

ANEXO EXPLICATIVO Y MEMORIA
DESCRIPTIVA DEL

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
DEL MUNICIPIO DE SEGUÍ

2026

El presente documento consiste en una breve explicación del contenido del Código de Edificación del Municipio de Seguí, dividido en sus principales “APARTADOS” de cada uno de sus capítulos. El Código de Edificación (C.E.) se divide en siete (7) Capítulos, desprendiéndose de cada uno de ellos una ramificación de artículos o apartados que contienen las disposiciones a implementar. Además, se presentan el Anexo I, correspondiente a gráficos y el Anexo II, referido a Aislaciones. Ambos, como parte comprendida para su aplicación y entendimiento.

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

Dentro del Capítulo 1 se detallan todos los mecanismos necesarios para darle un marco legal de implementación, mediante el cual se establece el Objeto; Ámbito de Aplicación, el carácter de Orden Público de las disposiciones; la formación de una Comisión Permanente de Interpretación y Actualización; los objetivos fundamentales y justificables de la aplicación del C. E.; la constitución del Idioma Nacional Argentino y el Sistema Métrico Decimal como lenguajes de interpretación, desarrollo y exigencia; las Reglamentaciones Complementarias a las que se deberán ajustar las disposiciones no contempladas en el C.E.; y, finalmente a la modalidad de comunicación y difusión para la ciudadanía.

CAPÍTULO 2: AVISO – PERMISO – HABILITACIONES – SUJETOS DE OBRA – SANCIONES Y PENALIDADES

En el Capítulo 2 se desarrollan todos los requisitos y/o exigencias que el Municipio de Seguí implementará para todo lo referido al inicio de las obras en cualquiera de sus modalidades, abordando los Avisos; los Permisos, con su correspondiente documentación y los pagos de aranceles; como así también, la vigencia de los mismos.

Además, en el este Capítulo, se indican los requisitos para el comienzo de obra; los casos de ejecución de obra por etapas; las disposiciones y obligaciones a considerar durante la ejecución de la obra; los plazos para considerar una obra paralizada; la reanudación de trámites de expedientes archivados; obligaciones de respetar los planos y planillas aprobadas.

Otro apartado y sus respectivas ramificaciones en este Capítulo, considera y dispone los requerimientos exigidos para la habilitación de Obra, incluyendo los documentos y procedimientos de los que se dispondrá para las inspecciones y certificaciones por parte de la Municipalidad de Seguí.

Se aborda en este Capítulo, las obligaciones y responsabilidades de los propietarios, constructores y profesionales (SUJETOS) intervinientes en una obra; la designación de Inspectores y su incumbencia como tales.

El desarrollo a lo referido a Sanciones y Penalidades considera, en este capítulo, las clases de penalidades y el procedimiento para su aplicación.

CAPÍTULO 3: – PROYECTO DE OBRAS

En este tercer Capítulo, se clasifica a los edificios agrupándolos según su función o destino. La misma función, dará la capacidad de ocupación de los edificios; por lo que se desarrolla el Factor

de Ocupación de cada destino, sirviendo como regulación para el cálculo de otros requisitos a contemplar por los profesionales, constructores, propietarios e inspectores.

El Capítulo 3, define como deberá implantarse cualquier edificio y/o construcción en relación al entorno urbano y/o al medio; por lo que se definen las diferentes líneas, ejes, retiros y ochavas a considerar por el proyectista, el propietario y/o constructor.

La ocupación del considerado como espacio público o adyacente, será tratado con las disposiciones presentes en el Capítulo 3. Por esto, se desarrolla lo referido a Cercos y Tapias, aceras y veredas, niveles, superficies edificables.

Se desarrolla en uno de los apartados (3.5) del presente Código, la Superficie mínima de viviendas colectivas y unidades locativas a los fines de garantizar la habitabilidad, la seguridad y el confort para la ciudadanía.

En el Apartado 3.6 del C. E., se clasifican los locales en Cinco Categorías, según el uso y permanencia, a fin de determinar las dimensiones mínimas para cada clasificación, como así también, los requisitos de iluminación y ventilación.

El Apartado 3.7 desarrolla la tipología de Cocheras, Garajes y Estacionamiento, que habiéndose verificado la construcción de estas tipologías en un marco inexistente de reglamentación, obliga a regularizar la situación. Por lo tanto, fue necesario desarrollar este artículo, tanto para el estacionamiento individual en viviendas unifamiliares como en edificios o complejos de unidades de viviendas. Se propone así, una ecuación que determine la cantidad de superficie destinada a estacionamiento.

En el mismo sentido, para otros usos de edificios, se dispone de exigencias mínimas de estacionamiento.

Las exigencias referidas en el Apartado 3.7., son en cuanto a superficies y seguridad general en la disposición de las tipologías a implementar.

El Apartado 3.8 y sus ramificaciones, hacen referencia a las exigencias en cuanto a los patios que servirán de iluminación y ventilación de los locales.

La accesibilidad y los medios de salida están definidos y reglamentados en el Apartado 3.9, considerando dimensiones, accesibilidad universal, circulación horizontal y vertical. Esta última, mecánica y/o peatonal.

Un Apartado especial (3.10), se destina a desarrollar los Medios de Salida, que deberán respetar las disposiciones establecidas según dimensiones y Factor de Ocupación, según el uso.

