimetría, con curvas de nivel cada metro calculado por interpolación entre puntos de nivelación. En el mismo plano de posible inundación, como también relevamiento de todos los hechos existentes (construcciones, ductos, líneas, etc.).
- j) Plano a escala adecuada para su correcta interpretación, de relevamiento forestal y áreas boscosas del área a subdividir, con la correspondiente visación por parte de la Dirección de Diagnóstico y Protección Ambiental y dictamen de esa área acerca de la densidad del bosque, altura promedio de las especies forestales y sugerencias de la ubicación óptima de los espacios verdes que habrían de preservarse desde el punto de vista de su labor forestal.
- k) Plano de anteproyecto de subdivisión firmado por profesional con incumbencia en agrimensura, a escala y apto al tamaño de fraccionamiento donde conste:
  - k-1) Red vial (primaria, secundaria y terciaria)
  - k-2) Parcelamiento con medidas y destino de las parcelas.
  - k-3) espacio verde y reserva municipal y fiscal.
  - k-4) balance de superficies por manzanas y total indicando las reservas.

13.1.10.2. En conformidad con lo dictaminado por este Código, la Municipalidad de Tolhuin resolverá al respecto, en un plazo no mayor de sesenta (60) días.

- a) En caso de desautorizarse la subdivisión, se notificará formalmente a las partes interesadas y se archivarán las actuaciones.
- b) En caso de autorizarse la pretensión del proyecto se notificará a las partes autorizadas y se devolverá, previo pago de los derechos respectivos, una copia de cada uno de los planos. Esta visado tendrá una validez de ciento ochenta (180) días corridos, en cuyo transcurso, deberá presentarse un proyecto definitivo, en forma correcta y completa. Si cumplido este plazo no se hubiere dado entrada al expediente respectivo, la visación otorgada quedará automáticamente sin efecto archivándose las actuaciones sin más trámite. En caso de insistir en la operación, deberá iniciarse nuevamente el trámite de esta etapa de anteproyecto, conforme a las Ordenanzas vigentes del momento.

13.1.10.3. Proyecto Definitivo.

- a) Solicitud dirigida al titular del Poder Ejecutivo Municipal de aprobación definitiva del plano de mensura y subdivisión firmado por profesional con incumbencia en agrimensura matriculado en el consejo profesional.
- b) Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Cloacas o proyecto ejecutivo firmado por profesional inscripto en el Registro de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Tolhuin aprobado por la Dirección de Obras y Servicios Sanitarios.
- c) Certificado de Factibilidad de Energía Eléctrica o Proyecto de la red de energía eléctrica y alumbrado público firmado por profesional inscripto en el Registro de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Tolhuin, aprobado por Empresa Provincial de Energía.
- d) Proyecto de calles y pluviales firmado por profesional inscripto en el Registro de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Tolhuin y aprobado por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Tolhuin.
- e) Certificado de final de obra de infraestructura de servicios o Certificado de excepción de ejecución de obras de infraestructura de servicios firmado por el Titular del ejecutivo Municipal.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION III**

**TITULO I**

**NORMAS DE DISEÑO**

**CAPITULO XIV**

**DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS**

14.1. Línea Municipal

La línea Municipal (L.M) será fijada en todos los casos por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Tolhuin; ninguna construcción nueva o existente que se refacciones, podrá rebasar esta línea o la línea de edificación (L.E.).

14.2. Línea de Edificación

Es la línea coincidente con la de retiro obligatorio del frente.

14.3. Ochavas

Las ochavas de las manzanas forman parte de la vía pública constituyendo una servidumbre de los predios en esquina.

Toda ochava se trazará por corte de un triángulo isósceles con vértices en el punto de encuentro de las dos L.M y cuyos lados tendrán como mínimo 4,24 mts. Medidos desde dichos vértices. La línea así formada se llama Línea Municipal de Ochava (L.M.O.).

14.4. Niveles

Los niveles serán fijados por la D.O.P.M.Tolhuin, de acuerdo con las cotas de pavimento (construido o proyectado) y en su defecto con la del eje de la calzada y se referirán al denominado cordón-cuneta o cordón de vereda.

Los niveles de las plantas bajas de los edificios deberán construirse por lo menos a 0,05 m. Por encima del nivel del cordón.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION III**

**TITULO I**

**NORMAS DE DISEÑO**

**CAPÍTULO XV**

**CERCOS Y VEREDAS**

15.1. Cercos:

- a) Si bien no es indispensable la colocación de cercos en L.M. los que se realicen deberán hacerse con materiales de la zona: madera (colocación en forma de tranquilas), piedra, cerco vivo, o hierro.  
En caso de utilizarse hierro no superará los dos (2) metros de altura, en madera, piedra o cercos vivos su altura no podrá superar 1,20 m. En ejes divisorios y línea de fondo hasta una altura de dos (2) metros.
- b) Si existieran puertas o portones de ingreso al predio, deberán ser de rejas de hierro o de madera.

NOTA: Todo tipo de excepción deberá ser autorizada expresamente por el titular del Poder Ejecutivo Municipal, previo informe de la D.O.P.M.Tolhuin.

15.2. Veredas:

Todo terreno, con frente a la vía pública, deberá tener veredas construidas de acuerdo con las especificaciones que se dan más adelante, debiendo ser mantenidas en buenas condiciones por los propietarios.

- a) Pendientes: la pendiente transversal de las veredas será del 2%. Los planos de los pisos de dos veredas contiguas deben presentar solución de continuidad. Tampoco se aceptarán escalonamientos dado que el arranque de las veredas no los tiene. Si por algún accidente topográfico las veredas contiguas deben presentar distintos niveles, el desnivel se salvará con un plano inclinado. Con pendiente máxima del 12%, si ello no fuere posible, la solución propuesta deberá ser aprobada por la D.O.P.M.Tolhuin. Los planos inclinados se construirán con el mismo material que las veredas.
- b) Material: obligatoriamente se utilizarán como mínimo losetas de hormigón de 0.50 m x 0,50 m. con bordes rectos, realizadas con un canto rodado fino, del tipo denominado "piedra lavada". También podrá utilizarse piedra de la zona. La vereda debe realizarse con material antideslizante, que debe ser el mismo en toda la cuadra.
- c) Ancho de las Veredas: las veredas constarán de una zona para circulación peatonal, y otra próxima al cordón sin solado ni contrapiso que se recubrirá con césped, decoraciones florales o árboles. Los anchos de ésta zona son:

Calles	Vereda	Circulación Peatonal	Cantero
12	3,00	2,00	1,00
15	3,00	2,00	1,00
20	4,00	2,00	2,00
25	4,50	2,00	2,50



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

La conservación de la vereda, tanto del solado como del arreglo de jardinería será responsabilidad de los propietarios.

Podrá la Municipalidad instituir, anualmente premio a las mejores veredas.

d) Entradas: Los canteros se podrán interrumpir, en coincidencia con las entradas peatonales o vehiculares, permitiendo que el solado avance hasta el cordón

e) manteniendo una proporción mínima del 50% del cantero (que puede incrementarse) y 50% de entradas peatonales.

Para las vehiculares, se disminuirá a 0,05 m. la altura del cordón vereda y la rampa de acceso tendrá mas de 0,60m. medida desde el cordón identificándola con el resto de la vereda por medio de rampas laterales. El solado será siempre el mismo de la vereda. En entradas para vehículos pesados, el contrapiso se reemplazará por una losa de hormigón armado con malla de hierro de 0,08 m. cada 0.15 m. en ambos sentidos.

El espesor de la losa será como mínimo de 0,12 m. de acuerdo con el peso de los vehículos que transitaran.

f) Contrapiso: En todos los casos, sobre el terreno natural se ejecutará un contrapiso, en el que se asentarán losetas o laja. Este contrapiso será hecho con hormigón simple de no menos de 175 Kg. De cemento por m<sup>3</sup> de pasta y no menos de 0,10 m. de espesor.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION III**

**TITULO I**

**CAPÍTULO XVI**

**DE LAS FACHADAS Y TECHADOS**

16.1. Generalidades.

Todas las fachadas. Techados y pavimentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad, por lo que los principios urbanísticos privarán sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ello.

16.2. Aprobación de las Fachadas.

Las fachadas de los edificios sobre las vías públicas y visibles sobre éstas, están sujetas a aprobación especial por la D.O.P.M.Tolhuin.

A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados de fachadas, especificando materiales y colores.

La D.O.P.M.Tolhuin podrá rechazar proyectos que, a su juicio, no respondan a una conformación y diseño acorde con la estética zonal y sus características.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes y proyectadas, será indispensable presentar planos de las mismas.

En ningún edificio podrá haber fachadas ciegas. Las medianeras y divisorias deberán recibir obligatoriamente algún tratamiento estético aprobado por la D.O.P.M.Tolhuin.

16.3. Disposiciones generales de diseño.

<b>USOS</b>	<b>MATERIALES</b>	<b>TERMINACIÓN</b>	<b>COLOR</b>
<b>MUROS</b>	Ladrillos	A la vista.	Natural, Tiza, Blanco Ocre.
	Mampostería revocada	Gruesa y fina Salpicado.	Ocre- Blanco- Tiza.
	Madera	machimbre Tronco/recasco Tejuela/solapa Simil.	natural o proximos al natural.
	Piedra	Labrada/rústica	Natural.
	Hormigón	A la vista y como Elemento estruct.	Natural (verde) Blanco Tiza .
<b>TECHO</b>	Chapa galvan. O cobre	Lisa o acanalada Sobre madera o Estruct. De hierro	Gris Pizarra, negro, Verde. Marrón. Rojo Cobre- azul.
	Fibrocemento	Sobre madera o losa	natural, gris, pizarra, negro, verde marrón, rojo, azul.
	Chapa Aluminio	lisa o acanalada Sobre madera o Estruct. De hierro.	Idem al anterior
	Cerámico	Teja	Idem al anter.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

	Madera	Tejuela s/madera	Y esmalt. Natural. natural-negro-gris- Pizarra- verde- azul
<b>ABERTURA</b>	Madera	-----	Idem muros/techos
	Metálica	-----	Acorde color muros

NOTA: no se permite la chapa galvanizada ni de aluminio, en crudo, en ningún caso (conductos, desagües, etc.)

Deberá utilizarse en la fachada un 30% de material de la zona, considerando como tal la madera y la piedra.

**16.4. Tanques y/o Construcciones auxiliares**

Los tanques y construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratan en armonía con la fachada. Los materiales utilizados serán concordantes con los utilizados en la fachada.

**16.5. Conductos y Desagües**

Los conductos y desagües pluviales podrán ser visibles en las fachadas, a condición de responder al estilo de las mismas.

Estos conductos siempre se tratan arquitectónicamente y figuran en los planos de fachada.

**16.6. Medidores y agregados sobre Fachadas.**

La caja de conexiones y la de los medidores podrán no ser colocadas en la fachada principal, es decir, detrás de la línea municipal, siempre que presenten una autorización para que se les permita libre entrada al predio a los empleados de la Dirección Provincial de Energía que deban hacer las inspecciones; éstas cajas no deberán debilitar al muro, ni a los pilares correspondientes a su lugar de colocación.

Todo lo referente a colocación de agregados en las fachadas cuidarán la composición de las mismas y la estética del lugar.

