

RESOLUCIONES MODIFICATORIAS

TERMINOLOGIA:

- Parcela, predio, lote
- Parcela esquina
- Parcela intermedia
- Parcela con doble frente
- Frente de parcela ó línea de cerco (L.C) ó línea municipal (L.M.)
- Línea divisoria de parcelas
- Línea de edificación (L.E.)
- Ochava
- Centro libre de manzana
- Unidad de uso
- Espacio verde urbano
- Equipamiento urbano
- Edificación permanente
- Infraestructura vial
- Calzada
- Acera o vereda
- Banquina
- Perfil vial
- Área de giro vehicular (“Cul-d´-sac”)
- Fraccionamiento o división parcelaria
- Urbanización
- Plano de zonificación
- F.O.L. (Factor de ocupación del lote)
- F.O.T. (Factor de ocupación del terreno) para lotes destinados a complejos habitacionales

- [F.O.S. \(Factor de ocupación del suelo\)](#)
- [F.E. \(Factor de edificación\)](#)

RESOLUCIONES MODIFICATORIAS AL FOLLETO II:

- [Resoluc. N° 4177/58 – Tensión admisible del hierro](#)
- [Resoluc. N° 168/68 – Mamposterías de blocks cemento-arena](#)
- [Resoluc. N° 188/71 – Normas antisísmicas CONCAR 70](#)
- [Resoluc. N° 45/73 – Inspección cubierta de techos](#)

RESOLUCIONES MODIFICATORIAS AL FOLLETO III

- [Resoluc. N° 65/46 – Concepto de límite de zona](#)
- [Resoluc. N° 4512/49 – Casas de citas](#)
- [Resoluc. N° 6725/52 – Retiro de frente](#)
- [Resoluc. N° 8005/53 – Cuerpos salientes en fachadas](#)
- [Resoluc. N° 8303/54 – Fondo libre edificación](#)
- [Resoluc. N° 8485/54 – Iluminación de sótanos](#)
- [Resoluc. N° 639/56 – Altura mínima de edificios](#)
- [Resoluc. N° 664/56 – Veredas en casco urbano](#)
- [Resoluc. N° 1777/57 – Cuerpos cerrados en ochavas](#)
- [Resoluc. N° 4988/59 – Cuerpos salientes cerrados](#)
- [Resoluc. N° 1806/63 – Galerías comerciales](#)
- [Resoluc. N° 1923/63 - Retiros](#)
- [Resoluc. N° 301/65 – Bodegas y plantas fraccionadoras](#)
- [Resoluc. N° 369/66 – Estaciones de servicio](#)
- [Resoluc. N° 385/66 – Guarderías para automotores](#)
- **Resoluc. N° 185/68 – Depósito de gas envasado**
- **Resoluc. N° 891/68 – Viviendas en tira**
- **Resoluc. N° 189/72 – Subdivisión transversal**
- **Resoluc. N° 115/73 – Carteles y anuncios**

- Resoluc. N° 444/75 – Mínima subdivisión transversal
- [Resoluc. N° 417/76 – Cocheras \(derogada\)](#)
- Resoluc. N° 266/80 – Lotes en esquina
- Resoluc. N° 348/80 – Kioscos dentro de predios.
- [Resoluc. N° 283/82 – Rampas automóviles](#)
- Resoluc. N° 218/83 - Quinchos
- Resoluc. N° - Salones comerciales y entrepisos
- [Resoluc. N° 125/92 - Cocheras](#)
- Resoluc. N° 149/93 – Protección contra incendios
- Resoluc. N° 196/93 – Lotes con régimen de propiedad individual
- Resoluc. N° 132/94 – Sub-división de lotes existentes en no más de dos (2) lotes
- Resoluc. N° 090/95 – Construcción de kioscos
- Resoluc. N° 120/95 – Altura de los edificios según la Zona R1 General
- Resoluc. N° 040/97 – Destinos urbanos controlados
- Resoluc. N° 058/97 – Normas urbanas para los B^a del Bono, Los Olivos, Los Tilos y ADICUS
- Resoluc. N° - Residuos individuales
- [Resoluc. N° 072/99 – Estacionamientos y cocheras](#)
-

DECRETOS:

- Decreto N° 0186/81 – Hoteles
- Decreto N° 33/G/62 – Ruidos molestos

INFORMES:

- Informe de la Policía de San Juan, Depto. de Bomberos



TERMINOLOGIA:

Se establece la siguiente terminología a fin de fijar pautas para la interpretación de las normas de fraccionamiento:

- **Parcela, predio, lote:** Superficie indivisa de terreno designada con Nomenclatura Catastral y registrada en los planos de la Dirección provincial de Catastro y registro de la propiedad
- **Parcela esquina:** La que tiene dos lados adyacentes sobre distintas calles públicas.
- **Parcela intermedia:** La que mantiene un solo lado con frente a vía pública.
- **Parcela con doble frente:** La que mantiene dos lados opuestos con frente a vía pública.
- **Frente de parcela ó línea de cerco (L.C.) ó línea municipal (L.M.):** Línea comprendida entre dos divisorias laterales y que limita una parcela con la vía pública, fijada de acuerdo a los perfiles viales establecidos.
- **Línea divisoria de parcelas:** Línea que fija el límite entre dos o más parcelas , de acuerdo a mensura.
- **Línea de edificación (L.E.):** Línea que limita el área edificable hacia el frente, pudiendo o no coincidir con la línea de cerco
- **Ochava:** Línea establecida para delimitar la vía pública en las esquinas determinando un espacio de servidumbre de vistas que se incorporará a las veredas en planta baja
- **Centro libre de manzana:** Superficie no edificable a nivel de terreno destinada a espacio libre verde, y comprendido entre líneas internas de parcelas.
- **Unidad de uso:** Ámbito compuesto de uno o mas locales que admiten una funcionalidad independiente y cumplen con las

normas mínimas de habitabilidad fijadas por el Código de Edificación de San Juan (Ej: vivienda, salón comercial, etc).

- **Espacio verde urbano:** Área libre convenientemente forestada, destinada al solaz, esparcimiento y depuración ambiental, con equipamiento e instalaciones adecuadas a tal fin (Ej: plazas, plazoletas, paseos, boulevard, parques, etc).
- **Equipamiento urbano:** Espacio público destinado a desarrollar las actividades que satisfacen necesidades del hombre y la familia como individuo y como ser social e integrante de la comunidad, actividades éstas que se clasifican en: Educación, Sanidad, Comercial, Servicios comunales, Seguridad, Administrativas y de Gobierno, Sociales, Culturales, Comunicaciones, Culto, Esparcimiento, Deportivas.
- **Edificación permanente:** Construcción destinada a soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier tipo y que cumplan con lo reglamentado por el Código de Edificación.
- **Infraestructura vial:** Espacio público destinado a la circulación vehicular y/o peatonal, definido a través de un sistema de jerarquías de uso clasificándose en: vías de acceso, vías primarias, secundarias y terciarias.
- **Calzada:** Sector de la vía pública destinado al tránsito vehicular.
- **Acera o vereda:** Sector de la vía pública destinado al tránsito peatonal.
- **Banquina:** Zona adyacente a la calzada de una vía de circulación previsto para seguridad en el tránsito vehicular.
- **Perfil vial:** Gráfico que indica en corte transversal acotado, la calle y muestra a escala sus diferentes partes desde L.E. a L.E.

- **Área de giro vehicular (“Cul-d´-sac”):** Espacio destinado a posibilitar el giro vehicular en calles que mantienen una sola conexión a calle existente.
- **Fraccionamiento o división parcelaria:** Proceso por el que se divide una o varias parcelas, desglosando de acuerdo a la forma de división, predios reglamentarios, con frentes a calles públicas existentes.
- **Urbanización:** Denomínese a todo proceso de fraccionamiento parcelario que implica la apertura de calles y/o la generación de amanzanamientos con todos los servicios, equipamiento o infraestructura obligatorios, de acuerdo a la zona donde se ubique y demás exigencias reglamentarias.
- **Plano de zonificación:** Documento gráfico por el cual se exponen todas las áreas, sectores y/o distritos que definen así la planta urbana, según sus usos predominantes y para cada una de las cuales se establecen índices a través del Código de Zonificación Urbano, que regulan:

1. Densidad
poblacion
al
admisible
2. Densidad
y tamaño
parcelario
3. Usos de
suelo
4. Factores
de
ocupación
del suelo

- **F.O.L. (Factor de ocupación del lote):** Es el porcentaje que se expresa como:

$$\text{F.O.L.} = \frac{\text{Impronta}}{\text{Sup. total del lote}} \times 100 = \%$$

- **F.O.T. (Factor de ocupación del terreno) para lotes destinados a complejos habitacionales:** Es el porcentaje que se expresa como:

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Sup. construída en planta baja de cada unidad habitacional}}{\text{Sup. total del terreno}} \times 100 = \%$$

- **F.O.S. (Factor de ocupación del suelo):** Es el porcentaje que se expresa como:

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Sup. construída en planta baja en el lote}}{\text{Sup. total del lote}} = \%$$

- **F.E. (Factor de edificación):** Es el número que se expresa como:

$$\text{F.E.} = \frac{\text{La sumatoria de las superficies de cada Unid. Habit. por cada nivel}}{\text{Superficie total del terreno}} = n^{\circ}$$

Resolución N° 4177, correspondiente a 1958:

Modificando artículos del Código de la Edificación de acuerdo a lo propuesto por los Ing. Juan Carmona y José Bistuó:

Art. N°1: Modificar los siguientes artículos del Código de Edificación:

a) Artículo 3.7.1.2.2.4. Tensiones Admisibles por flexiones:

Armadura de hierro: Las tensiones admisibles de la armadura de hierro en las losas con ladrillos armados, de 1400 Kg. /cm² para entresijos de espesor menor que 10cm, 1200 Kg. /cm².

b) Artículo 3.7.1.7.5. Tensiones admisibles de compresión para flexión simple y compuesta:

Armadura: La tensión admisible para el acero A 37-502 (I.R.A.M.) será de 1400 Kg. /cm².

c) Artículo 3.8.3.1. Tabla de valores.