El Apartado 3.11, refiere y dispone de la reglamentación en cuanto a Reformas y Ampliaciones de edificios, sujetas a condicionantes específicos (dimensiones, protección, constitución de PH)

El capítulo presente, dispone de la reglamentación 3.12 que evita las molestias ocasionadas por las construcciones y o edificios a lotes linderos. Estas molestias son las derivadas de transmisión de calor, evacuación de gases o fluidos, visuales, vibraciones, arbolado, etc.

Los Apartados 3.13 y 3.14 disponen las regulaciones referidas a la solidez de las construcciones para evitar riesgo estructural que afecte a la seguridad de las personas.

Un Apartado especial (3.15) hace referencia a toda instalación que deberá realizarse según lo dispuesto y sujeto a las normas vigentes que abogan por la salubridad y seguridad de las personas y a la protección del medio ambiente.

La incorporación del Apartado 3.16 aborda las disposiciones en cuanto a las Instalaciones Complementarias que hagan al uso y seguridad de las personas y/o edificios.

El artículo 3.17 norma el Servicio Contra Incendio a implementarse según las especificaciones establecidas.

La Salubridad para los locales, predios o edificio, se desarrolla en el artículo 3.18 ajustándose a las disposiciones en vigencia a nivel Nacional.

CAPÍTULO 4 – EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El capítulo cuarto desarrolla las obligaciones y requisitos en cuanto a la ejecución de las obras en cada uno de sus Rubros, previendo abordar cada una de sus etapas; y así, garantizar la seguridad, estabilidad, orden, racionalización y limpieza en el sitio de la obra y en su entorno inmediato.

En el mismo sentido, se consideran las características de los procedimientos y técnicas a implementar, los materiales e instalaciones a utilizar y las recomendaciones a observar.

CAPÍTULO 5 - CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

En el capítulo quinto se desarrolla, en una serie de Apartados, toda aquella disposición que permita regular el mantenimiento y la conservación de todo el edificio y sus instalaciones, incluyendo alertas en cuanto a procedimientos a realizar por parte de la Autoridad competente por amenazas de peligro en las construcciones.

CAPITULO 6– EDIFICIOS SEGÚN SU USO

En este capítulo se aborda todo lo referido a cuestiones puntuales según el uso o destino de los edificios; desarrollándose especialmente, los edificios destinados a espectáculos y conferencias, los geriátricos y residencias gerontológicas y los locales para fiestas infantiles y locales de entretenimiento.

CAPÍTULO 7 – DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Este breve capítulo hace referencia al alcance del Código al momento de implementarse respecto al estado de expedientes.

BIBLIOGRAFÍA:

- Cálculo de Ascensores - MCS. ARQ. GERARDO REGALADO R.
- Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba
- Código de Edificación de la Ciudad de Esperanza (Santa Fe)
- Código de Edificación de la Ciudad de Gral., Ramírez (Entre Ríos)
- Código de Edificación de la Ciudad de Humboldt (Santa Fe)
- Código de Edificación de la Ciudad de Laguna Larga (Córdoba)
- Código de Edificación de la Ciudad de Libertador San Martín (Entre Ríos)
- Código de Edificación de la Ciudad de Rosario (Santa Fe)
- Código de Edificación de la Ciudad de Santa Fe
- Código de Edificación y Ordenanzas de la Ciudad de Neuquén (Neuquén)
- Código de Edificación y Ordenanzas de la Ciudad de Paraná (Entre Ríos)
- Código de Habitabilidad – Concejal de la Ciudad de Santa Fe, Lucas Simoniello
- Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Bahía Blanca
- Código Urbano de la Ciudad de Paraná
- ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL - VERSIÓN 2019 (Ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda)
- IRAM 11507-4-CARPINTERIAS-2010
- IRAM 11601
- IRAM 11603 CLASIFICACIÓN BIOAMBIENTAL
- IRAM 11605 ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO
- IRAM 11625 RIESGO EN LOS PAÑOS CENTRALES
- IRAM 11630 RIESGO EN LOS PUNTOS SINGULARES
- IRAM 11659_2
- IRAM 4044-2015 ACÚSTICA
- IRAM 4062 ACUSTICA
- Ley 19.587 Sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo - 19.587
- Ley 19.587/72 Decreto Reglamentario 351/79 Anexo VII – Protección contra Incendios
- Ley 24314 “SISTEMA DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE LOS DISCAPACITADOS”
- LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y HÁBITAT – provincia de Entre Ríos
- Manual de Sanitarios y Complementos Ferrum
- MANUAL DE SEÑALAMIENTO HORIZONTAL-DNV
- MANUAL PRÁCTICO “AISLACIÓN TÉRMICA EFICIENTE PARA UNA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE CON EPS” – www.aape.com.ar
- Manual: DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS EN VÍAS PEATONALES – CABA

- REGLAMENTO PARA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DE TICS EN INMUEBLES – Resolución Nº 410/ 2001, del ex Ministerio de Infraestructura y Vivienda
- Reglamento Provincial de Agua y Cloaca – Entre Ríos
- Reglamentos Técnicos – Ascensores y montacargas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- RESOLUCIÓN Nº 75.185_1986 A.G. _ REGLAMENTO PARA INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS Y PERFORACIONES