**16.7. De los techados:**

La pendiente mínima para las cubiertas serán de 30° es decir 57,7%. Se permiten las salidas de aberturas de iluminación y ventilación de locales en la superficies techadas (lucarnas, etc.) las cuales se recomiendan.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION III**

**TITULO I**

**NORMAS DE DISEÑO**

**CAPÍTULO XVII**

**RETIROS OBLIGATORIOS - ALTURAS PERMITIDAS - ESTACIONAMIENTOS**

17. Indices permitidos para hotelería; cuando los retiros debido al porcentual utilizado sobrepasen los 10 m. podrá mantenerse la distancia mencionada.  
(ver tabla Apéndice XIV)

17.1. Utilización de Retiro

Solo el 20% de la superficie destinada podrá ser utilizada por estacionamientos abiertos, calles de acceso o canchas de deportes.

17.2. Sobre Cursos de Agua.

Cuando un curso de agua atraviesa algún predio, el propietario tiene la obligación de conservarlo perfectamente limpio y libre de todo obstáculo, a fin de mantener el desplazamiento natural del mismo, quedando terminantemente prohibido su utilización para el desecho de residuos o basura o cambiar el cauce natural.

17.3. De las Instalaciones en la Vía Pública

Se prohíbe colocar obstáculos de cualquier naturaleza que entorpezcan la libre circulación, disminuyan la visibilidad y/o puedan resultar peligrosas para peatones o vehículos en la vía pública. Se permitirá la colocación de kioscos, postes para la señalización, canteros, papeleros, cabinas telefónicas, alumbrados o carteles publicitarios, siempre que éstos sean autorizados por la Municipalidad en forma expresa, la que deberá considerar para otorgar los permisos, anchos, emplazamientos y demás características de calles y veredas afectadas. Todos los letreros, carteles y anuncios visibles desde la vía pública, permanentes o provisorios, deberán contar con autorización Municipal, para lo cual se presentarán planos detallados de los mismos.

17.4. De la Obligatoriedad de Estacionamiento

Todo edificio destinado parcial o totalmente a los usos que a continuación se detallan deberán contar con espacio para estacionamiento de vehículos de acuerdo con las siguientes proporciones:

- a) Conjunto plurifamiliares: se destinará un espacio para estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.
- b) Clubes Sociales, deportivos, etc: se deberá destinar un módulo cada 60 m<sup>2</sup>. De la superficie cubierta o fracción.
- c) Edificios Educativos: se deberá contar con un módulo de estacionamiento por cada dos aulas dedicadas a la enseñanza.
- d) Edificios Públicos: deberán contar con un sector de estacionamiento de un módulo de 60 m<sup>2</sup>. De superficie cubierta o fracción.
- e) Comercios: todos los edificios destinados a comercios cuyas superficies superen los 200 m<sup>2</sup>. Deberán contar con un módulo de estacionamiento. El edificio cuya superficie supere los 200 m<sup>2</sup>. Deberá incrementar un módulo cada 100 m<sup>2</sup>.
- f) Industria: éstas deberán contar con un área destinada a estacionamiento, la cual es del 15% de la superficie cubierta y una playa de maniobras acorde a las necesidades industriales.
- g) Escritorios u Oficinas: un módulo cada 45 m<sup>2</sup> o fracción de superficie cubierta.

17.5. Módulos:



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Se entiende por módulo a la unidad de espacio ocupada por un vehículo estacionado, considerando para ello una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup>, que incluye la circulación. En los casos b), c) d) y f) a las áreas aquí consignadas deben agregarse las requeridas por vehículos de propiedad de las personas que desarrollan sus tareas en esos edificios.

Los espacios destinados a cocheras o estacionamiento estarán en comunicación con la vía pública.

**17.6. Rampas- Elevadores:**

El estacionamiento a distinto nivel que la vereda puede realizarse por los medios mecánicos electrónicos (elevadores) o por medio de rampas.

Estas deberán cumplir lo siguiente:

- a) Pisos: deberá ser antideslizante.
- b) Pendiente: será como máximo del 12%.
- c) Ancho: mínimo 2,60m.
- d) Tramo horizontal: la rampa, entre su comienzo y L.M. deberá tener un tramo horizontal a nivel de la vereda, de por lo menos 3,00 m de longitud.
- e) Radio de Giro: mínimo de 6,00 m.
- f) Señalización: en la entrada de la rampa, la salida de los vehículos deberá señalizarse por medios eléctricos, en forma auditiva y visual (simultáneamente).

**17.7. Construcciones de Uso Comercial:**

**17.7.1.** Se prohíbe la utilización de sistemas de construcción prefabricado para todo local comercial.

**17.7.1.1.** Las construcciones comerciales tipo kiosco deberán reunir las siguientes características:

- a) ser de perímetro libre
- b) fachada: se exigirá un mínimo del 50% de madera al natural como parte de la misma.
- c) Carpintería se deberá adoptar tanto en marcos y hojas, como en los sistemas de oscurecimiento o protección.
- d) Material de cubierta de techos: las cubiertas de techo deben sobresalir no menos de 0,50 m. respecto de los filos externos de los muros. Deberán emplearse los siguientes materiales: fibrocemento, chapa pintada, tejuelas de madera, chapa de cobre o hierro galvanizado pintado, fibrocemento, tejuela de fibrocemento pintadas o tejuelas de asfalto, se evitará en lo posible el uso de chapa de cartón.
- e) Color: se deberá respetar el color natural de la madera protegiéndolo con los variados tipos de barnices. En las carpinterías se permitirá el empleo de los siguientes colores: Natural, tiza, Ocre, Verde. Los colores de las cubiertas podrán ser Natural, Gris Pizarra, verde, Rojo o Negro, no se permite el plateado. En mampostería se permitirá el empleo de colores claros: Blanco, Tiza, Grisáceo u Ocre.

**17.7.2. Edificaciones de Uso Comercial:**

Deberán reunir las siguientes características:

- a) Fachada: se exigirá un mínimo del 20% de madera al natural como parte integrante de la fachada tanto en balcones, bow-windows. Carpintería y elementos ornamentales: un 30% de piedra utilizada como mampuesto o revestimiento, pudiendo optarse como tales hasta el alféizar de la ventana, el resto del muro puede ser de mampostería revocada, bolseado u otra terminación.
- b) Medianeras: Cuando el edificio sea de perímetro libre se deberán estudiar todas las vistas con las mismas reglamentaciones vigentes para la fachada.
- c) Carpintería: Se exigirá en todos los casos carpintería de madera o metálica en marcos y hojas, así como en los sistemas de oscurecimiento o protección.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- d) Material de Cubiertas para Techos: Las cubiertas de techo deberán sobresalir no menos de 0,50 cm con respecto a los filos externos de los muros. Deberán emplearse los siguientes elementos: Fibrocemento, chapa o tejas pintadas, cerámico, madera, tejuelas sobre maderas, asfalto. No se permite el uso de chapa de cartón.
- e) Color: En los casos de fachadas con tratamiento de madera se deberá respetar el color natural. En cuanto a los muros se permitirá en un 60% de la construcción que predominen los colores blancos, tiza u ocre. Los colores de las cubiertas podrán ser natural, Gris pizarra, verde, rojo, negro, no permitiéndose los plateados.
- f) Recovas o Marquesinas: se recomiendan las recovas o marquesinas para todos aquellos edificios compuestos por dos o más unidades comerciales. Deberán tener el mismo tratamiento estructural, las mismas pendientes y terminaciones predominantes en el resto del edificio. Se permitirá estructura y cubierta de madera.
- g) Elementos Ornamentales o Compositivos y Decorativos: Se exigirá que predomine material de la zona en cualquiera de sus usos en un 70%, por ejemplo en carteles, maceteros, etc.
- h) Balcones o Bow-windows: en caso de existir balcones o bow- windows, estos serán construidos y/o revestidos íntegramente de madera, ya sea en pisos, aleros, ménsulas, barrotes y pasamanos.
- i) Premios: Se podrán premiar todos aquellos proyectos que la Municipalidad de Tolhuin considere de valor, eximiéndolos del pago de impuestos Comunales por el Termino de un año a partir de su habilitación.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCIÓN III**

**TÍTULO I**

**NORMAS DE DISEÑO**

**CAPÍTULO XVIII**

**DE LOS LOCALES**

18.1. Clasificación de los locales:

18.1.1. Locales de Primera Clase:

Comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, salas de estar, oficinas, salas, bibliotecas, cocinas, cajas de escalera colectivas, cuartos de costura y/o planchar, sallas para rayos X, salas de parto, "nursery".

18.1.2. Locales de segunda clase:

Baño, toiettes, retrete, espacio para cocina, antecocina, lavadero privado, depósito (no comercial ni industrial) garaje de uso particular, despensa.

18.1.3. Locales de Tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial e industrial, gimnasio y demás locales necesarios para practicar deportes, cocina de hotel o restaurante, casa de comida, comedor colectivo, talleres bares, salón de baile, garaje de hasta quince (15) vehículos.

18.1.4. Locales sin clasificación:

La determinación del destino de cada local será el que a juicio de la D.O.P.M.Tolhuin resulte de su ubicación y/o dimensión, y no el que arbitrariamente pudiera consignarse en el plano. La D.O.P.M.Tolhuin podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio, además clasificará por analogía cualquier local no incluido en los puntos precedentes. También podrá rechazar proyectos cuyas plantas acusen la intención de futuras subdivisiones de locales, en forma no reglamentaria.

18.2. Altura de locales

- a) Locales de Primera Clase .....2.40m
- b) Locales de Segunda Clase ..... 2.20m
- c) Locales de Tercera Clase .....2.60m
- d) Locales de Cuarta Clase: la que determine el proyecto y sea aprobada por la D.O.P.M.Tolhuin.
- e) Garajes Colectivos .....2.10m

NOTA: Las alturas indicadas se entienden medidas desde el piso del local hasta el cielorraso del mismo. Las vigas no podrán sobresalir más del 10% de la altura y si la sumatoria de las mismas en su proyección horizontal supera el 20% de la superficie del local, la altura mínima se medirá desde el piso del local hasta la base de las vigas.

Cuando la superficie del local de Tercera Clase sea mayor de los 24 m<sup>2</sup>. Se aplicará un coeficiente del 0,25 de la superficie del local cuyo resultado se sumará a la altura mínima exigida.

- f) la D.O.P.M.Tolhuin podrá autorizar otra altura de acuerdo con las características particulares de los locales.

18.2.1. Altura de locales con Cielorraso inclinado

En general en éstos casos, la altura del local se medirá al centro del cielorraso. La altura mínima será la de la pared más baja y se fija en 2.05 m. En caso en que el



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

techo sea único cerramiento (muro-techo) la altura mínima no tiene límite, pero se considerará área habitable desde la proyección de los cabios o envigados donde se verifique la altura de 2,05 m. sobre el piso del local.