Perfiles laminados de acero A 37-503 (I.R.A.M.):

Flexión y tracción $G_{adm} = 1400 \text{ Kg. /cm}^2$.

Compresión incluyendo pandeo $G_{adm} = 1400 \text{ Kg. /cm}^2$.

Deslizamiento $T_{adm} = 0.8 G_{adm}$, $t_{adm} = 1120 \text{ Kg. /cm}^2$.

d) Artículo 3.7.2.1 Armaduras

Empalmes en los hierros sometidos a tracción:

Punto 3. Por recubrimiento: cuando se deben empalmar los hierros por suposición, sus extremos poseerán ganchos circulares y estarán superpuestos en una longitud de **47 veces** el diámetro de la barra.

Resolución N° 168, correspondiente a 1968:

Art. N°1: Permitir como portante en planta baja y un primer piso alto a la mampostería de block cemento-arena.

Art. N°2: La resistencia mínima a la compresión será de 60 Kg. /cm² en sección bruta.

Art. N°3: Es obligación del Constructor y/o Empresa Constructora que desee aprovechar la mampostería de block como portante en planta baja y un primer piso alto, tener acopiado el total de las unidades que entrarán en la obra, en el momento de solicitar la inspección de vigas de encadenado inferior y columnas, o sea previa ejecución de la mampostería. En caso de incumplimiento se dejará expresa constancia de que no se permitirá el block como portante en planta baja y primer piso. En caso de tener tal material en obra, se sacarán por lo menos seis (6) muestras para su ensayo, según el resultado de los mismos se permitirá o no su uso como portante.

Resolución N° 188, correspondiente a 1971:

Art. N°1: **Déjese** sin efecto la resolución N° 299 del 17 de Mayo de 1971.

Art. N°2: **Aconséjese** las normas antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70” para toda el área sísmica de la República Argentina, con la excepción prevista en el Art. 8ª de la presente resolución.

Art. N°3: Póngase en vigencia para todo el territorio de la Provincia de San Juan, lo establecido en las normas antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70”, con las aclaraciones y modificaciones establecidas en los artículos siguientes.

Art. N°4: Para determinar las fuerzas antisísmicas en las estructuras se aplicarán las disposiciones de las normas antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70”, contenidas en los Art. 1 hasta 6.1 inclusive.

Art. N°5: Se permite de forma optativa, adoptar para el coeficiente sísmico \underline{c} , los valores establecidos en el Art. 3.5.4.4., del Código de Edificación de la Prov. de San Juan, de acuerdo con la resistencia del terreno. En este caso se deberán tener en cuenta las tensiones admisibles y las reducciones de sobrecarga previstas en el mencionado Código de Edificación.

Art. N°6: En la zona delimitada al Norte por la Av. Benavídez, al Sur por las calles C. Cabot, luego Correa hasta Meglioli, desde ésta por República del Líbano hasta el canal Céspedes, al este por calle Chacabuco hasta Av. de Circunvalación, por ésta hasta calle Gral. Acha y por Gral. Acha hasta C. Cabot, al Oeste por el canal Céspedes, se permitirá adoptar un coeficiente sísmico $\underline{c}=0.075$ únicamente en edificios particulares de hasta 12 m de altura y sin tabiques antisísmicos, y teniendo en cuenta las tensiones admisibles y las reducciones de sobrecarga previstas en el Código de Edificación de la Prov. de San Juan.

Art. N° 7: En todos los casos se deberá efectuar la distribución de la fuerza sísmica total en función de la altura, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.6.3. de las normas antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70”.

Art. N°8: En forma transitoria hasta realizar nuevas investigaciones, se deja sin efecto el Art. 7.3.2. “MUROS PORTANTES Y/O RESISTENTES A FUERZAS HORIZONTALES” de las normas antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70”, quedando en vigencia lo establecido al respecto por el Código de Edificación de la Prov. de San Juan.

Art. N°9: Los Art. 6.2 hasta 7.5 inclusive de las normas

antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70”, rigen con carácter optativo. El calculista podrá utilizar al respecto indistintamente las normas antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70” o el Código de Edificación de la Prov. de San Juan.

Art. N°10: Las normas antisísmicas “C.O.N.C.A.R. 70” serán impresas y distribuidas bajo el mencionado nombre en toda el área sísmica del país.

Resolución N° 45 correspondiente a 1973:

Art. N°1: A partir de la fecha los señores Constructores y/o Empresas responsables de la obra, deberán solicitar por boleta correspondiente inspección de todos los materiales de cubierta colocados en azoteas y terrazas.

Art. N°2: El pedido de inspección debe ser formulado en oportunidad tal, que el Inspector pueda verificar fácilmente los elementos constitutivos de la cubierta y sus espesores.

Art. N°3: Podrá disponer la Inspección, si así lo estimare conveniente, la remoción de algunas zonas de la cubierta, si ésta ya hubiere sido realizada sin la correspondiente inspección, a fin de verificar la confección de la misma.

Art. N°4: Dése a la presente una adecuada difusión, colocándose cartelones en lugares visibles del Departamento de Obras Públicas y Particulares.

Resolución N° 65 correspondiente a 1946:

Se resolvió: Interpretar las prescripciones del Código de

Edificación, en el sentido que los límites de los distintos distritos de la zona de edificación cuando se hallen referidos a calles o avenidas, comprenden a ambos frentes sobre los mismos respecto al distrito de mayor importancia. En tal sentido, por ejemplo debe entenderse que el sector R2 de edificación compacta de la Ciudad de San Juan, tiene por límite las cuatro avenidas: 9 de Julio, España, 25 de Mayo y San Martín y comprende ambos frentes sobre las mismas.

Resolución Nº 4512 correspondiente a 1949:

SE DEJA SIN EFECTO LAS RES. Nº 4061 Y 4174 RELATIVAS A LA CONSTRUCCION DE CASAS DE CITAS REGLAMENTACION DE CARÁCTER GENERAL PARA PERMITIR ESTA CLASE DE CONSTRUCCIONES.

Art. Nº1: No permitir la construcción de casas amuebladas dentro de los radios denominados R1, R2 especial y R2 general que especifica el Código de Edificación de la Ciudad de San Juan ni a menos de doscientos (200) metros de escuela, obras hospitalarias, plazas públicas, templos, edificios religiosos, salas de espectáculos públicas e instalaciones deportivas de cualquier género.

Art. Nº2: Las construcciones que se autoricen fuera de las zonas especificadas deberán ajustarse a las siguientes normas:

- a) No estar ubicada la entrada principal sobre ninguna ruta de acceso nacional o provincial.
- b) La edificación deberá realizarse rodeada de árboles y jardines para que se disimule su construcción y actividades.

- c) Los cercos que circundan el solar de la propiedad serán de mampostería y de una altura normal de 2.20m por lo menos.
- d) La entrada para autos deberá estar dispuesta en forma de semi-círculo o ángulo, con una altura igual a los cercos medianeros a fin de ocultar al transeúnte el movimiento de personas o vehículos en su interior, que dando por lo tanto prohibidas las cortinas o cualquier otro medio que pueda despertar curiosidad, deberán tener también entrada independiente para peatones dispuestas en forma que aparente un hotel.
- e) No se permitirán depositarios en altillos de madera ni la instalación de tabiques del mismo material como tampoco biombos, las piezas deberán tener entrada independiente sin intercomunicaciones.
- f) Los locales donde se desee instalar casas amuebladas deberán tener servicio de agua corriente y cada baño con su correspondiente bidet y lavatorio con instalación de agua fría y caliente, calefón durante el invierno y adecuada ventilación durante el verano.
- g) La construcción se proyectará de forma tal que no se permita vista a sus circulaciones y patios a fin de ocultar al transeúnte o vecino el movimiento de huéspedes dentro del edificio.