**18.2.2. Altura de Locales en "Duplex"**

- a) "Duplex" en viviendas: La altura de los locales inferiores podrá reducirse a 2,25 m. y la del local superior resultante a 2,10 m.
- b) "Duplex" en Comercios u Oficinas: El entrepiso puede ubicarse en cualquier zona del local, pero su área no podrá ser superior al 60% de la de aquel. La altura mínima del local inferior será de 2,40 m. para una profundidad de 4,00 m. y de 2,60 m. si se encuentra comprendida entre 4,00 m. y 10,00 m. La altura de los locales superiores será según sea su función o destino, pero nunca inferior a los 2,05m. En caso de cubierta inclinada, podrá tener 2,05 m. en su parte más baja. Para grandes edificios, en los que sea menester superar las dimensiones antes indicadas, como también los requerimientos de espacio interior, la D.O.P.M.Tolhuin determinará a su criterio, las áreas y alturas de los distintos elementos.

**18.3. Areas y Lados Mínimos de Locales:**

Las áreas y lados mínimos de locales serán las correspondientes a su superficie útil habitable. Se medirán incluyendo los armarios empotrados y las zonas que cumplan con las alturas mínimas.

- a) Areas y Lados Mínimos de Locales de Primera Clase:

	LADO MINIMO	ÁREA UTIL MINIMA
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,40 m.	21,00 m2.
Cuando la unidad locativa posea varios locales. Por lo menos un local tendrá	2,80 m.	12,00 m2.
Los demás	2,00 m.	5,00 m2.

La suma de la superficie útil de locales de una misma unidad locativa, excluido pasillos, no podrá ser inferior a 24 m2. El área útil se entiende libre de armario empotrado, pequeños salientes, etc.-

- b) Locales de Segunda Clase:

Baños	1,20 m.	3,00 m2.
Retretes	0,80 m.	1,00 m2.
Espacio para cocinar	1,00 m.	1,60 m2.

**18.3.1. Profundidad de Locales:**

Ninguna de las paredes del local distará, en su parte más cercana a la ventana, más de tres (3) veces la altura del dintel de dicha ventana; los sectores que superen la referida dimensión deberán contar obligatoriamente con iluminación y ventilación supletoria.

**18.4. Iluminación y Ventilación de locales.**

*"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"*



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

A los efectos del presente Código, se refiere a iluminación y ventilación natural, es decir, en forma directa del espacio exterior. Se recomienda también que la ventilación e locales pueda efectuarse en forma cruzada, mediante una conveniente ubicación de sus aberturas.

La existencia de medios mecánicos para ventilación, no exime a propietarios y proyectistas del cumplimiento de estas normas.

**18.4.1. Iluminación y Ventilación de locales de Primera Clase:**  
Estos locales deben cumplir con la siguiente condición:

$$I = \frac{S}{Cv}$$

Donde: I = área necesaria para iluminación.

S = área del local a iluminar.

Cv = Coeficiente variable según la ubicación del vano.

Ubicación del vano:	Vano que da a la calle O centro de manzana ( Cv )	Vano que da a patio principal o interior ( Cv )
Bajo parte cubierta	8	6
Libre zona cubierta	10	8

$$V = \frac{I}{3}$$

Donde: V = área necesaria para ventilación

I = área necesaria para iluminación

3 = coeficiente fijo

**18.4.2. Iluminación y Ventilación de Locales de Segunda Clase:**

Para éstos locales no es exigible la iluminación ni la ventilación natural, pero deben contar con aberturas regulables o conductos de ventilación, ubicadas preferentemente en el sector más alto del local.

Sección de conductos:

Para baños, toiettes, retretes, espacios para cocinar, antecocina lavaderos privados ..... min. 0,015m<sup>2</sup>.

Para garajes particulares, depósitos, despensas. .... min. 0,040m<sup>2</sup>.

**18.4.3. Iluminación y Ventilación para Locales de Tercera y Cuarta Clase:**

Estos locales deben contar con iluminación y ventilación natural y proporcional a usos y destinos de cada local. La D.O.P.M.Tolhuin podrá exigir el aumento de las áreas de iluminación y ventilación si a su criterio las indicadas en el proyecto son exiguas.

También podrá exigir la coloración de conductos de ventilación auxiliares, con o sin medios mecánicos para extracción de aire.

En los quirófanos es obligatorio la instalación de equipos especiales de aire acondicionado y eliminación de la ventilación natural.

Los garajes contarán con un área de ventilación.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

$$V = \frac{\text{-----}}{C_v}$$

Donde: s = área total del garaje

C<sub>v</sub> = en patio interior ..... 24  
En vía pública o centro de manzana ..... 36

#### 18.5. Factor de Ocupación

Es el que determina la cantidad de personas que, en condiciones normales de ocupación, puede tener cabida en un local o locales, según las dimensiones de éstos. En sentido inverso el Factor de Ocupación (F.O.) establece las dimensiones que debe tener un local determinado según la cantidad prefijada de personas que se quiera ubicar en él.

Los valores correspondientes son:

Uso y Destino	m2 por persona
a) Locales de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile, cines, teatros. ....	1
b) Edificios educacionales, templos. ....	2
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios: Mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes. ....	3
d) Salones de billar, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos. ....	5
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño. ....	8
f) Viviendas privadas y colectivas. ....	12
g) Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario. ....	16
h) Tribunas de estadios y lugares para espectadores de pie. ....	0,25



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCIÓN III**

**TÍTULO I**

**NORMAS DE DISEÑO**

**CAPÍTULO XIX**

**PATIOS**

19.1. Es la porción del espacio exterior a la que abren y tienen vista los distintos locales. Las medidas de los patios se tomarán desde los ejes divisorios y con exclusión de la proyección horizontal de todo voladizo.

Se permitirán pequeñas salientes como columnas, conductos de ventilación, etc., aislados, cuya suma total no supere los 0,60 m<sup>2</sup>.

Las alturas para determinar las medidas de los patios se tomarán desde la cota natural del terreno y sobre la pared más alta.

No podrá ser dividida, modificada ni ampliada una finca si algún patio resultare con dimensiones menores a las establecidas por este Código.

19.2. Patios Principales.

Son los patios que deben iluminar y ventilar los Locales de Primera, Tercera y Cuarta Clase.

Hasta los 7,00 m. de altura, el lado mínimo será de 3,00 m. y la superficie mínima de 12,00 m<sup>2</sup>., por encima de los 7,00 m. será de 3,50 m., el lado mínimo de un patio no podrá ser menor de 1/3 de la altura que tenga el nivel considerado.

19.2.1. Patios Principales no Rectangulares.

En éstos casos la planta del patio deberá permitir inscribir en ella una circunferencia de diámetro igual al lado mínimo requerido o una elipse cuyos ejes tengan las dimensiones correspondientes al lado mínimo.

19.3. Voladizos y escaleras en patios principales.

Si en un patio principal se ubica una escalera descubierta podrá computarse ya sea para considerar el lado mínimo como para la superficie, hasta la línea de huella de la escalera.

Los voladizos (aleros, balcones, etc.) bajo los cuales se ubiquen vanos para iluminación y/o ventilación no podrán tener una saliente mayor que la altura del dintel del vano en cuestión.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCIÓN III**

**TÍTULO I**

**NORMAS DE DISEÑO**

**CAPÍTULO XX**

**CIRCULACIONES - MEDIOS DE EGRESO**

20.1. Trayectoria:

La línea natural de libre trayectoria de las circulaciones de un edificio hasta su salida exterior, debe desarrollarse a través de pasos comunes y no estar interrumpida por locales de uso o destino diferenciado.

20.2. Situación de las salidas en planta baja.

20.2.1. Locales frente a vía pública

Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo, tenga una ocupación superior a 300 personas, y siempre que algún punto del local diste más de 35 m. de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, salvo que se disponga de una segunda salida de escape hacia el exterior, fácilmente accesible.

Para el segundo medio de egreso y para la salida de escape, podrá utilizarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a ésta salida, no se haga por el vestíbulo principal del edificio.

20.2.2. Locales interiores a planta baja.

Todo local susceptible de una ocupación superior a 200 personas, contará por lo menos con dos puertas situadas a la mayor distancia posible una de la otra, que conduzcan a alguna salida general exigida. La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública será de 30 m.

20.3. Situación de las salidas en los pisos altos, sótanos, subsuelos.

20.2.1. Número de salidas

Todo local o conjunto de locales en planta alta o subsuelo tendrán por lo menos dos salidas exigidas a disposición de los ocupantes del piso, cuando tenga una capacidad de ocupación mayor de 200 personas.

20.3.2. Distancia máxima a cada escalera.

Cualquier punto de un piso no situado en piso bajo, estará dentro de una distancia de 25 m. de la caja de escalera, siguiendo la línea natural de libre trayectoria.

20.3.3. Situación de la caja de escalera

la escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve y se interrumpirá en el piso bajo a cuyo nivel comunicará con la vía pública.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

20.3.4. Característica de las salidas.

Cuando una superficie de piso reciba la afluencia de personas de un piso intermedio, tendrá los suficientes medios de egreso para la totalidad de los ocupantes afectados.

Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales de egreso exigidos.

20.5. Salida de Edificios con Ocupaciones diversas

Cuando un edificio o parte de él, incluya destinos diferentes, tendrán medios independientes de egreso. En los demás casos podrá admitirse un medio único de egreso, siempre que haya compatibilidad a juicio de la Autoridad Competente, entre los usos diferentes.

20.6. Cambios de Destino

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso, se aplicarán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Autoridad Competente aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito, cuando la estricta aplicación de éste Código no resulte aplicable.

20.7. Ancho de las Puertas.

El ancho acumulado mínimo de puertas correspondientes a toda superficie de piso o local, que den a un paso de comunicación general o pública o a otros medios de salida exigida a vía pública, será de 0,90 m., para las primeras 50 personas y 0,20 m. adicionales para cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas con "medio de egreso a lugares de reunión sujeto a inspección".

20.8. Características de las puertas.

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho de pasajes, corredores, escalera, descansos, u otros medios generales de salidas. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino sobre el rellano, descanso o plataforma y hacia el exterior.

20.9. Ancho de las comunicaciones

El ancho mínimo, de los corredores correspondientes a toda superficie de piso o local con salida a una comunicación general y otro medio exigido de salida, será de 1,00 m. para las primeras 30 personas, 1,10 m. para más de 30 y hasta 50 personas y 0,15 m. para cada 50 personas de exceso o fracción.

20.10. Pasaje entre la Escalera y la Vía Pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una sola escalera exigida, será de igual ancho al exigido para dicha escalera.

Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menos de 2/3 de la suma de los anchos exigidos de la escalera servida, ni menor al que resulta de aplicar el artículo "ancho de las comunicaciones".

El ancho exigido de éstos pasajes se mantendrá sin proyecciones ni obstrucciones.

20.11. Escaleras exigidas de salida.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

El ancho de las escaleras exigidas para todo piso de un edificio, será de 1,10 m. para servir hasta 40 personas.

Para mayor número de ocupantes pertenecientes a la superficie de pisos servidos por una escalera, se aumentará ese ancho a razón 0,10 m. por cada 20 ocupantes o fracción.

Cuando una escalera sirva a varios pisos altos, se acumularán las medidas de ancho en cada piso, de acuerdo al número posible de ocupantes de cada piso.

En el sentido de las salidas el ancho de una escalera no deberá ser disminuido.

Una escalera secundaria no exigida como medio de salida interna y de servicios de casas privadas pondrá tener un ancho mínimo de 0,70 m., las escaleras principales deben ubicarse en lugares bien visibles y de fácil acceso al público.