Art. N°3: Dejar establecido que no obstante lo reglamentado en cada caso se deberá requerir autorización de este Consejo para ubicar construcciones con destino a esta clase de casa o adoptar existentes con iguales fines, debiendo la Dirección Técnica al elevar las actuaciones

respectivas informar si la ubicación proyectada no se aparta de lo reglamentario y demás circunstancias que permitan formar criterio sobre lo propuesto.

Art. N°4: Dejar sin efecto las resoluciones N° 4061 y 4174 de fecha 23/03 y 13/04/1950.

Resolución N° 6725, correspondiente a 1952

ELIMINADO DEL CODIGO DE EDIFICACION EL RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE EN LOS RETIROS R3 Y R4.

Art. N°1: Eliminar del Código de Edificación la obligación del retiro obligatorio al frente impuesto en su Art. 5.1.3.2. para los distritos R3 y R4, la que en adelante tendrá solamente carácter optativo.

Art. N°2: exceptúese de lo dispuesto precedentemente los predios que dan frente a vías públicas para las cuales la dirección Provincial de Vialidad fije líneas de cerco y edificación y aquellas zonas donde el Consejo fije normas especiales de acuerdo con las características edilicias que se acuerda a las mismas.

Resolución N° 8005, correspondiente a 1953

Art. N°1: Suprímase el Art. N° 5.3.3.8 del Folleto III – “Prescripciones Edilicias” – del Código de Edificación de la Ciudad de San Juan, la prohibición de que la suma de todos los cuerpos salientes cerrados sobre vía pública, no podrá exceder la mitad del ancho de la fachada.

Resolución N° 8303, correspondiente a 1954

ANULANDO el Art. 5.1.3.2 , inc b) y c) Folleto III - “Prescripciones Edilicias” – de el Código de Edificación, Fondo libre de edificación en predios de zonas R2g, R3 y R4.

Art. N°1: Anulase el Art. 5.1.3.2, inc b) y c) Folleto III - “Prescripciones Edilicias” – de el Código de Edificación,

la exigencia referente a l fondo mínimo libre de edificación a dejar en predios ubicados en zonas R2g, R3 y R4, manteniendo la obligación de máximas áreas de edificación y retiros reglamentarios.

Art. N°2: En zonas R1 y R2 se mantendrán la prescripción aludida salvo casos especiales a considerar por la Autoridad Competente.

Resolución N° 8485, correspondiente a 1954

Art.N°1: Incorporar a las Prescripciones Edilicias del Código de Edificación en vigencia, la siguiente cláusula que será considerada a todos los efectos parte integrante del mismo. Se permitirá iluminar sótanos por claraboyas planas en veredas siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se ubiquen a no más de 0.20m de la línea de edificación en su lado más cercano de la misma.
- b) Que sus dimensiones no excedan de 0.60 x 0.60m y no se hallen entre sí a menos de 3.50m entre ejes.
- c) Que el lugar en que se ubiquen se encuentre libre de otra ocupación, cañerías o cables de servicios públicos, etc.
- d) Que el piso de vidrio así como su armazón ofrezcan las suficientes garantías a juicio de la Autoridad Competente en cuanto a su consistencia o solidez y su cara superior se encuentre al mismo nivel de la vereda en el lugar de su ubicación. Previo a la aprobación el propietario deberá aceptar, de acuerdo a lo prescripto en el Art. 5.3.1.1. las siguientes condiciones:
 - Que le uso del subsuelo de la vereda a concederse es con carácter precario.

- Que deberá dejar libre y sin autorización alguna el subsuelo de la vereda dentro de los setenta días que así lo exija la Autoridad Competente, bajo apercibimiento de efectúa la remoción y trabajos necesarios a esos fines de oficio y a su entero cargo, sin derecho a reclamo alguno en caso de incumplimiento.

Deberá además comprometerse a:

- No convertir ese piso de vidrio o claraboya plana fija en movable, con vista de utilizarse como acceso al sótano, sea de personas, mercaderías, etc.; bajo apercibimiento de cancelarle el permiso acordado sin más trámite y obligarlo a dejar libre el subsuelo de la vereda de inmediato y efectuarle a su cargo y de oficio los trabajos necesarios a esos fines, si así fuera necesario.
- Abonar, si se le impone, el derecho al uso del subsuelo que se le concede de acuerdo al canon que fije la Autoridad Competente propietaria de la vereda.

Art. N°2: Declarar derogada toda disposición que se oponga a la presente.

Resolución N° 639, correspondiente a fecha 12/09/1956.

RESUELVE:

Art. N°1: Aclárese el alcance del Art. 5.1.2.3. del Folleto III - “Prescripciones Edilicias” – del Código de Edificación, cuyo texto quedará redactado de la siguiente forma:

- a) Fijar en 7.50m la altura mínima exterior para los frentes de edificios a construir sobre ambas aceras de la Av. Ignacio de la Roza, desde Av. España a calle Aberastain inclusive.

- b) Fijar en 7.50m la altura mínima exterior para los frentes de edificios a construir sobre ambas aceras de las calles Rivadavia y Mitre, desde la calle Sarmiento a calle Caseros inclusive y calles transversales, desde Mitre a Rivadavia, en un trecho de 15 m al Norte de la calle Rivadavia y al Sur de Mitre, desde Sarmiento a Caseros. Quedan incluidas en los términos de este inciso las esquinas que forman las calles Mitre y Rivadavia con las calles Sarmiento y Caseros, en total catorce (14) esquinas, como así también todos los solares que forman esquina con la Av. Ignacio de la Roza.
- c) Todos los edificios que se construyan en el distrito especial a que se refieren los incisos a) y b) deberán revestido el frente por lo menos hasta la altura de 3.00m con materiales decorativos y de consistencia dura tales como la piedra, granitos, mármoles, cerámicos, metales o similares, debiendo el revestimiento revolar en las mochetas de puertas, ventanas, vidrieras y cualquier otro vano practicado en el muro de frente. Los revestimientos de chapa o placas se engramparán sólidamente a los muros con grampas especiales.
- d) Se declara obligatorio el tratamiento arquitectónico de los muros medianeros, en la parte que sobrepase a la altura mínima fijada por el inciso a) o por encima del nivel de otra colindante ya construida, aceptándose en ése tratamiento se reduzca a dejar el ladrillo a la vista trabajado por fuera, con junta rehundida y demás condiciones complementarias que fijará la Autoridad Competente según el caso que se trate.
- e) Obligase en las construcciones que se realicen en los predios que dan frente a la plaza Laprida a observar una altura mínima de dos plantas sobre el nivel de vereda y con

las alturas interiores establecidas en las prescripciones de vigor.

Art. N°2: Dése amplia difusión, notifíquese a quienes corresponda e incorpórese al Código de Edificación.

Resolución N° 664, correspondiente a 1956.

Art. N°1: Aprobar la reglamentación del Art. 5.9.1.7, del Código de Edificación de la Ciudad de San Juan, Folleto III, propuesta por la Dirección General Técnica, en la siguiente forma:

- a) Dentro del perímetro del antiguo casco urbano de la Ciudad de San Juan, comprendido entre las Av. 9 de Julio, España, Doctor G. Rawson y 25 de Mayo, ambas aceras, la vereda abarcará el espacio comprendido entre la nueva línea de edificación y el cordón del pavimento.
- b) En la zona R2 General, R2 departamental y R3 las veredas tendrán un ancho de 2.00m excepto en la Av. Hipólito Irigoyen desde Av. Rawson hasta la calle Ramón Franco y Libertador Gral. San Martín desde A. rawson a Balaguer en santa Lucía y desde Victoria a calle Del Bono en desamparados, que tendrá un ancho de 3.50m. En las zonas citadas precedentemente las veredas deberán ajustarse a las exigencias del Código de Edificación en lo que se refiere al tipo de material a emplear, pendientes, etc.
- c) En las zonas R3 departamental, R4, I1 e I2, tendrán un ancho de 2 m y serán de H° simple con cubierta alisada de morter en la proporción 1:3, excepto en las calles pavimentadas que serán de mosaico de acuerdo a lo que exige el del Código de Edificación.
- d) En las zonas semi-rural intermedia, semi-rural y rural podrá

construirse una vereda de 1m, de Hº simple con cubierta alisada de mortero en la proporción 1:3.

Art. N°2: Aprobar los perfiles de calles de loteo aprobado por la Entidad, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Calles de 15m de ancho: 2m destinado a vereda, 1m para colocación de árboles, 1.50m para cuneta y banquina y 6 m para calzada.
- b) Calles de 18m de ancho: 2m destinado a vereda, 1m para colocación de árboles, 3.00m para cuneta y banquina y 6 m para calzada.
- c) Calles de 20m de ancho: 2m destinado a vereda, 1m para colocación de árboles, 4.00m para cuneta y banquina y 6 m para calzada.

Art. N°3: Derógase toda resolución que se oponga a la presente y considérese a la misma como un complemento a las prescripciones del Código de Edificación.