La relación de la altura a la pedada de escalones será dada por la fórmula:

$$2^a + p = 0.61 \text{ m. a } 0.63 \text{ m.}$$

La altura de los escalones no será mayor a 0,175 m., ni la pedada menos de 0,26 m. La luz libre entre las pedadas y el cielorraso de la escalera o vigas que la crucen no será menor de 2,10 m.

Cuando la escalera incluya tramos curvos con radios de 0,50 m. a 1,00 m, los escalones serán compensados debiendo tener en la parte más angosta una pedada mínima de 0,12 m., medida perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón en esos casos las medidas mínimas de pedadas y descanso, deben ser tomadas en el centro de la escalera. Ningún tramo de escalera tendrá más de 20 escalones.

Para ascender a azoteas no transitables con el objeto de efectuar arreglos, limpiezas, etc, en las instalaciones ubicadas sobre el edificio, se permitirá colocar escalera "a la marinera" construidas por barrotes metálicos macizos de 0,016 m. como mínimo de diámetro y baranda vertical independiente. El ancho mínimo será de 0,40 m. y la distancia máxima entre barrotes horizontales será de 0,30 m. Además será separada del muro, como mínimo, 0,17 m.

Los escalones en las entradas de edificios, puertas, entre pasajes, etc., tendrán una altura máxima de 0,175 m., y mínima de 0,12 m. En las entradas a los escalones de negocio podrán reemplazarse los escalones por una pendiente en el piso, no mayor de 7%.

#### 20.11.1. Pasamanos.

Las escaleras exigidas tendrán, balaustradas, barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balustrada o baranda medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menos de 0,85 m.

En la caja de escalera el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85 m. y 1,00 m. medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos. Desde la pared se mantendrá un claro mínimo de 0,05 m. en todos sus puntos para que la mano pueda asir el pasamano y no emergerán más de 0,10 m.

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50 m. habrá balustrada, baranda o pasamanos en ambos lados, y estos elementos no distarán entre si más de 3,00 m.

Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida, se deberán colocar pasamanos intermedios, los cuales serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

#### 20.12. Escaleras Mecánicas

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido para una salida, podrá considerarse que una escalera mecánica forma parte del ancho total de escalera exigida, siempre que:



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

- 20.12.1. Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- 20.12.2. Este encerrada en caja de escalera.
- 20.12.3. Tenga un ancho no inferior a 1,10 m. medidos entre pasamanos.
- 20.12.4. Marcha en sentido de la salida exigida.
- 20.12.5. Los materiales que entren en su construcción sean incombustibles excepto:
- Las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión.
  - El pasamanos que puede ser de material flexible, incluso caucho.
  - El enchapado de la caja que puede ser de madera adherido directamente a la caja, que será incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible.
  - El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, éste colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.
- 20.13. Rampas.
- Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación y ancho responda a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas. La pendiente máxima de una rampa que reemplaza a una escalera exigida será del 12%.
- El solado de una rampa no podrá ser resbaladizo o revertirse en tal por su uso.
- 20.14. Puertas Giratorias.
- Queda terminantemente prohibida la colocación de puertas giratorias en cualquier clase de construcción. Esta prohibición tiene un doble alcance, el de evitar accidentes graves producidos por pánico provocado por incendio, sismo o tumulto, como también posibilitar el acceso y egreso de niños, ancianos y discapacitados.
- 20.15. Salidas en lugares de reunión
- En lugares de reunión sujetos a inspección, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que, a su vez, sea un medio exigido de egreso para un edificio con ocupaciones diversas, deberá interponerse un vestíbulo cuya área sea, por lo menos, cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleve a esa caja de escalera.
- El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a los 1,50 m. El ancho acumulado de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m. por cada asiento hasta los 1.000 y 3.000, se aumentará el ancho anterior a razón de 0,003 m. por cada asiento que exceda de los 3.000.
- 20.15.1. Corredores y Pasillos en Salas de Espectáculos.
- Toda sala de espectáculos tendrá corredores o pasillos que conducirán directamente a la salida exigida, a través de la línea natural de libre trayectoria y serán ensanchados progresivamente en dirección a la salida.
- Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,00 m., cuando tuvieren asiento de un solo lado y de 1,20 m. cuando tuvieren en ambos costados.
- El ensanchamiento progresivo se hará en forma tal que, en cualquier punto el ancho del pasillo no sea menor de 0,005 m. por asiento situado en su zona de influencia.
- Frente al escenario deberá haber un pasillo transversal cuyo ancho mínimo será de 1,20 m.
- Los pasillos longitudinales no podrán tener pendientes mayores de 1/26 y deberán estar contruidos con material no resbaladizo n que se vuelva tal con el uso, salvo que estén provistos de alfombra o similar aceptado por la Autoridad Competente.
- 20.15.1. Condiciones Especiales de Circulación y evacuación en salas de espectáculos públicos.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Además de las prescripciones precedentes, deberán cumplirse las siguientes en las salas de espectáculos públicos.

- a) Para las plateas altas se fijará un ancho mínimo de los pasajes longitudinales de salida, con el mismo criterio que los de platea baja. En el caso de existir escalones, éstos deberán hallarse iluminados en sus extremidades, por circuitos independientes entre si a fin de asegurar su iluminación permanente. Las escaleras o rampas de evacuación tendrán un ancho mínimo de 2,00 m., que deberá ser ensanchado progresivamente en forma tal, que en cualquier punto el ancho de las escaleras o rampas de evacuación no sea menor de 0,005 m. por asiento situado por zona de influencia. La mayor distancia horizontal en que puede hallarse un espectador de la platea alta al arranque del medio de salida, medida por la línea de libre trayectoria, no puede pasar de 25,00 m.
- b) En caso de existir más de un piso de plateas altas o palcos, cada uno de ellos debe llenar independientemente las condiciones antedichas.
- c) Las instalaciones de luz eléctrica deberán ser hechas por circuitos absolutamente independientes para cada caso. En todos los pasillos escaleras, medios y lugares de salida debe indicarse clara y precisamente el camino a seguir, en forma que no exista duda alguna para el que concurre por primera vez al salón. Cuando el salón estuviere a oscuras las señales deberán hallarse iluminadas.
- d) Con el mismo criterio debe proveerse la evacuación en las iglesias, salones de diversión, gremiales, casas de negocios de importancia, en los que se reúnan más de 300 personas y en general en los casos en que la autoridad Competente crea necesario exigir.

20.15.2. Distancia entre filas de asiento

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento, y la vertical bajada desde el borde superior del respaldo delantero.

20.15.2.1. Casos de filas con un pasillo lateral.

El claro libre no podrá ser menor que 0,50 m.

El número máximo de asiento permitidos por fila será de 10.

20.15.2.2. Casos de filas entre pasillos

Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto a los indicados en el punto anterior, conservando las demás características.

20.15.2.3. Filas Curvas.

Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor de 90°.

20.16. Tipos de Asiento

Se admiten tres tipos de asiento a saber, los fijos, los movibles que forman cuerpos de varias unidades y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo o forma de asiento será uniforme.

20.16.1. Asientos Fijos.

Cuando los asientos sean del tipo fijo se construirán con armaduras metálicas aseguradas al solado y serán individuales y separados entre si mediante brazos.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

El ancho entre brazos no será inferior a 0,48 m. la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 m.

El asiento tendrá movimiento de rotación que permita rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá una altura mínima de 0,50 m. medidos desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación por lo menos de 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor de 0,01 m.

**20.16.2. Asientos móviles**

Cuando los asientos sean del tipo móviles se asegurarán formando cuerpos de tantas unidades como se determinan en el punto precedente, "filas de asientos", conservando las demás características.

Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

**20.16.3. Asientos sueltos**

Los asientos del tipo unidades sueltas, solo se podrán colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones generales serán las establecidas para los asientos fijos.

**20.17. Salidas Requeridas para Otros Locales de reunión**

Los medios de egreso de salas de baile o fiestas, salas de galerías de exhibiciones y exposiciones; ferias, cabarets, restaurantes, confiterías o salones de banquetes o usos análogos, cuyos locales sean o no usados en conexiones con clubes, asociaciones, hoteles, etc., cumplirán los siguientes requisitos.

Con capacidad hasta 400 personas, tendrán dos medios de salida de 1,50 m. cada una, por lo menos, separados.

Para mayor capacidad el ancho total resultante ( 3,00m) adicional sobre las 400 personas.

**20.18. Salidas Inadecuadas en Edificios Existentes.**

Todo edificio existente con salida inadecuada para la ocupación actual según éste Código, siempre que no sea la de uso o destino primitivo, deberá ser provisto de los medios de salida que indique la Autoridad Competente, conforme a las prescripciones generales contenidas en este Código.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCION III**

**TITULO I**

**NORMAS DE DISEÑO**

**CAPITULO XXI**

**INSTALACIONES DE SALUBRIDAD**

**21.1. Servicio Mínimo**

Toda unidad de vivienda deberá contar con un servicio mínimo de salubridad que constará de:

Un retrete, construido de mampostería con piso y paredes impermeables hasta 1,65 m, de altura y contendrá como mínimo:

Un Inodoro (I°)

Una Pileta de lavar de cemento de 0,60 m x 0,50 m. x 0,40 m. (L°)

Una ducha

Además deberá tener un espacio para cocinar, con una pileta de cocina de 0,50 m. x 0,40m. x 0,15m.

**21.2. Servicio de Salubridad en Otros Edificios.**

a) Edificios o locales para usos comerciales o industriales:

El número de personas que trabajen en éstos locales se determinará por el F.O. o por declaración del propietario, tomando el mayor de ellos. El propietario indicará el porcentaje de hombres y mujeres que trabajen,. Caso contrario se tomará: 1/3 de mujeres y 2/3 de hombres.

Si el número de personas no excede de cinco habrá un retrete con inodoro (I°) y lavatorio (L°), en los demás casos habrá:

Un I° por cada 20 personas o fracción y por sexo

Un migitorio por cada 10 hombres o fracción

Un L° por cada 10 personas o fracción

Una ducha por cada 10 personas o fracción y por sexo ocupadas en industrias o manipulación de alimentos. Además de estos servicios, todo local comercial deberá contar con un retrete con I° y L°, para el público.

b) Edificios de la administración pública, estaciones terminales de transporte de pasajeros, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados, etc.

En estos edificios la D.O.P.M. Tolhuin verificará si los servicios de salubridad proyectados tienen la suficiente capacidad para atender a la cantidad de público que la mencionada D.O.P.M. Tolhuin estime corresponder,. En caso de que no la tuvieren, esta originará de responsable la ampliación de los servicios en la cantidad pertinente.

c) Cines, teatros, auditorios, salón de baile

Para éstos locales se considerará: ½ hombre y ½ mujer.

Los servicios exigidos se establecen en la siguiente tabla:



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

Cantidad de personas	I°	Mingitorio	L°	Ducha
<b>PUBLICICO</b>				
Hombres				
Por c/200 o fracc. > 100	1	----	1	----
Por c/100 o fracc. > 50	----	1	----	----
Mujeres				
Por c/200 o fracc. > 100	2	----	1	----
<b>EMPLEADOS</b>				
Hombres				
Por c/30 o fracc.	1	1	1	1
Mujeres				
Por c/30 o fracc.	2	----	1	1
<b>ARTISTAS</b>				
Hombres				
Por c/25 o fracc.	1	1	1	2
Mujeres				
Por c/25 o fracc.	2	----	1	2

- d) En los campos de deportes y estudios deportivos, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:
- Bebederos surtidores, mínimo 4 hasta 5.000 personas, y 1 por cada 1.000 personas de excedente.
  - Mingitorios: 4 por cada 1.000 personas, hasta 20.000 personas.
  - I°: Para hombres 1/3 del número de mingitorios  
Mujeres: 1/2 de los destinados para hombres.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

**SECCIÓN III**

**TÍTULO II**

**NORMAS DE CONSTRUCCIÓN**

**CAPÍTULO XXII**

**INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES**

**22.1. Instalaciones para Gas**

Estas instalaciones, se trate de gas natural o envasado, deberán obligatoriamente contar con la aprobación, del ente Nacional y/o Provincial creado a tal efecto. Serán ejecutados por personal autorizado por este última, quien firmará el plano que deberá presentar el propietario a la Municipalidad conjuntamente con el Aviso de Obra. El firmante del plano y ejecutor de la instalación será penalmente responsable por los accidentes que se produjeran por deficiencias, omisiones o vicios ocultos en la instalación.

**22.2. Instalaciones para Combustibles Líquidos.**

En la ejecución de estas instalaciones se seguirán fielmente las indicaciones de los fabricantes. El propietario de la firma, junto con el Aviso de Obra especificará la marca y tipo de los elementos y artefactos a Instalar, como también las características de la instalación.

Los depósitos de combustible serán subterráneos, ubicados a distancia no menor de 1,50 m. de los ejes divisorios del predio deberán contar con boca de fácil y seguro acceso y conducto de ventilación y expansión de gases.

**22.3. Hornos- chimeneas – Conductos de Humo.**

La construcción de estos conductos deberá realizarse de modo que no cause daños ni molestias a linderos o vecinos.

No podrán embutirse en muros, para no destruir ni disminuir la sección de las vigas de encadenado.

Total chimenea, nueva o existente, deberá estar provista de interceptor de hollín y chispas, que se ubicará en lugar fácilmente accesible, para su inspección o limpieza.

El remate de toda chimenea o conductor de humo, deberá estar como mínimo a 0,80 m. por encima de la cumbre de techo más alta que se encuentre a menos de 5,00 m. de distancia.

Todo conducto de humo que se ubique a menos de 2,00 m de un divisorio, deberá sobrepasar a éste en una altura:

$$h = 2.00 - b$$

donde b = distancia entre muro y la chimenea



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

### **SECCIÓN III**

#### **TÍTULO II**

#### **NORMAS DE CONSTRUCCIÓN**

#### **CAPÍTULO XXIII**

#### **INSTALACIONES SANITARIAS**

##### **23.1. Planos**

Antes de iniciar la construcción o modificación de las obras sanitarias en los edificios, es obligatoria la presentación y aprobación por Autoridad Competente del Plano respectivo. Este se ejecutará en un todo de acuerdo con el reglamento del ente formado a tal efecto, el que mantiene las normas de la ex-Empresa de Obras Sanitarias de la Nación (O.S.N.). El plano tendrá una carátula reglamentaria, las plantas, los cortes y el cuadro de resumen requerido, se presentarán con dos (2) copias, una de ellas en origina, con los colores reglamentarios, y estarán firmadas por el propietario y el constructor, debiendo éste estar inscripto en el Registro creado a tal efecto en la D.O.P.M. Tolhuin.

##### **23.1.1. Planos para vivienda individual**

23.1.1.1. Cuando se trate de la instalación sanitaria para una vivienda individual, no se exige la presentación y aprobación del plano por parte de la D.O.P.M. Tolhuin. El mismo se presentará para aprobación de la D.O.P.M. Tolhuin, pudiendo formar parte del plano de arquitectura en escala 1:50 y contendrá:

- a) Ubicación y capacidad del tanque de reserva
- b) Ubicación de todos los artefactos incluso calentador de agua.
- c) Sistema cloacal, ubicación y diámetro de cañería y pendiente de las primarias.
- d) Detalle de la cámara séptica, en escala 1:50 o 1:100 según corresponda.
- e) Ubicación, diámetro y profundidad del pozo absorbente.
- f) Ubicación y diámetro de cañerías de drenaje, si las hubiere.

23.1.1.2. Lo estipulado en el párrafo precedente no rige en los casos de construcción de viviendas agrupadas: Conjuntos habitacionales, Clubes de Campo, etc.

23.1.1.3. Para las unidades que posean solo el servicio mínimo indicado en 21.1., se requiere la presentación de un croquis, a escala con indicación de:

- a) capacidad, ubicación y material del tanque de reserva
- b) ubicación de los artefactos
- c) ubicación y dimensión de la cámara séptica y del pozo absorbente.

##### **23.2. –Tanques de Reserva.**

Es obligatoria la colocación de tanques de reserva elevados, en todo edificio que cuente con instalaciones sanitarias.

Sus características deberán ser reglamentadas por la D.O.P.M. Tolhuin, D.P.O.S.S. y por el presente Código, de acuerdo a lo siguiente:

##### **23.2.1. Material:**

El material con el que estén contruidos y/o revestidos, no deberá contaminar el agua almacenada, como tampoco transmitir sabor ni olor a la misma. Para pequeñas capacidades, como por ejemplo en viviendas familiares, se recomienda, por razones prácticas y económicas, el uso de los tanques asbestos – cemento (fibrocementos) del tipo denominado “aprobado”, cuya tapa permite ser sellada herméticamente, para evitar la



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

entrada de los insectos y microorganismos que contaminen el agua. Además, por su reducido peso, estos tanques permiten ser fácilmente ubicados, bajo la cubierta de techo.

Los tanques que deban construirse en albañilería cumplirán las especificaciones de la D.O.P.M. Tolhuin y D.P.O.S.S. especialmente en lo referido a:

- a) revestimiento interior
- b) tapas de limpieza
- c) tapas de inspección
- d) ventilación

### 23.2.2. Pantallas – Divisiones

Cuando el tanque tenga capacidad de 2.000 litros o más, deberá llevar pantallas “rompe-olas” para evitar movimientos del agua en caso de sismos. Estas se construyen desde 0,10 m. por sobre el fondo del tanque hasta 0,10 m. por encima del nivel máximo del agua.

Cuando la capacidad del tanque sea de 4.000 litros o más, se dividirá en dos secciones de igual capacidad para permitir la limpieza alternada de ellas sin interrumpir el suministro del agua.

### 23.2.3. Altura

Cuando el servicio de agua caliente del edificio prevea la colocación de calentador de agua del tipo instantáneo, el fondo del tanque deberá estar a no menos de 2,50 m. del orificio más elevado de la instalación. Cuando el calentamiento del agua se realice por otros medios, el fondo del tanque podrá ubicarse a 1,50 m., sobre el orificio más alto de salida. Si la instalación no utiliza agua caliente, la altura referida puede reducirse a solo 0,50 m.

### 23.2.4. Aislación Térmica

Puede prestarse debida atención a lo referente a instalación térmica, tanto al agua almacenada, como a la cañería de alimentación y bajada especialmente en los edificios en los que no puede interrumpirse el servicio de agua.

A este respecto se recomienda el uso de vaina de fibra de vidrio de 0,003 m. de espesor para recubrimiento de cañería y revestir exteriormente los tanques con el mismo material. Los tanques de albañilería pueden ejecutarse con doble pared a efectos de introducir entre ellas el material aislante.

### 23.2.5. Capacidad

23.2.5.1. Para viviendas familiares debe estimarse la capacidad del tanque a razón de 200 litros por habitante hasta 5 y 150 litros por cada uno que exceda ese número.

23.2.5.2. Para hoteles, moteles y hosterías sin servicio de comedor.

Por cada I° .....	140 l.
“ “ Be .....	40 l.
“ “ L° .....	80 l.
“ “ Ducha .....	250 l.
“ “ Bañera. ....	300 l.
“ “ Pileta de Cocina. ....	600 l.
“ “ Mingitorio. ....	200 l.
“ “ Lavadero para cuatro camas. ....	300 l.

En el caso que hotel y hostería compartieran el tanque de reserva con viviendas de empleados, a la capacidad de su/s tanque/s deberá agregarse el cálculo anterior.

*“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinos”*



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

23.2.5.3. Edificios para Hoteles, Hosterías, Moteles, Restaurantes, Lavaderos Industriales, Grandes Comercios, Industrias en General.

En todos estos casos es obligatoria la presentación del plano aprobado por la D.O.P.M. Tolhuin, sin perjuicio de esta aprobación podrá la D.O.P.M. Tolhuin, exigir a los propietarios y/o usuarios, la adopción de normas, previsiones o sistemas que a su juicio correspondan, según el grado de insalubridad, de molestias o de contaminación que produzca la instalación.

Estas exigencias podrán ser de cualquier índole: capacidad de tanques, capacidad de los desagües, tratamiento adecuado de los afluentes, etc.

23.3. Desagües Cloacales

23.3.1. Los diámetros de las cañerías de desagües cloacales serán los reglamentarios según las normas de la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios.

El encuentro con cañerías de desagües primarios (ramales) no podrá superar un ángulo de 45°. Cuando ello deba ocurrir se hará mediante la ejecución de una cámara de inspección (CI). La pendiente de una cañería de desagües primarios será como mínimo de 4% (4 cm por metro) y como máximo de 6% (6 cm por metro).

Los caños a utilizar deberán cumplir con las reglamentaciones de OSN y lo reglamentado por la DPOSS. Las uniones deberán ser completamente estancas a fin de evitar pérdidas o filtraciones que, además de contaminar el suelo pueden producir serios deterioros en las fundaciones del edificio.

También debe cuidarse que en las uniones de caños no queden rebabas internas, que impedirán el libre escurrimiento de líquidos y sólidos, y provocarían obstrucciones.

23.3.2. Las C.I. se ejecutarán de manera reglamentaria. Dimensiones internas: 0,60 por 0,60 m. Serán impermeables, revestidas con enduido cementicio, de una parte de cemento por tres de arena fina.

Se cuidará una perfecta ejecución de los cojinetes. La superficie restante del piso deberá tener una pronunciada pendiente hacia la contratapa. Una vez puesta en funcionamiento la instalación, la contratapa se sellará con mortero de 1:6 de cal y arena.

En el área servida por red de desagües cloacales, se colocará una cámara de inspección de no más de 0.60 m. de la L.M.

23.3.3. Cámaras Sépticas

En el área no servida por red de desagües cloacales, es obligatoria la construcción de una cámara séptica (C.S.), que deberá cumplir, como mínimo con las dimensiones y características que se indican a continuación. Los líquidos cloacales se componen de materias orgánicas e inorgánicas. Estas últimas al no ser descompuestas se van depositando en el fondo de la cámara séptica y se forma lo que se denomina barro o lodo. Es por ello que periódicamente (cada dos o tres años) debe extraerse este residuo para permitir que la cámara continúe funcionando normalmente.