Resolución N° 1777, correspondiente a 1957.

Art. N°1: Ampliar el alcance del Art. 5.3.3.8 del Código de Edificación de la provincia - Folleto III - "Prescripciones Edilicias", en la forma siguiente:

".....Se permitirá el avance del cuerpo cerrado en ochava en la medida que resultare de la prolongación a lo permitido al cuerpo cerrado en el Art. 5.3.3.8. primera parte (0.50m o menos de excepción) apoyando el mismo en una columna de Hº Aº con medidas lineales que resulten según cálculo estático y efecto dinámico de sismo e impacto por velocidad de 60km/hora y masa de 10 Tn. No debiendo sobrepasar los 0.50m de diámetro en el caso de sección rectangular. La columna irá hincada en terreno de fundación como mínimo 1.20m con respecto al nivel del

del Código de Edificación.

Art. N°2: Se entiende como galería comercial al conjunto de locales de negocio de superficie máxima de 20m² c/u que comunican con una o más calles a través de una circulación común.

Art. N°3: Se consideran como salones de negocios comunes los que tengan más de 30m² de superficie y los de cualquier superficie con una puerta de entrada a la calle.

Art. N°4: El ancho mínimo destinado a la circulación de personas libre de obstáculos debe ser del 20% del promedio del ancho del lote y nunca menor de 2.50m, a este ancho se deben sumar los necesarios a otros destinos cuando las salidas sean comunes.

Art. N°5: Cuando sea necesario escalones en las circulaciones, se establecerán los mismos grupos de 2 escalones como mínimo perfectamente individualizados.

Art. N°6: Los letreros de anuncios en la circulación deben ubicarse a partir de los 2.20m del nivel de piso y no podrán avanzar más del 25% del ancho de la circulación.

Art. N°7: Las puertas de los locales deben abrir hacia adentro en todos los casos.

Art. N°8: Se permite la circulación con iluminación por los extremos, cuando la misma tenga hasta 25m de desarrollo. Pasada esta longitud la ventilación e iluminación puede ser de "ático", con superficie mínima de 2 m² y lado mínimo de 0.80m, hacia un patio reglamentario para local "habitable".

Art. N°9: La superficie de local con entepiso se obtiene de la suma de ambas, pudiendo llegar la última a 1/3 de la primera. A los efectos del Art. 2° y 3° se considera el local sólo conectado al nivel de la circulación general de

la galería.

Art. N°10: Los locales pueden ventilar por tubos. Las dimensiones de los tubos serán para locales de hasta 8 m², de 0.25m², con lado mínimo de 0.40m, para locales de 8 a 15m², hasta 0.52 m² y para locales de hasta 20m², 1.00m² con lado mínimo de 0.60m.

Art. N°11: Por cada tubo se pueden ventilar hasta 2 locales por piso, debiendo incrementarse las dimensiones del tubo en 20% por cada piso.

Art. N°12: La distancia máxima, medida por la circulación, desde la puerta de cada local hasta los servicios sanitarios, será de 25m.

Art. N°13: Los locales sanitarios se establecen por el “factor” de ocupación siendo las mínimos de 1 baño (lº y Lº) para hombres y 1 baño (lº y Lº) para mujeres cada 100 m² o fracción de locales de negocio.

Art. N°14: La altura mínima de los locales y entresijos será de 2.20m excepto de los que pasen de 20m² de superficie.

Art. N°15: Las escaleras de acceso a entresijos serán de 0.70m de ancho mínimo y altura de escalón de 0.20m. **Se prohíbe la instalación de aire acondicionado con el condensador hacia el pasillo de circulación.**

Resolución N° 1923, correspondiente a fecha 28/10/1963

RESUELVE:

Art. N°1: Ampliar y aclarar el Art. 5.3.1.2, del Código de Edificación, Folleto III - “Prescripciones Edilicias” en la forma que se indica en la presente resolución.

Art. N°2: En las zonas residenciales e industriales I1 y I2 la edificación puede ejecutarse totalmente en la línea de

edificación o en su defecto observar un retiro mínimo de 3.00m. estos retiros deben ser medidos normalmente a la línea de frente.

Cuando la edificación se proyecte una parte en la línea de edificación y el resto observando retiro, deben respetarse las siguientes condiciones:

- VIVIENDAS EN PLANTA BAJA:
 1. En lotes hasta 10m de frente, medidos sobre la nueva línea municipal, debe construirse como mínimo el 30% del ancho en la línea de edificación, con un mínimo de 2.80m en la referida línea, debiendo el resto de la construcción observar un retiro obligatorio mínimo de frente de 2m.
 2. En lotes de más de 10 m de frente debe construirse como mínimo el 25% del frente en la línea municipal, con un mínimo de 3m. El retiro del resto de la construcción será de 3m.
 3. En todos los casos deben materializarse los costados del lote con elementos de 0.2m de ancho y de 2.40m de altura mínima.
 4. La parte construida en línea deberá ser integrada con un mínimo de tres (3) elementos entre los cuales pueden estar incluidos los dos costados del lote. El ancho mínimo de cada elemento debe ser de 0.20m.
 5. La parte edificada en línea deberá tener una altura mínima de 2.80m si es cubierta y de 2.40m si es descubierta.
- VIVIENDAS DE MAS DE UNA PLANTA:
 1. Cuando se construya una planta o más en línea municipal o con balcones abiertos que vuelan sobre la misma, la línea de planta baja debe ser

materializada con un mínimo de tres (3) elementos de 0.20m de ancho mínimo, entre los cuales deben estar incluidos los dos costados extremos del lote.

2. Cuando la planta baja vuela sobre la línea municipal, se deben cumplir las exigencias de los puntos a) a d) para viviendas de una planta.
3. Para lotes en esquina se aplica por cada frente lo indicado en los puntos procedentes. En el frente de cada calle se incluyen los lados iguales del triángulo isósceles formado en la ochava. La ochava mínima es de 6m. cuando el ángulo que forman el costado del lote sea menor de 90° se respetarán los siguientes valores: entre 90° y 80°, 6m; entre 80° y 70°, 5.50m, entre 70° y 60°, 5m, entre 60° y 50°, 4.50m y para menos de 50°, 4m.
4. Los cercos opacos mayores de un (1) metro de altura se considera edificación y en consecuencia sujeto a las presentes prescripciones.

Art. N°3: Téngase en cuenta para su oportuna incorporación a las Prescripciones del Código de Edificación y comuníquese a quien corresponda.

Resolución N° 301, correspondiente a 1965

Art. N°1: Déjese sin efecto la Res. N° 5478/59, con fecha 4/11/1959.

Art. N°2: A los fines de la aplicación de la presente Resolución se entiende por:

1. Establecimiento de Bodega: Aquel donde se industrializa la uva con destino a la elaboración de vinos.
2. Establecimiento para depósito y/o fraccionamiento de vino: Aquel en el que se almacena y/o fracciona el producto

piso, con una viga de H^oA^o de 0.30 x 0.30m con 4Ø16 y estribos Ø6 c/20cm.

Tal columna se permitirá para edificios que respondan a un programa sobre fachada de altura no inferior a los 8m. en caso de tratarse de un edificio existente consolidable (Art. 5.3.11.2, Código de Edificación - Folleto III - “Prescripciones Edilicias”), la columna de apoyo se permitirá para sótano, si existiera, planta baja, primer y segundo piso. En caso de ser planta baja y primer piso, se permitirá el avance en arista viva, en las mismas dimensiones que las que anteceden previendo la losa voladizo”

Resolución N° 4988, correspondiente a 1959

Art. N°1: Modificar el Art. 5.3.3.8, del Código de Edificación, Folleto III - “Prescripciones Edilicias”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

- **Cuerpos salientes cerrados:** En todas las fachadas se permitirán que los pisos altos ubicados a una altura no menor de tres metros medidos desde la acera, avancen hasta un máximo de 1.30m de la línea municipal, formando un saliente cerrado.

El cuerpo saliente cerrado deberá apartarse de las líneas divisorias de los predios vecinos, en las fachadas principales, exactamente en la misma dimensión que el avance del cuerpo saliente, de la línea municipal.

Resolución N° 1806, correspondiente a 1963

Art. N°1: Las construcciones destinadas a galerías comerciales deberán ajustarse a las siguientes normas, que deben considerarse como complementarias de las exigencias

elaborado.

Art. N°3: Todo establecimiento de bodega, depósito y/o fraccionamiento de vinos, debe contar con el espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en su interior, quedando prohibida la utilización de la vía pública para tal fin.

Todos los establecimientos de bodegas cuyas construcciones sean o no de carácter permanente, realicen o no nuevas construcciones y/o ampliaciones y/o consolidaciones, deberán presentar a la Entidad un plano de mensura del terreno, donde se establezcan todas las construcciones existentes y/o a construir, debidamente acotadas, indicando el área destinada a estacionamiento de vehículos, las entrada y salidas de los mismos, su circulación interior y cotas con respecto al nivel de vereda. Las superficies antes mencionadas, deberán ser proporcionales a la capacidad del establecimiento y al rendimiento por hora de las instalaciones de molienda y deberán permitir la total ubicación en su interior, de los vehículos de carga empleados para el transporte de los productos.

Asimismo deberá acreditarse con un certificado del Instituto Nacional de Vitivinicultura, la capacidad total de vasija del establecimiento a la fecha de presentación de la documentación. En caso de que los mismos no dispongan de espacios suficientes, arbitrarán los medios necesarios para que el estacionamiento de los vehículos empleados para transportar los productos no lo hagan en la vía pública.

El espacio destinado a estacionamiento no podrá tener otro destino que le mencionado precedentemente.

Art. N°4: Todos los establecimientos a que se refiere el Art. precedente deberán dar cumplimiento a lo establecido por las disposiciones del Código de Edificación en su cap. 5.5.1.0. “Servicios de Salubridad” y disposiciones vigentes al respecto.

A los fines de dar cumplimiento a lo estipulado precedentemente, con la documentación exigida en el Art. Anterior deberá presentarse los planos correspondientes, de las obras construidas o a construir.

Art. N°6: No se permitirá, la construcción de Establecimientos de Bodegas, depósitos y/o fraccionamiento, como así mismo la consolidación y/o ampliación de la capacidad de los existentes, en la zona R1 y R2 E (casco Urbano Tradicional de la Ciudad de San Juan).

Los Establecimientos de Bodegas existentes en dichas zonas deberán desmontar, en el término de 180 días a partir del 1º de Enero de 1966, la totalidad de maquinaria de molienda o instalaciones complementarias de industrialización de la uva.

Permítase en forma precaria, por el término de 5 años a partir del 1º de Enero de 1966, la subsistencia de los Establecimientos de Depósito y/o fraccionamiento ubicados en las zonas antes mencionadas y cuyas construcciones se encuentran, a juicio de la Entidad, en buen estado de conservación y estabilidad y bajo la absoluta responsabilidad del propietario, debiendo en tal caso cumplimentar las disposiciones de los Art. 3º, 4º y 5º de la presente Resolución. El incumplimiento a dichos Art. no dará lugar al permiso precario antes mencionado. El consejo aplicará las disposiciones del Art. 5.3.9.8. a las construcciones de los Establecimientos existentes en

las zonas mencionadas, que se encuentren en malas condiciones de estabilidad y ordenará su demolición conforme el Art. 5.3.9.11. y aplicará el Art. 6.1.0., si en el término de 180 días a partir del 1º de Enero de 1966, no se le ha dado cumplimiento por parte del propietario.

Art. N°7: Todos los Establecimientos existentes de Bodegas, depósitos y/o fraccionamientos de las zonas R2, R2 General, R2 departamental, R3, R4, Industrial, Semi-rural Intermedia, Semi-rural y Rural, cuyas características edilicias y de estabilidad no estén conforme al Código de Edificación, deberán ser consolidados en un plazo de 10 años a contar del 1º de Enero de 1966.

Dentro del plazo de 1 año, a partir del 1º de Enero de 1966, los propietarios deberán presentar los planos de consolidación de sus establecimientos, realizando como mínimo, un volumen de obra igual al 10% del total por año. A tal efecto, en la presentación de los planos, se indicarán las distintas etapas del plan de construcciones propuesto, el que deberá ser aprobado por la Entidad, la que anualmente controlará el volumen de obra realizado. El incumplimiento, por parte del propietario de la ejecución del volumen de obra propuesto por el mismo y aceptado por la Entidad, dará lugar a la demolición de oficio de toda la parte no consolidada a la fecha del vencimiento, de cualquiera de los plazos establecidos. La demolición se realizará a entero cargo del propietario, conforme el Art. 6.1.0., del Código de Edificación, sin que esto de derecho a reclamo de indemnización, lucro cesante u otra causal que por ésta acción se originase. En la documentación a presentar deberá incluirse lo referente a los Art. 3º y 4º, como asimismo los trabajos

de puesta en línea del o de los edificios, si correspondiera, obras que deberán ejecutarse en el 1º plazo del plan a proponer.

Art. N°8: En las zonas R2, R2 General, R2 departamental, no se permitirá la construcción de nuevos Establecimientos de Bodegas, depósitos y/o fraccionamientos. Los Establecimientos actuales no podrán aumentar la capacidad existente al 1º de Enero de 1966.

Art. N°9: En la zona R3 no se permitirá la construcción de nuevos Establecimientos de Bodegas. Los Establecimientos actuales podrán ampliar su capacidad de vasija exclusivamente, en un valor tal, que a criterio de la Entidad y resuelto por el H.C. no de lugar al problema urbano que afecte al interés público.

Art. N°10: En las zonas R4, Industrial, Semi-rural Intermedia, Semi-rural y Rural se permitirá la construcción y ampliación de nuevos Establecimientos de Bodegas, depósitos y/o fraccionamientos, siempre que a criterio de la Entidad y resuelto por el H.C. no de lugar al problema urbano que afecte al interés público

Documentación necesaria para dar cumplimiento al Art. 4º de la Res. 301:

1. Plan general de la bodega, indicando las instalaciones existentes y/o a construir, para el tratamiento de los líquidos residuales de origen industrial.
2. Planos de detalles de cada una de las partes de la instalación. Neutralizador, decantador, pozo absorbente.
3. Memoria explicativa de la actividad industrial.
4. Memoria del tratamiento al que se someterá el agua servida consignando calidad y magnitud de la misma y cantidad de precipitado cm³ por litro por hora.

5. Análisis de efluente efectuado por una Entidad oficial, en base al mismo se hace el estudio del tratamiento a seguir.
 6. Destino del agua tratada: red cloacal, desagües particular o del Departamento de Hidráulica y pozos absorbentes.
 7. Destino del barro de los decantadores en función de la actividad de la bodega.
 8. Cálculo de las instalaciones de la Planta de tratamiento, estructura y capacidad en función del Q máx.
 9. Presupuesto de los trabajos de reacondicionamiento y de la construcción de la planta de tratamiento.
 10. Certificado de autorización del Departamento de Hidráulica para volcar las aguas servidas en desagües de su jurisdicción.
 11. Comprobante de iniciación de los trámites en O.S.S.E. cuando el destino de las aguas es la red cloacal.
-

Resolución N° 369, correspondiente a 1966:

Art. N°1: Apruébese la presente reglamentación que será de aplicación para los establecimientos destinados a estaciones de servicio para automotores y todos aquellos que requieran entrada y/o salida de vehículos, tales como aparcamiento (guarderías), estaciones de carga y descarga de mercaderías, garaje y talleres mecánicos, compra-venta de automotores, etcétera, y los que a juicio de la Autoridad Competente presenten problemas similares.

Art. N°2: Para las estaciones de servicio con espacio cubierto o no destinados exclusivamente a limpieza, engrase, reparaciones, y reparaciones ligeras de vehículos automotores (excepto chapería) y el expendio de combustibles y lubricantes para los mismos se establece:

- a) Deberán tener como máximo una entrada y una salida por frente, pudiéndose utilizar indistintamente, si el proyecto lo permite.

El ancho máximo de dichas entradas y/o salidas será de 8 m sobre la línea de edificación siempre que estén retiradas de los ejes divisorios del predio, a una distancia de 3 m como mínimo

- b) Cuando el frente del predio sea mayor de 50 m se podrá permitir aumentar el número de entradas o salidas, siempre que se demuestre a juicio de la Autoridad Competente, que no se crean problemas al tránsito
- c) La vereda deberá ser la reglamentaria (pendiente del 2%), salvo que el ancho de 1,50 m a partir de la línea del cordón donde podrá colocarse una rampa para absorber el desnivel entre la calzada y ése punto de los 3 cm. que sube la vereda a partir del cordón.
- d) Se puede interrumpir el mosaico en la entrada y salida de vehículos y reemplazarlo por hormigón fratazado u otro material de resistencia similar o superior. Este sector de vereda puede proyectarse normalmente o con cualquier inclinación, siempre que corresponda a 8 m sobre la línea del cordón.
- e) Cuando la entrada o salida de vehículos que se ubiquen adosados a los ejes divisorios de la propiedad, podrá tener un ancho de 3 m. En ese caso el pavimento u hormigón tendrá ese mismo ancho uniforme prolongándose hasta la calzada normalmente a la línea de edificación.
- f) La línea de cerco deberá ser materializada entre la o las entradas y salidas por elementos cuyo detalle

arquitectónico deberá aprobarlo la Asesoría correspondiente, que implique una sección mínima de 0,50 m por 0,30 m y de una longitud mínima de 3 m.

g) En caso de predios ubicados en esquina, no se permitirá la entrada y/o salida por la octava.

h) El cierre sobre la ochava deberá materializarse con un elemento similar al indicado en el apartado f).

i) El piso de sector de vereda que corresponde a la ochava, comprendida entre la normal de la línea de edificación de ambas calles trazadas por los puntos extremos de la octava, deberá ser de mosaicos.

j) En la zona de vereda que tenga piso de mosaico deberá respetarse el arbolado reglamentario.