El espesor de las paredes, si se realizan de ladrillo o bloque, deberá ser de 0,20 m. Tendiendo en Cuenta que la Municipalidad de Tolhuin se encuentra en zona sísmica deberá realizarse el fondo de la cámara séptica con una losa de hormigón armado con malla de 4,2 mm cada 15 cm. aproximadamente, en ambas direcciones y colocar en las esquinas columnas de hormigón armado con hierros de 6 mm y estribos cada 15 cm.

La capacidad de la cámara séptica depende del número de personas que la utilizarán. Debe calcularse la misma a razón de 250 lts. Por persona con un mínimo de 1.000 lts.

Para el caso de colonia de vacaciones, campamento turístico, club de campo, etc, la D.O.P.M. de Tolhuin podrá exigir la instalación de cámaras de tratamiento líquido.

23.3.4. Campos nitrificantes.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

En los casos en que la capa permeable del suelo sea de poca profundidad, el afluente de la C.S. debe ser tratado en un campo nitrificante. Este estará compuesto por una o varias zanjas de drenaje.

La zanja tendrá un ancho en la parte superior de aproximadamente 0,60 m. y en la inferior de 0,40 m. con una profundidad mínima de 0,65 m.. Las cañerías se colocarán sobre un lecho o manto de piedras, cascotes de ladrillos, escorias, etc. De un espesor mínimo de 0,20 m.

La pendiente máxima de las cañerías será de 0,01 m. x 1m. y se colocarán a junta abierta, de aproximadamente 0,05 m.. Una vez colocados los caños se recubrirán con la misma clase de material mencionado, en igual espesor, complementando con tierra el relleno de las zanjas.

La longitud de las cañerías dependerá del tipo de edificio al que sirva y del poder filtrante del suelo. Se recomienda plantar árboles a la vera de las zanjas y a lo largo de las mismas. Las especies se seleccionarán de acuerdo a las condiciones climáticas, pero debe tenerse presente que hay especies que absorben hasta 400 lts. de agua por día.

Al final de su recorrido las cañerías se unirán en un tramo de juntas cerradas que terminará en el pozo absorbente.

#### 23.3.5. Pozos Absorbentes

Estos pozos se construirán lo más alejado posible, mínimo tres (3) m. de aljibes o pozos de captación de agua propios o de predios linderos.

Su diámetro y profundidad varía de acuerdo con las necesidades de la instalación que se trate y no ser filtrante el subsuelo. Su diámetro mínimo en la parte inferior será de 1,00 m y en la superior de 1,50 m. calculando su volumen mínimo tres (3) veces el de la C.S.

Superiormente se cerrarán con bóveda de ladrillo de hormigón (bloque) o losa de H° A°. Llevará un caño de ventilación de 0,10 m. de diámetro.



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TOLHUIN**  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
**REPUBLICA ARGENTINA**

### **SECCIÓN III**

#### **TÍTULO I**

#### **NORMAS DE DISEÑO**

#### **CAPÍTULO XXIV**

#### **INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

##### **24.1. Normas a Aplicar**

En todos los edificios de carácter permanente, serán de aplicación las disposiciones de la Dirección de Energía de la Provincia y el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrónicos como también toda la disposición que sobre la materia emita la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Tolhuin.

##### **24.2. Planos – Cálculos**

Antes de comenzar la ejecución de una instalación eléctrica se deberá contar con el respectivo plano, aprobado por la D.O.P.M. de Tolhuin, el plano deberá estar firmado por el propietario y el profesional responsable, matriculado en la categoría que corresponda según la complejidad de la instalación.

##### **24.2.1. Proyecto**

El proyecto consignará la distribución general en el edificio con ubicación de canalización (diámetro de cañerías, cantidad y sección de conductores) cajas y bocas de salida de cada circuito. No se admitirán más de 20 salidas por circuito.

##### **24.2.2. Cálculo**

La planilla de cálculo consignará la intensidad parcial de cada local, total de cada circuito y total de la instalación. Se preverá una intensidad mínima de 100 W en cada boca de luz y de 350 W en cada toma corriente, salvo los de fuerza motriz. Se tomarán los factores de simultaneidad que correspondan, a efectos de obtener la intensidad total de la instalación y la capacidad de su protección.

Toda instalación que supere los 5.000 W deberá ser trifásica.

##### **24.3. Materiales.**

Toda Instalación embutida deberá ejecutarse con cañerías de acero y cajas de acero estampado.

No se admitirá bajo ningún concepto el uso de caños y/o cajas de materiales denominados plásticos (p.v.c. y similares).

Todas las cajas estarán unidas por un conductor desnudo de cobre y de sección mínima de 1,5 m<sup>2</sup>, el que terminará en una efectiva puesta a tierra.

Deberá evitarse el contacto de cañerías de electricidad con cañerías de gas. Cuando el cruce de ambas sea inevitable se interpondrá entre ellas un elemento aislante de conveniente espesor.

##### **24.4. Pararrayos**

En los Edificios en que la D.O.P.M. Tolhuin lo requiera se ejecutará la instalación de pararrayos en forma reglamentaria.

La misma exigencia regirá en lo referente a señalización para seguridad del tránsito aéreo.