Art. N°3: Los surtidores para el expendio de combustible deben emplazarse a una distancia mínima de 3 m de la línea de edificación. Solamente a juicio de la Autoridad Competente podría permitirse el surtidor en la línea municipal.

Art.N°4: Los servicios de agua y de aire deberán ser suministrado dentro el terreno de la estación de servicio prohibiéndose terminantemente la utilización de la vía pública para tal fin.

Art.N°5: Cuando la estación de servicio está unida a construcciones destinadas a otras actividades que no sea explícitamente las enumeradas en el artículo 2º, la conexión deberá hacerse a una distancia de la línea de frente de 3 m como mínimo.

Art.N°6: El o los interesados en construir edificios destinados al uso que se clasifica el artículo 1 deberá presentar un plano, donde se indique la entrada, cercos, veredas, de mosaico y hormigón, rampas y acceso, arbolado,

surtidores, etc.; para poder otorgar el permiso.

Art.Nº7: Las instalaciones que se proyecten deberá ajustarse a las reglamentaciones vigentes en lo que se refiere a estabilidad, servicios sanitarios, aguas servidas, etc.

Art.Nº8: La parte correspondiente a lavadero y /o desbarro debe estar colocada a una distancia mínima de 5 m de la línea de edificación.

Art.Nº9: La estaciones de servicio actualmente en funcionamiento adecuarán sus instalaciones a lo que establece la presente resolución, en un plazo máximo de un año a partir de la fecha aprobación, para lo cual deberán presentar la documentación que se indica en el artículo 6 para las instalaciones a construir.

Art.Nº10: Dejar sin efecto la Resolución Nº 6719 del Consejo, de fecha 14 de Octubre de 1960 y Resolución Nº183 del Liquidador de fecha 19 de Junio de 1961.

Resolución Nº 385, correspondiente a 1966.

Art. Nº1: Apruébese la presente reglamentación que fija las prescripciones a que deben ajustarse los locales destinados al funcionamiento de guarderías para vehículos automotores, en todo el territorio de la Provincia.

Art. Nº2: El local destinado a guardería deberá contar con una playa de maniobras con piso de grancilla, polvo de ladrillo, contrapiso de Hº alisado, carpeta asfáltica u otro material de superior calidad.

La entrada y salida de vehículos deberá hacerse por una sola abertura de 4m de ancho como mínimo o 6m como máximo. En caso de terrenos ubicados en esquina podrá tener un acceso por cada calle, pero en ningún caso la

abertura está ubicada en la ochava. Será obligatoria la colocación de señales indicando la salida de vehículos. Estas deberán ser visuales y auditivas, aprobadas por la Autoridad Competente.

Art. N°3: La línea de cerco será materializada con muros, barandas, planteros u otros elementos, siempre que sean aprobados por la Autoridad competente. Los muros divisorios, si no estuvieran materializados deben ser ejecutados en forma reglamentaria.

Art. N°4: Si el local poseyera galería guarda-coche debe tener una profundidad mínima libre de 5m y un altura libre de 2.40m.

Art. N°5: El local deberá poseer por lo menos un baño con inodoro y lavatorio. La evacuación de las aguas pluviales deberá ejecutarse conforme a las exigencias de O.S.S.E. para lo cual será exigible la presentación del certificado correspondiente.

Art. N°6: Será exigible la provisión de un servicio contra incendio conforme a lo que determina el Art. 5.3.7.2. del Código de Edificación – Folleto III.

Art. N°7: El local destinado a control y/o quiosco tendrá una superficie máxima de 6m² o no inferior a 3m², con una altura mínima de 2.40m. Si se previera voladizo a la calle, éste no podrá estar a una altura inferior a 3m a contar del nivel de la vereda. Las puertas, ventanas o celosías no podrán batir hacia el exterior.

Art. N°8: Cuando se trate de construcciones provisorias, el quiosco llevará cielorraso de material, a juicio de la Autoridad Competente. En las galerías guarda-coches el cielorraso y vigas podrán quedar a la vista cuando se trate de materiales tales como metal, madera

cepillada, fibrocemento o similar.

Art. N°9: Prohíbese la instalación de lavaderos de cualquier tipo de vehículos en los locales destinados a guarderías.

Art. N°10: Toda guardería instalada en forma subrepticia deberá ajustarse a lo prescripto en la presente reglamentación.

Resolución N° 185, correspondiente a 1968

Art. N°1: A los efectos del cumplimiento de la presente, se establecen tres tipos de establecimiento destinados al suministro de gas de petróleo licuado en garrafas:

- A. Plantas de fraccionamiento: Son aquellos establecimientos donde se procede al llenado de garrafas con gas de petróleo licuado, proveniente de los tanques de gas a granel. Además se procede a la pintura y control de las garrafas, como asimismo las distintas pruebas a que deben ser sometidas para evitar riesgos que pudieran ocasionar su manipuleo.
- B. Depósitos de garrafas de gas de petróleo licuado: Son aquellos establecimientos donde se almacena grán número de garrafas provenientes de plantas de fraccionamiento de ésta u otras Provincias y desde donde se distribuyen las mismas a los locales de venta o directamente a los usuarios.
- C. Locales para la venta diaria de garrafas de gas de petróleo licuado: Son aquellos negocios cuya función es la comercialización directa del usuario. Dichos locales poseen un pequeño número de garrafas que se reponen diariamente provenientes de los depósitos.

Art. N°2: De las plantas de fraccionamiento:

- A. Ubicación: La ubicación de las plantas de fraccionamiento debe hacerse en zona industrial, sobre terrenos no

inundables con buenos caminos de acceso.

B. Distancias de seguridad: Se exigirá distancias mínimas desde las plantas de fraccionamiento a otras construcciones de acuerdo al siguiente detalle:

- A líneas ferroviarias externas.....
....28m
- A edificios industriales de terceros o viviendas.....50m
- A edificios públicos de más de 15 personas.....150m

C. Prescripciones edilicias:

- 1) Todos los locales pertenecientes a la planta de fraccionamiento, deberán ajustarse a las prescripciones que establece el Código de Edificación.
- 2) Prescripciones para la plataforma o local de envasado:
 - a) La estructura, paredes y tubo serán de material incombustible.
 - b) La plataforma deberá ventilar a los cuatro vientos pudiendo ser completamente abierta o tener hasta tres lados cerrados, en cuyo caso se deberá prever ventanas en dichos lados. La longitud de las misma será como mínimo el 50% del paramento correspondiente y la altura será de 0.50m como mínimo.
 - c) El piso de la plataforma podrá ser de cualquier material: Hº, mosaico, ladrillo, madera dura, etc;excepto chapa de hierro.
 - d) Instalación eléctrica para iluminación o fuerza

motriz: Será del tipo especial denominado “Seguro contra explosión”.

e) Si la plataforma de envasado está sobre nivel, el espacio entre el piso de la misma y el nivel del suelo deberá ventilar a los cuatro vientos o bien deberá ser rellenado completamente con material adecuado (tierra, cascote, etc), para evitar la acumulación del gas entre el piso de la plataforma y el nivel del suelo, solo con paredes ya que al producirse infiltraciones a través de las mismas el gas se depositaría en el vacío existente por debajo de la plataforma.

f) Los lados de la plataforma utilizados para el ataque de los camiones deberán estar protegidos adecuadamente con paragolpes de madera, goma u otro material antichisposo. Los sistemas de anclaje o sujeción utilizados, se instalarán de manera que imposibiliten en todos los casos el golpe directo con los paragolpes o elementos de ataque del camión.

g) Cuando la plataforma o el local para envasado sean de construcción metálica, deberá ser puesto a tierra adecuadamente.

3) Prescripciones par la sala de bombas y/o compresores:

a) La estructura, paredes y techo serán de material incombustible.

b) El nivel del piso será igual o superior al nivel natural del terreno adyacente, no permitiéndose la existencia de fosas, depresiones, trincheras, canaletas, etc.

c) La instalación eléctrica será del tipo especial denominado “Seguro contra explosión”.

d) Cuando la plataforma o el local para envasado sean de construcción metálica, deberá ser puesto a tierra adecuadamente.

e) Las bombas y/o compresores pueden estar a la interperie, en consecuencia no es obligatorio la construcción de la sala de bombas y/o compresores dentro de las plantas de fraccionamiento.

4) Prescripciones para la sala de pintura:

a) Tendrá equipo compresor del tipo “Seguro contra incendio”.

b) La estructura, paredes y techo deberán ser puestos a tierra.

5) Prescripciones para el descargadero:

a) Deberá estar previsto de una defensa suficientemente fuerte para resistir el impacto de los paragolpes de los camiones-tanques. Dicha defensa será de las mismas características que las señaladas para las de la plataforma de envasado.

b) Deberá estar puesto a tierra.