# Municipalidad de Tolhuin

Area CENTRO

Ord. Munic. N° 9 214



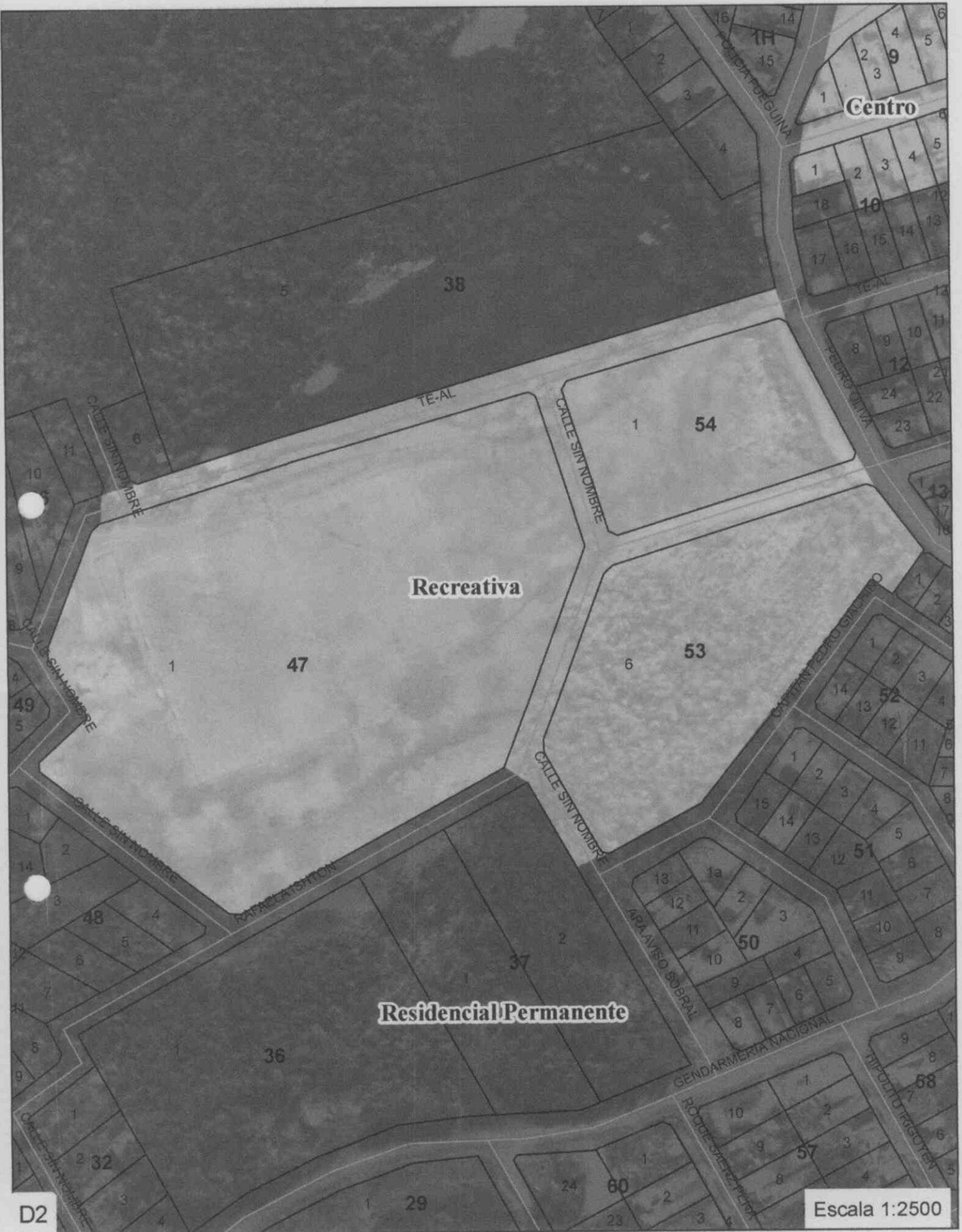
Escala 1:3000



# Municipalidad de Tolhuin

## Área RECREATIVA

Ord. Munic. N° 39/14



D2

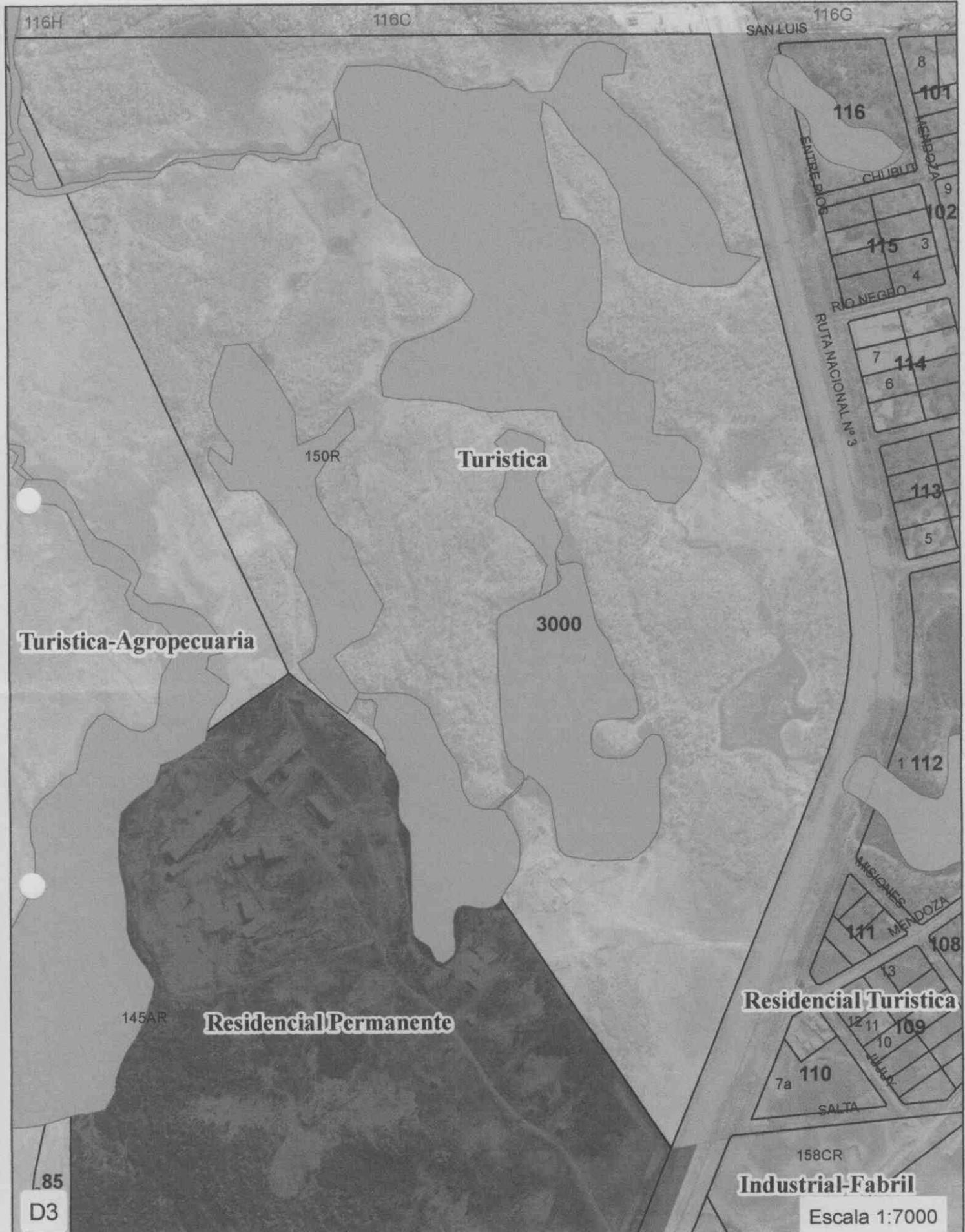
Escala 1:2500



# Municipalidad de Tolhuin

## Área TURÍSTICA

Ord. Munic. N° 92/14



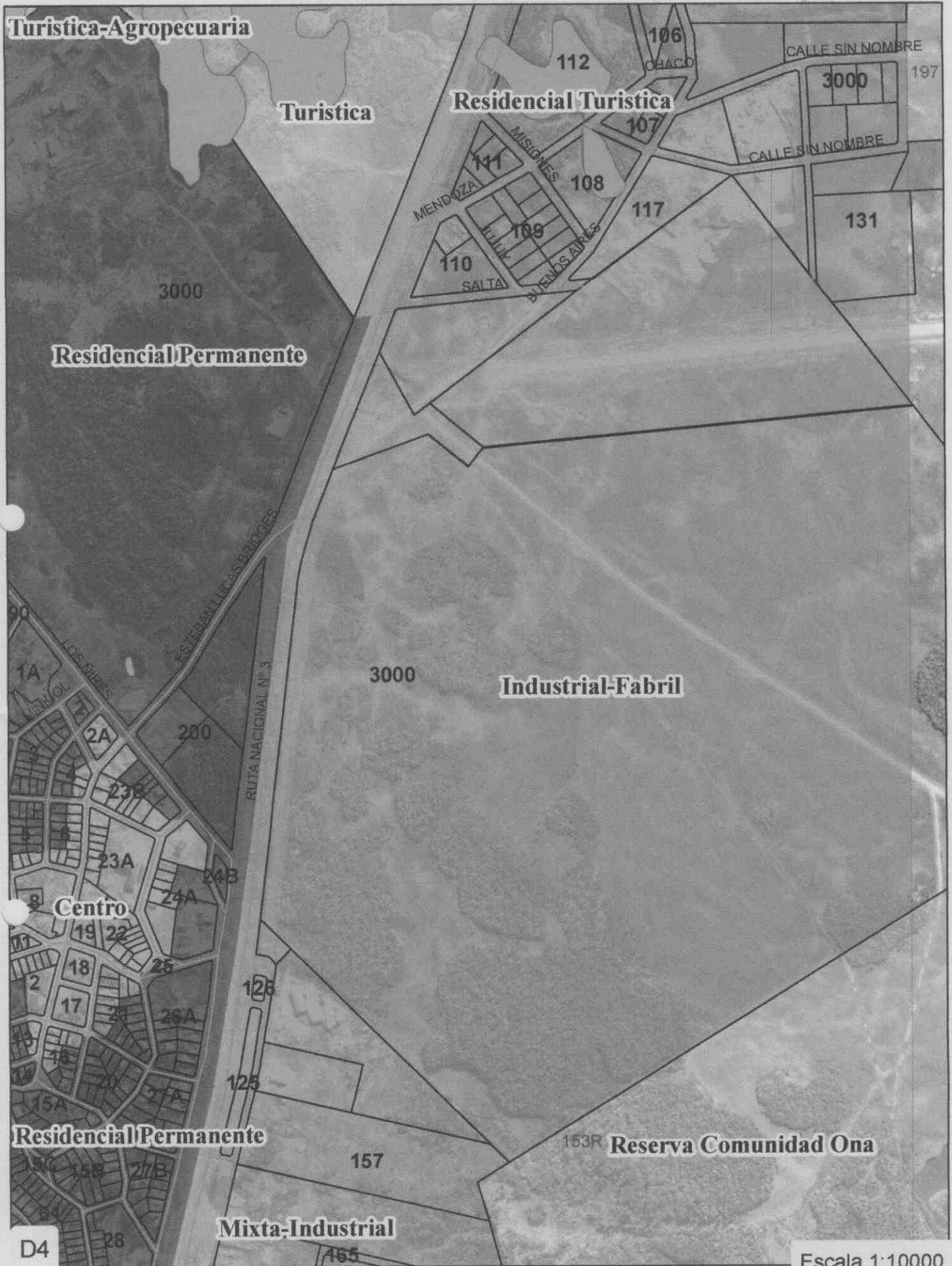
Escala 1:7000



# Municipalidad de Tolhuin

## Área INDUSTRIAL-FABRIL

### Ord. Munic. N° 9214

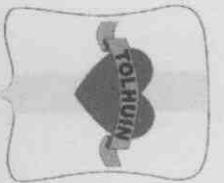


Escala 1:10000



**Municipalidad de Tolhuin**  
**Área MIXTA-INDUSTRIAL**  
**Ord. Munic. N° 9 2/14**

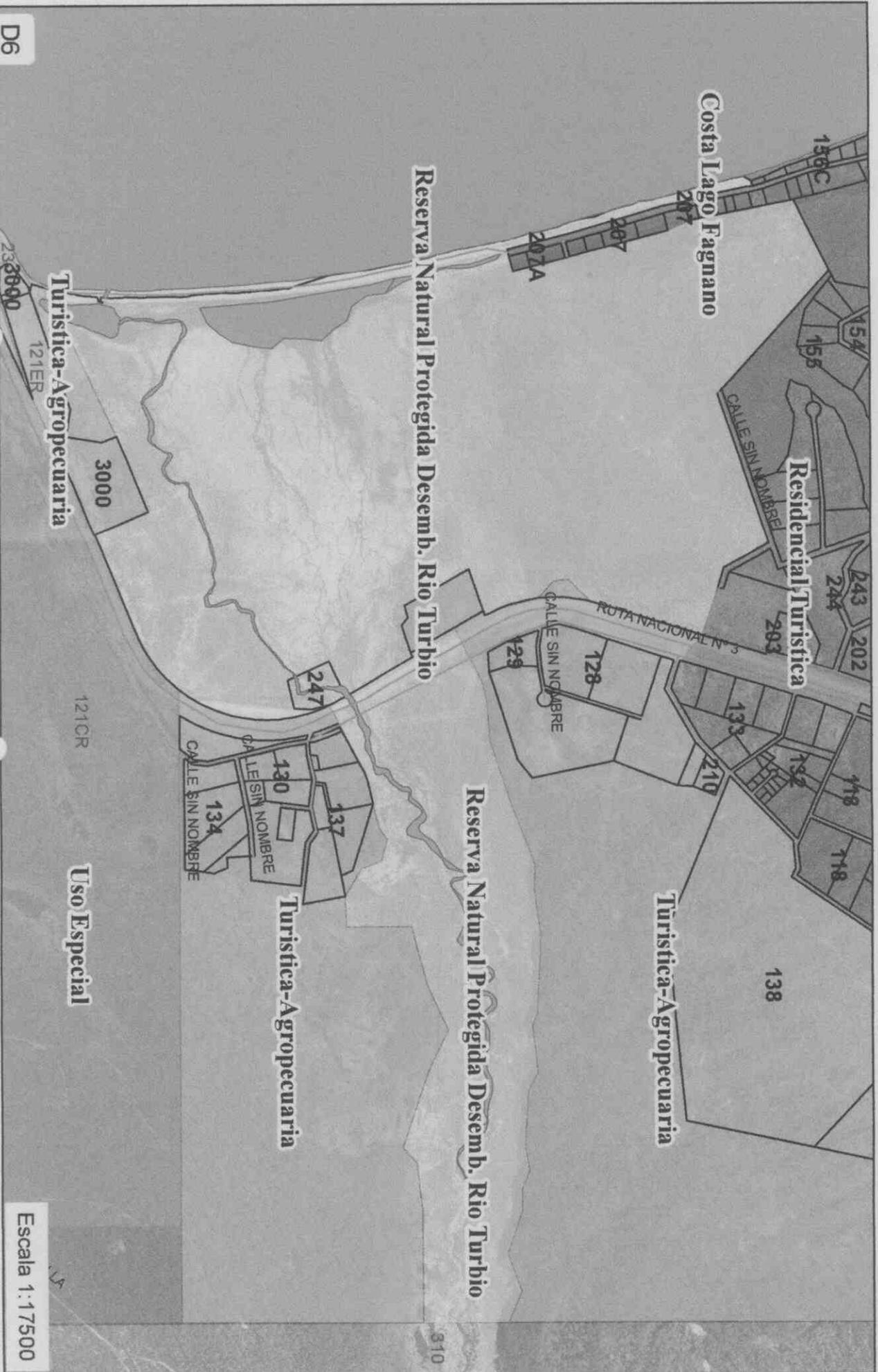




# Municipalidad de Tolhuin

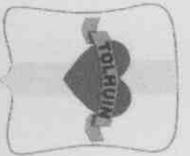
## Área Reserva Natural Protegida Desembocadura Río Turbio