6) Prescripciones para los tanques de almacenamiento:

a) Deberán ser diseñados, contruídos y aprobados de acuerdo a las normas exigidas por ECOGAS.

b) Los soportes donde se asientan los tanques pueden ser de concreto, mampostería, metálicos, etc, debiendo protegerse contra el fuego, como así mismo poseer puesta a tierra.

c) El terreno de la zona de los tanques de almacenamiento, deberá estar a un nivel superior o igual al del terreno adyacente, para evitar la acumulación de agua abajo del tanque.

7) Prescripciones para las playas de maniobra y

caminos internos de la planta:

- a) Podrán ser de tierra apisonada, carpeta asfáltica, H° simple, H°A°, etc.
- b) El ancho de los caminos deberá permitir el tránsito holgado de los camiones.

D. Instalaciones complementarias de las Plantas de Fraccionamiento:

1) La instalación eléctrica Será del tipo especial denominado “Seguro contra explosión”. Será puesta a tierra y tendrá pararrayos.

2) Elementos para la seguridad:

a) Elementos para la seguridad:

a) Los sistemas fijos contra el fuego, estarán directamente relacionados con la capacidad de almacenamiento del gas granel, de acuerdo a reglamento de ECOGAS. Cuando el almacenamiento de gas excede los 100 m³ (50.000 kg) se exige además un sistema fijo de agua a presión por red. Dicha red deberá ser de caño de hierro o acero en anillo cerrado con sus correspondientes valvulas de bloqueo. Sobre la cañería van instaladas bocas de incendio (hidrantes) en el número suficiente para poder combatir el siniestro desde cualquier ángulo de la planta. La planta de fraccionamiento deberá poseer una reserva de agua contra incendios, cuyo volumen será proporcional al volumen de gas almacenado, de acuerdo a tablas establecidas por el reglamento de ECOGAS.

b) Se deberá contar con elementos anexos suficientes: manguera, caja porta-mangueras, picos,

lanzas, etcétera.

c) Los tanques y la plataforma de almacenamiento deberán poseer un sistema de lluvia capaz de poder bajar la temperatura exterior y eventualmente combatir el siniestro.

d) Las plantas deben disponer de un rol o plan para combatir el incendio, que deberá estar colocada a la vista del personal.

e) Se procederá periódicamente a simulacros de incendio y primeros auxilios.

f) El sistema móvil contra el fuego consiste en matafuegos o extintores cuyo número está reglamentado por ECOGAS, de acuerdo a la capacidad de los tanques de almacenamiento y a la superficie de cada uno de los locales. Los tipos de extintores más recomendable son los de polvo seco y los de anhídrido carbónico.

g) Se exigirá la instalación de carteles de seguridad.

h) Deberá proveerse de botiquín de primeros auxilios.

i) Las plantas de fraccionamiento deberán estar cercadas por paramentos contruídos de acuerdo a la exigencia del Código de Edificación cuya altura no puede ser inferior a 2,50 m.

E)Prescripciones varias:

1º Forestación: No se admitirá dentro de la planta árboles o arbustos del tipo resinosos. La altura máxima de los árboles será de 10 m.

Segundo normas para el almacenamiento: el almacenamiento de las garrafas se permitirá en lotes de hasta tres camadas superpuestas. Cada lote no podrá agrupar más de 180 garrafas. Seguir las garrafas en más cenarán en posición vertical. Aparte tercero vigilancia de las plantas: estará cargo de seroso residentes compenetrados en el uso de los elementos contra el fuego. A tal fin puede permitirse la construcción de local o bien adentro la planta debiendo emplazarse la misma, de acuerdo las distancias mínimas previstas en el reglamento de que codas.

4º prohibiciones y consejos:

Se prohíbe en forma terminante hacer fuego dentro de la planta sin autorización.

No pueden haber cocinas, estufas, calentadores, faroles de llamar abierta, etcétera.

No se pueden efectuar reparaciones de automotores dentro de las distancias mínimas a fuego abierto.

No se puede fumar, y llevar encendedores automático, fósforo, etcétera.

Dentro de la planta no se podrá almacenar otro tipo de materiales, sustancia o a realizar otro tipo de actividades que no sean específicas. Aparte se prohíbe guardar automotores si arresta llamas.

Se prevé efectuar reparaciones eléctrica bajo atención.

Se prohíbe almacenar las ráfagas frías o llenas en forma horizontal.

Ninguna construcción dentro de la planta podrá estar cruzada por cables aéreos.

Artículo 3º: del establecimiento destinado a depósito de la frase:

Tipo de establecimientos:

Se considerarán dos tipos de acuerdo al número de garrafa.

1º establecimiento con casa capacidad de hasta 100 garrafas. Aparte segundo establecimientos con capacidad de más de 100 garrafas y hasta 300 garrafas. Aparte ubicación del establecimiento:

Primero los que posean la capacidad de hasta 100 garrafas, puede estar ubicados en razón a R 3 o de uso residencial menor restringido, el de 4, y uno que y dos.

En consecuencia está prohibido terminantemente la

ubicación de este tipo de establecimientos en zonas reúnos, enredos e, enredo gea y enredos de. Aparte segundo los que posean una capacidad comprendida entre 100 y 300 garrafas, puede estar ubicados en la zona R 4 o de uso residencial menos restringidos S. R. L., S. R., R., y uno de y dos.

Prescripciones del iniciador.

Primero todo lo locales pertenecientes al depósito de garrafa deberán ajustarse alas prescripciones que establece el código de edificación.

Los depósitos de garrafas podrán funcionar al aire libre, en galería abierta con locales cerrados por traslado como máximo, en cuyo caso se deberá prever ventanas en un lado serrados. La longitud de las mismas será como mínimo del 50% del parlamento correspondiente y la altura será de 0,50 m como mínimo.

Tercero la superficie de los locales será proporcional al número de garrafas, debiendo permitir el fácil manipuló de las mismas.

4ª El piso podrá ser de hormigón, ladrillo, mosaico, etcétera, con acepción de chapa de hierro.

Quinto si el depósito se hacen plataforma sobre elevadas para facilitar la carga y descarga de los camiones, deberá cumplirse las prescripciones del artículo 2º referente plataformas en base del depósito

de las plantas de fraccionamiento.

Sexto no depósito de garrafón no podrán dar ubicado en subsuelos.

Séptimo evitase del depósito de garrafa de distinto tipo de conclusiones serán siguiente, y minada por el tipo de depósito:

Resolución N° 417, correspondiente al 18 de Noviembre de 1976: (derogada por [Resol. N° 125/92](#)):

V I S T O:

Los numerosos pedidos de excepción al cumplimiento de la resol. N ° 23-DPDU-74, referente a la previsión de cocheras, de los distintos tipos de edificios a construir, y

CONSIDERANDO:

Que las diversas razones como valor de la tierra, alto costo de la construcción, y la expectativa de la concreción de alguna obra de importancia, cuyo interés de realización se ve disminuido debido a las restricciones de la Res. N° 23/74,

Que el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires prevé reglamentaciones menos estrictas para encarar el problema, teniendo en cuenta que en dicha Capital la densidad del tránsito del automotor es mucho mayor que en nuestra Provincia,

Que el verdadero problema suscitado por la presencia del vehículo automotor en las calles de la Ciudad, no se soluciona

totalmente con exigencias aleatorias a la propiedad privada, aplicable sólo a las nuevas construcciones y/o modificaciones,

Que no obstante, la reglamentación es necesaria para evitar que se agrave la situación planteada por el constante incremento del parque automotor y el paulatino congestionamiento de calles y accesos a la ciudad Capital de la Provincia,

Que es necesario anular la Resol. N° 23-DPDU-74, y ordenar en forma preventiva las nuevas condiciones y requisitos para estacionamientos y cocheras,

POR ELLO:

EL DIRECTOR DE PLANEAMIENTO Y
DESARROLLO URBANO

R E S U E L V E:

Art. N°1: La previsión de espacio destinado a cocheras y/o estacionamiento, es obligatoria dentro de las siguientes especificaciones:

- a) Vivienda individual:** Toda vivienda individual implantada sobre el terreno, deberá prever un espacio mínimo de 2.50m x 5.50m para guarda coche, por unidad funcional, este espacio será de 3.50m x 5.50m, si por la cochera se resuelve la entrada principal a la vivienda. Deberá considerarse al hacer cocheras descubiertas, que el futuro techado no interfiera la iluminación y ventilación reglamentaria de los ambientes contiguos.
- b) Estacionamientos comunes:** Para este tipo de estacionamiento sean cubiertos y/o descubiertos, cada vehículo ocupara un espacio mínimo de 2.25 m x 5.5m, además del necesario para acceso y maniobras.
- c) Edificios o conjuntos de edificios destinados a viviendas colectivas y/o en propiedad horizontal: oficinas**

particulares y/o generales (públicas o privadas): Este tipo de edificación deberá prever como superficie cubierta o descubierta destinada a estacionamiento de vehículos automotores, no menos del 15% (quince por ciento) de la superficie cubierta total destinada al fin proyectado, sin incluir el estacionamiento propiamente dicho. Tal superficie debe quedar determinada por dimensiones lineales de acuerdo con el objetivo exigido y en el plano correspondiente se expresarán las circulaciones y las ubicaciones de cocheras según el punto **b).** En la superficie resultante de aplicar el porcentaje indicado (15%) no debe incluirse el acceso propiamente dicho a la zona de estacionamiento.