### Ord. Munic. Nº 9 214



Escala 1:17500

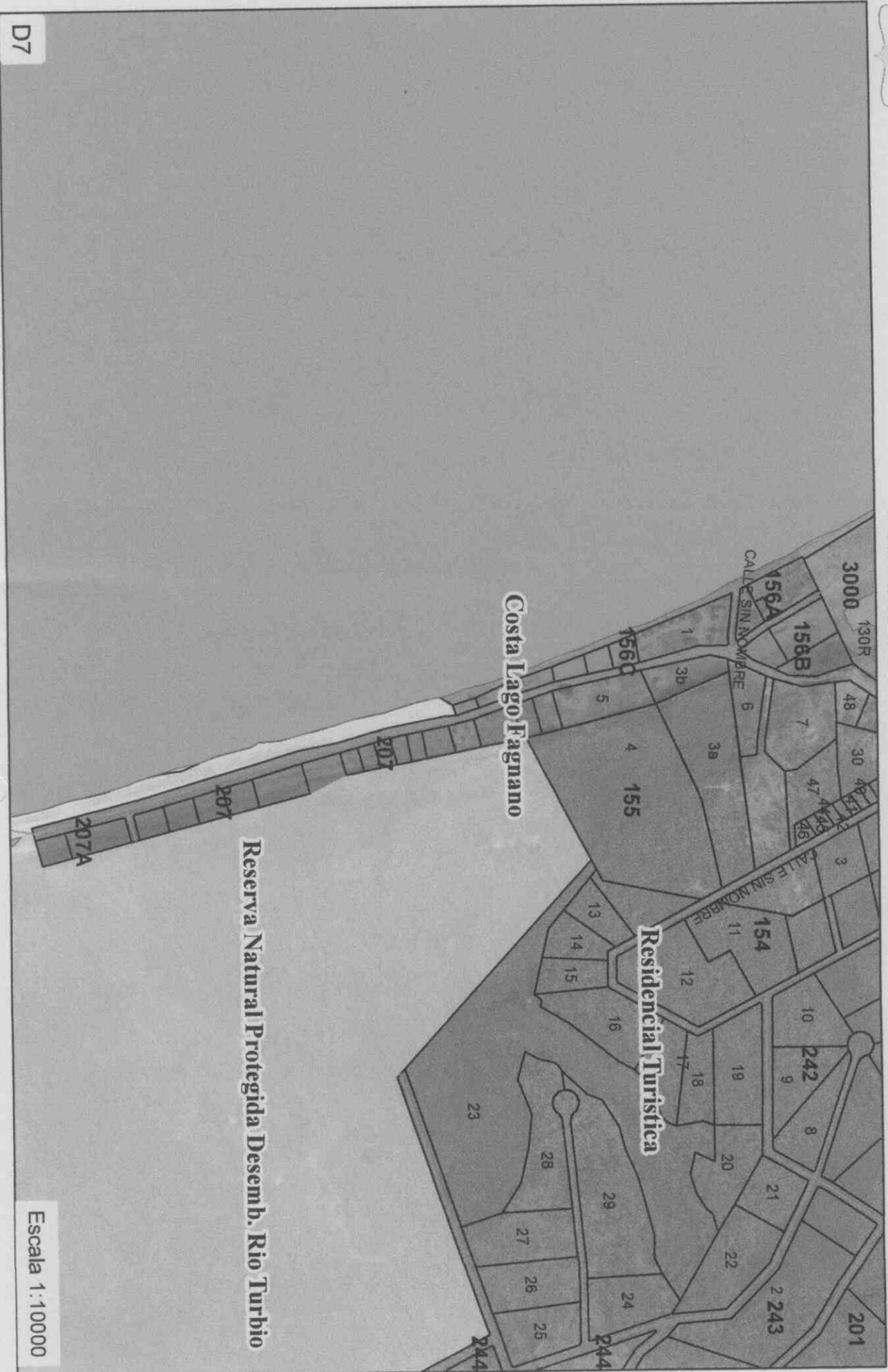
D6



# Municipalidad de Tolhuin

## Área COSTA-LAGO

Ord. Munic. N° 9 214



D7

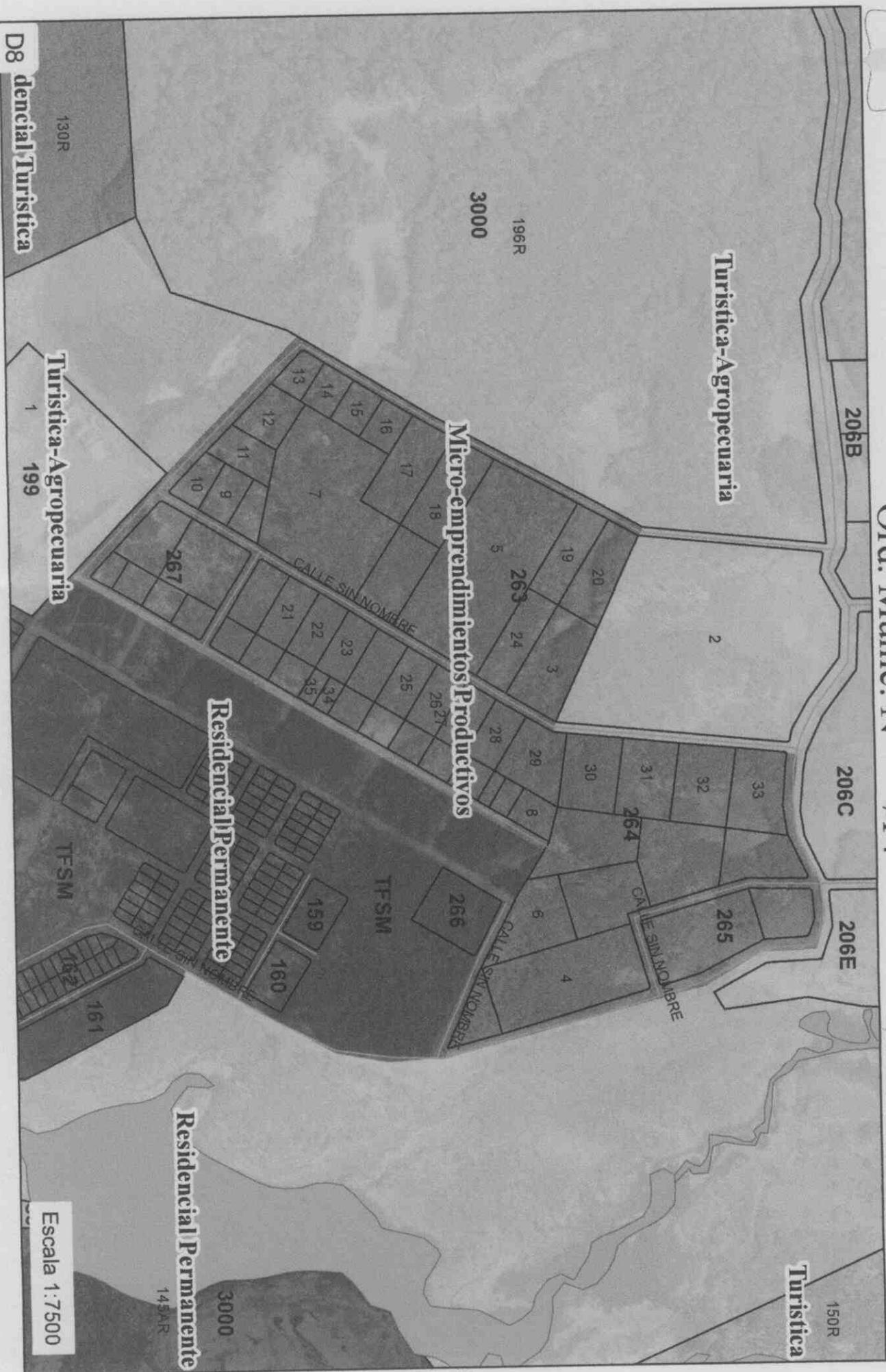
Escala 1:10000

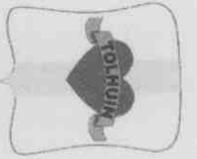


# Municipalidad de Tolhuin

## Área MICRO-EMPREDIMIENTOS PRODUCTIVOS

### Ord. Munic. N° 9214

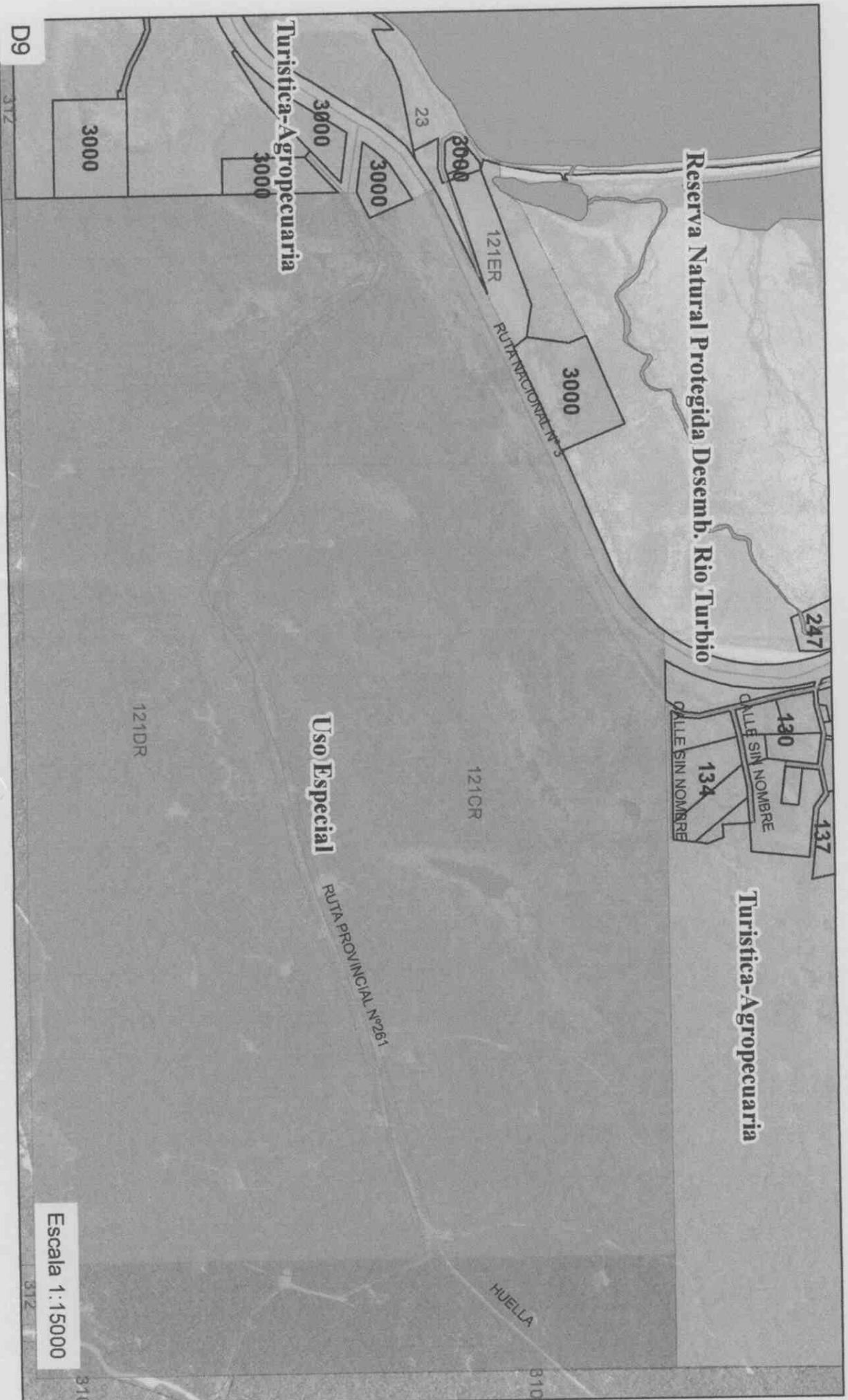




# Municipalidad de Tolhuin

## Área USO ESPECIAL

### Ord. Munic. Nº 9 214





# Municipalidad de Tolhuin

Zonificación de parcelas según usos y superficies

Ord. Munic. N° 39214



G1

Escala 1:35000