Cuando las dimensiones del predio a edificar, no permitan el cumplimiento de la superficie mínima exigida para cocheras, se tendrá en cuenta que la superficie cubierta máxima a edificar no podrá superar en seis (6) veces la superficie máxima obtenible para cocheras.

- d) Edificios destinados a Enseñanza, Sanatorios, etc.:** Estos edificios cumplirán con los mismos requisitos indicados en **c)** solo que la superficie cubierta total a considerar, será la integrada por los locales destinados a oficinas, aulas, consultorios y lugares de trabajo fijo.
- e) Hoteles:** Se ajustará en un todo a las disposiciones de la [Dirección Nacional de Turismo](#), Ley N° 18.828 y su Decreto Reglamentario N° 2253.
- f) Edificios industriales, templos, bibliotecas, y otros:** Además del estacionamiento de automóviles particulares, estos tipos de edificios preverán lugares para otros tipos de transportes (motos – bicicletas) y quedará a criterio de la Autoridad Competente, en cada caso, la superficie y el tipo de estacionamiento vehicular necesario en función de los

apartados anteriores.

Art. N°2: Podrán exceptuarse de lo dispuesto en el **Art. 1º**, apartado c) y d):

- a) Las ampliaciones de uso residencial que no configuren la creación de nuevas unidades funcionales,
- b) Las ampliaciones de uso no residencial que no superen el 20% de la superficie cubierta existente,
- c) Los predios que ubicados dentro de la zona comprendida entre las Av. 9 de Julio, 25 de Mayo, España, y Rawson y a ambos costados de ellas:
 - 1- Tengan la medida de frente inferior a 9 m.
 - 2- Tengan una superficie inferior a doscientos metros cuadrados(200 m2)
 - 3- Los predios en los que se demuestre que por sus dimensiones y/o forma, sea imposible cumplir con la superficie mínima exigida para cocheras. Este caso especial será objeto de estudio y posterior aprobación, si correspondiere, por medio de resolución de ésta Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Art. N° 3: Derogase toda otra disposición legal que se oponga a la presente Resolución, comuníquese a quienes corresponda. Cumplido, archívese.

Resolución firmada por el Ing. Roberto Nafá, Director de la D.P.D.U. en aquel año.

Resolución N° 125, correspondiente al 16 de Marzo de 1992:
(ampliada en [Res. N° 072/99](#))

V I S T O:

Los pedidos de excepción a las normas de estacionamiento en los edificios, invocando razones de orden técnico-económico, y la Resol. N°417-DPDU-76 que establece al respecto; y

C O N S I D E R A N D O:

Que mediante Resolución N°23-DPDU-74, se establecieron normas referidas a los espacios necesarios de estacionamiento en los edificios,

Que mediante Resolución N°417-DPDU-76, se modifica la anterior, *“visto los numerosos pedidos de excepción”*, derivados de su aplicación,

Que a pesar de tal modificación, pudo observarse que los pedidos de excepción, principalmente en la zona centra, se han mantenido,

Que la atención de tales excepciones han relativizado la aplicación de la norma específica,

Que en varios casos los espacios destinados a cocheras individuales, se han transformado en locales comerciales o de servicios.

Que la combinación de usos de un edificios ha producido soluciones estructurales, para las cocheras, con situaciones constructivas inconvenientes en una zona sísmica como San Juan,

Que las áreas centrales con usos del suelo comercial, administrativo y de servicios son las generadoras del máximo movimiento vehicular, no pudiendo satisfacer dichas necesidades a través del estacionamiento en edificios destinados a viviendas cuya actividad es complementaria,

Que se hace indispensable incentivar la generación de edificios o áreas destinadas específicamente al estacionamiento vehicular.

POR ELLO:

EL DIRECTOR DE PLANEAMIENTO Y
DESARROLLO URBANO

R E S U E L V E:

Art. N°1: Derogar en su totalidad la aplicación de la res. N° 417/D.P.D.U-76, para las áreas comprendidas en:

- 1- Zona central: entre 25 de Mayo, 9 de Julio, Rawson y España.
- 2- Zonas frentistas a las plazas departamentales.
- 3- Zonas C2 y C3 cuando se proyecte edificios con dos o más niveles.

Art. N°2: Se mantendrá la obligatoriedad de los estacionamientos que la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano considere necesarios, por la localización o por el uso, en los edificios destinado a salud, educación, recreación, deporte, culto, industrias, depósitos, etc, y en los conjuntos habitacionales que generen un impacto funcional en el sector circundante, modificando su actual estado.

Art. N°3: Téngase por Resolución de esta Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Comuníquese a quienes corresponda. Cumplido, archívese.

Resolución firmada por el Arq. Carlos Díaz Cano, Director de la D.P.D.U. en aquel año.

Resolución N° 072, correspondiente al 15 de Noviembre de 1999:

VISTO:

La resolución N° 417-DPDU-76, por la cual se regula la capacidad de estacionamiento en los terrenos urbanos construidos en zonas no comprendidas en la Resolución N° 125-DPDU-92, y

CONSIDERANDO:

Que se han producido distorsiones en el uso de los espacios, destinados a estacionamiento en distintos conjuntos habitacionales, organizados bajo el régimen de propiedad horizontal, condominios , etc,

Que la Resolución N°417-DPDU-76, establece un porcentaje de la superficie construida para estacionamiento que no permite individualizar estacionamientos para las distintas unidades habitacionales, ni cantidad suficiente para cada una de ellas,

Que esta situación genera el uso de otros espacios de los conjuntos, especialmente los destinados a esparcimiento, como lugares de estacionamiento,

Que el parque automotor se ha visto incrementado en la actualidad, excediendo las previsiones de estacionamiento.

POR ELLO:

LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION AMBIENTAL

R E S U E L V E:

Art. N°1: Derogar la Res. N° 417/D.P.D.U-76, para casos de conjuntos habitacionales bajo cualquier régimen de propiedad comprendidos en zonas que regula la Res. N° 125-DPDU-92

Art. N°2: Requerir un espacio de estacionamiento con dimensiones de 2.50m x 5.50m para cada unidad habitacional, de los conjuntos que se explicitan en el Art. N°1.

Art. N°3: Los espacios de estacionamiento en los conjuntos habitacionales comprendidos en esta Resolución, deberán acondicionarse manteniendo la tipología del conjunto debiendo dar

cumplimiento a lo indicado en el Código de Edificación.

Art. Nº4: Los espacios de estacionamiento, motivo de esta resolución, quedarán definidos y demarcados en planos, individualizando la correspondencia con cada unidad funcional y no podrán usarse otros espacios del conjunto habitacional para estos efectos.

Art. Nº5: En el caso de conjuntos, con unidades tipo mono-ambiente (un local con baño), se deberá prever como mínimo:

a) Para una hasta ocho unidades, un estacionamiento por cada tres unidades o fracción.

b) Para mas de ocho unidades, la cantidad de estacionamiento queda sujeta al análisis de los condicionamientos de implantación y funcionamiento

Art. Nº6: Téngase por Resolución de esta Dirección de Ordenamiento Territorial y Gestión Ambiental. Comuníquese a quienes corresponda. Cumplido, archívese.

Resolución firmada por el Arq. Eduardo Ortiz, Director de la D.O.T.G.A. en aquel año.



Resolución Nº 283, correspondiente al 01 de Junio de 1982:

V I S T O:

El Art. 5.3.5.15 del Folleto III, del Código de Edificación de la provincia de San Juan, el cual se refiere a “Rampas”, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo mencionado se refiere exclusivamente a tránsito peatonal,

Que se hará necesario reglamentar el uso de rampas para uso vehicular,

Que la presente reglamentación debe ofrecer al peatón la seguridad necesaria, con respecto a la entrada y salida de vehículos en el límite de parcela.

POR ELLO:

LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y
DESARROLLO URBANO

R E S U E L V E:

Art. N°1: Cuando el arranque de la rampa se produzca a partir de la línea de cerco, la pendiente máxima no superará el 12%.

Art. N°2: Se permitirá una pendiente máxima del 25% siempre y cuando el arranque de la rampa se produzca a no menos de 4.50m de la línea de cerco sobre un plano horizontal.

Art. N°3: El solado de la rampa deberá ser dotado de una superficie anti-deslizante, que mantenga estas características a través del tiempo

Art. N°4: Téngase por Resolución de esta Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Comuníquese a quienes corresponda. Cumplido, archívese.

Resolución firmada por el Arq. Walter Correa, Director de la D.P.D.U.. en aquel año.



Resolución N° 283, correspondiente al 01 de Junio de 1982:

VISTO: