

# Código de Edificación

Municipio de  
**Villarino**





**Municipio de Villarino**

## **AUTORIDADES MUNICIPALES**

Intendente  
Dr. Carlos José Ceferino Bevilacqua

Secretario de Obras y Servicios Públicos  
Ing. Sebastián Serra

## **CONFECCIÓN CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**

Directora de Catastro y Obras Particulares  
Arq. Manuela Bevilacqua

## **COLABORACIÓN Y ASESORAMIENTO**

Directora de Asuntos Legales - Lucrecia Novo  
M.M.O Georgina Dutka

# INDICE



|  |            |
|--|------------|
| <b>CAPÍTULO PRIMERO – GENERALIDADES</b>  |            |
| <b>SECCION I.TITULO, OBJETO, ALCANCES Y OBLIGACIONES.....</b>  | <b>9</b>   |
| <b>SECCION II.ACTUALIZACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN.....</b>   | <b>11</b>  |
| <br>   |            |
| <b>CAPÍTULO SEGUNDO – DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL</b>   |            |
| <b>SECCION I.TRAMITES.....</b>   | <b>15</b>  |
| <b>SECCION II.INSPECCIÓN DE OBRAS .....</b>  | <b>27</b>  |
| <b>SECCION III.PENALIDADES .....</b>   | <b>32</b>  |
| <b>SECCION IV.DE LAS APELACIONES Y RECLAMOS .....</b>  | <b>36</b>  |
| <b>SECCION V.PROFESIONALES, MAESTROS MAYORES DE OBRA,<br/>CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS .....</b> | <b>37</b>  |
| <br>   |            |
| <b>CAPÍTULO TERCERO – DEL PROYECTO DE LAS OBRAS</b>  |            |
| <b>SECCION I.DE LA LINEA Y EL NIVEL .....</b>  | <b>41</b>  |
| <b>SECCION II.LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA .....</b>   | <b>43</b>  |
| <b>SECCION III.DE LAS CERCAS Y ACERAS .....</b>  | <b>44</b>  |
| <b>SECCION IV.FACHADAS .....</b>   | <b>50</b>  |
| <b>SECCION V.LOCALES .....</b>   | <b>55</b>  |
| <b>SECCION VI. PATIOS .....</b>  | <b>73</b>  |
| <b>SECCION VII.MEDIOS DE SALIDA .....</b>  | <b>79</b>  |
| <b>SECCION VIII.DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES<br/>COMPLEMENTARIAS.....</b>                             | <b>90</b>  |
| <b>SECCION IX.DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS .....</b>   | <b>97</b>  |
| <b>SECCION X.DE LA PREVENCION CONTRA INCENDIOS .....</b>   | <b>98</b>  |
| <b>SECCION XI.EDIFICIOS EN TORRE .....</b>   | <b>107</b> |
| <b>SECCION XII.DE LAS REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS<br/>EXISTENTES .....</b>                        | <b>109</b> |
| <b>SECCION XIII.DE LOS ANUNCIOS .....</b>  | <b>111</b> |
| <br>   |            |
| <b>CAPÍTULO CUARTO – DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>  |            |
| <b>SECCION I.DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE<br/>LAS OBRAS .....</b>                     | <b>115</b> |
| <b>SECCION II.DEMOLICIONES .....</b>   | <b>117</b> |
| <b>SECCION III.DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES .....</b>   | <b>122</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>SECCION IV.DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR .....</b>  | <b>124</b> |
| <b>SECCION V.DE LOS CIMIENTOS .....</b>  | <b>124</b> |
| <b>SECCION VI. DE LOS MUROS .....</b>  | <b>127</b> |
| <b>SECCION VI.DE LAS ESTRUCTURAS DE ELEVACION.....</b>   | <b>133</b> |
| <b>SECCION VIII.DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y PISOS .....</b>                                    | <b>134</b> |
| <b>SECCION IX.DE LOS TECHOS .....</b>  | <b>137</b> |
| <b>SECCION X.DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E<br/>INSTALACIONES .....</b>              | <b>139</b> |
| <b>SECCION XI.DE LOS ANDAMIOS.....</b>   | <b>142</b> |
| <b>SECCION XII.DE LAS EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES<br/>COMPLEMENTARIAS .....</b>                   | <b>144</b> |
| <br><b>CAPÍTULO QUINTO – CONSTRUCCIONES CON USOS ESPECIALES</b>                                      |            |
| <b>SECCION I.EDIFICIOS PARA COCHERAS.....</b>  | <b>159</b> |
| <b>SECCION II.GALERIAS DE COMERCIO .....</b>   | <b>164</b> |
| <b>SECCION III.SUPERTIENDAS, SUPERMERCADOS O SIMILARES.....</b>                                      | <b>166</b> |
| <b>SECCION IV.CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS .....</b>  | <b>167</b> |
| <b>SECCION V.ESTACIONES DE SERVICIO .....</b>  | <b>168</b> |
| <b>SECCION VI. STUDS Y CABALLERIZAS .....</b>  | <b>173</b> |
| <b>SECCION VI.NORMAS PARA PERSONAS CON CAPACIDADES<br/>DIFERENTES EN PROGRAMAS DE VIVIENDA .....</b> | <b>175</b> |
| <br><b>ANEXO 1 – CARATULA OFICIAL .....</b>  |            |
| <b>ANEXO 1 – CARATULA OFICIAL .....</b>  | <b>177</b> |
| <b>ANEXO 2 – LETRETO OBLIGATORIO.....</b>  | <b>179</b> |
| <b>INDICE DESGLOSADO.....</b>  | <b>181</b> |



## **CAPÍTULO PRIMERO – GENERALIDADES**

### **SECCIÓN I. TÍTULO, OBJETO, ALCANCES Y OBLIGACIONES**

#### **1.1 Denominación y características**

El presente documento será denominado como “Código de Edificación del Partido de Villarino”.

Toda documentación que se relacione con el presente Código de Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para acotar las distancias y medidas de lotes y locales (largo, ancho, altura), y los espesores de muros. Para los casos de especificaciones técnicas en que el uso y las costumbres, así como las referencias comerciales las determinen en otro sistema se podrá utilizar indistintamente cualquiera de ambos.

#### **1.2 Objeto y alcance de este Código**

Las disposiciones del Código de Edificación alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

- La gestión, construcción, ampliación, reforma, refacción, demolición, registro, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios, estructuras y edificios, cualquiera sea su destino y sus instalaciones complementarias.
- La prevención contra incendio aplicada a usos administrativos y de vivienda multifamiliar.
- La seguridad edilicia.
- Las responsabilidades de particulares, profesionales o empresas en las distintas etapas de tramitación y ejecución de obras.

Las disposiciones se aplicarán por igual tanto a las propiedades gubernamentales como a las particulares que se construyan en el Partido de Villarino. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código.

#### **1.3 Obligación de las autoridades municipales**

El Departamento Ejecutivo, por intermedio de sus organismos, queda obligado a velar especialmente por lo dispuesto en este Código, y deberá adoptar todas las disposiciones que tiendan a su cumplimiento.

Los funcionarios municipales, en ejercicio de sus funciones, deberán conocer lo establecido en este Código y exigir el cumplimiento de las obligaciones y

derechos que comprende el mismo. Quedarán sujetos a las responsabilidades y consecuencias que se derivan de su aplicación.

Son sus obligaciones y funciones:

- a) Promover el desarrollo edilicio de acuerdo a las disposiciones del Código de Planeamiento y del presente Código.
- b) Mantener un registro actualizado de las edificaciones y su estado de habitabilidad, conservación y mantenimiento, a través de los informes técnicos aportados por los profesionales vinculados a los expedientes.
- c) Aprobar los proyectos presentados a construir, ampliar, demoler y/o a refaccionar, certificando el cumplimiento de la normativa vigente.
- d) Autorizar la construcción cuando la misma se ajuste a las normativas vigentes.
- e) Aprobar la obra, una vez finalizada siempre que la misma cumpla con las prescripciones establecidas por el presente Código.
- f) Registrar las obras construidas sin permiso y aquellas que lo hubiesen tenido y se apartaren de los términos generales del procedimiento administrativo.
- g) Calificar y categorizar las edificaciones en virtud de pautas de confort, habitabilidad, e indicadores urbanísticos y de toda otra normativa vigente aplicable.
- h) Velar por la seguridad pública, en todo aquello que estuviera relacionado con la edificación pública o privada incluyendo problemas de vereda, ejecución y/o mantenimiento de cornisas, balcones, molduras, carteles, marquesinas, muros sobre Línea Municipal, ascensores, seguridad contra incendios y toda otra cuestión análoga.
- i) Controlar la dinámica de crecimiento de la ciudad, a partir de la tarea de inspección y verificación.
- j) Prevenir, detectar e impedir obras clandestinas, intimando a su regularización en los casos que correspondan.

#### 1.4 Coordinación de funciones entre la Municipalidad y las empresas prestatarias de los servicios públicos.

El Departamento Ejecutivo celebrará los acuerdos necesarios con las empresas prestatarias de los servicios de electricidad, gas, obras sanitarias, telefonía, televisión por cable y satelital e Internet supervisados por los Entes Reguladores respectivos -quienes dictan las normas a seguir para cada tipo específico de actividad y otorgan matrícula habilitante - a fin de evitar superposición de funciones e inspecciones.

### 1.5 Aplicación de las disposiciones del Código Civil y Leyes Provinciales vigentes.

Son aplicables las disposiciones del Código Civil -especialmente en el capítulo referente a las restricciones al dominio y medianería- y de lo establecido en las Leyes Provinciales vigentes, en todo aquello que no esté expresamente indicado en este Código.

## **SECCIÓN II. ACTUALIZACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN**

### 2.1 Actualización e interpretación del Código de Edificación. Vigencia.

#### 2.1.1 Actualización

Las disposiciones del código serán actualizadas constantemente para conservar la concordancia entre la reglamentación y las necesidades de la Ciudad, como así también los avances tecnológicos que se verifiquen apropiados para su incorporación.

El estudio y la revisión permanente estarán a cargo del Departamento Ejecutivo, quien podrá, en caso de ser necesario, conformar una Comisión de Interpretación y Actualización del Código de Edificación.

#### 2.1.2 Interpretación

En lo que atañe a la labor de interpretación el Departamento Ejecutivo deberá convocar a la

Comisión en todos aquellos casos de dudosa interpretación de la norma, y a su vez deberá

integrarla a las estructuras permanentes de revisión y aprobación de documentación que por ante ella se gestione. También se podrá tener acceso al tratamiento de temas y expedientes, a través de solicitud de un miembro de la propia Comisión o incluso a requerimiento del Profesional interviniente en el expediente.

### 2.2 Comisión de interpretación y actualización del Código.

La Comisión de Interpretación y Actualización del Código de Edificación podrá solicitar y utilizar los servicios ad-honorem de particulares e instituciones y con el consentimiento de la autoridad interesada, de aquellos funcionarios, empleados, equipos e información de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal, que considere útil para la realización de sus tareas.

La misma estará compuesta por:

- Tres representantes del Ejecutivo Municipal, uno de ellos será el funcionario a cargo de la Dirección de Obras Particulares

- Dos representantes del Colegio de Técnicos.
- Dos representantes del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
- Dos representantes del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires.

La Comisión de Interpretación y Actualización será presidida por cada una de las instituciones en forma rotativa con un año de duración en el mandato.

En cuanto al funcionamiento de la Comisión, la misma tendrá su propio reglamento de trabajo, será necesario el voto concurrente de la mitad más uno de sus personas miembros para dictaminar sobre cualquier asunto. Llevará constancia escrita de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de cada miembro, así como sus abstenciones y ausencias. Contará con registros y archivos de sus estudios y de toda clase de acción oficial.

Las reuniones se realizarán al llamado de cualquiera de los miembros, con la presencia de la mitad más uno de estos y en las demás circunstancias que la comisión así lo determine.

Su sede será en dependencias de la Municipalidad de Villarino.

Esta comisión se reunirá tantas veces como sea necesario. Las resoluciones emanadas del tratamiento de los temas que se atiendan serán compiladas en un Registro de Antecedentes, y publicadas por los organismos municipales competentes en sus diferentes sedes y por los mismos medios que se establecen en el *“Publicación de las Resoluciones y Disposiciones del Ejecutivo Municipal”*. Los dictámenes emitidos por la Comisión, serán tenidos en cuenta por la Dirección de Obras Particulares y sus áreas de fiscalización a fin de capitalizarlos para la resolución de casos análogos.

## 2.3 Publicaciones

### 2.3.1 Publicación del Código de Edificación y sus actualizaciones.

El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este Código en forma de libro o folleto y en soporte digital en la página Web del Municipio, el texto completo de la presente norma.

Los distintos formatos estarán a disposición del público en general y los Colegios profesionales en particular. Asimismo, comunicara a los Colegios Profesionales las actualizaciones del mismo.

### 2.3.2 Publicación de las Resoluciones y Disposiciones del Ejecutivo Municipal.

Toda Resolución, disposición, o comunicación que en uso de sus atribuciones dictara el Departamento Ejecutivo en relación a la aplicación del Código, será publicada en Internet y comunicada a los Colegios Profesionales quienes serán

los encargados de difundirlas entre sus matriculados, como así también a los integrantes de la Comisión de Interpretación y Actualización.

#### 2.4 Casos no previstos en este Código

Los casos no previstos en este Código y cuya solución no importe modificar o transgredir su espíritu, serán resueltos directamente por la D.O.P., con apelación ante la Comisión de Interpretación y Actualización del Código.



## **CAPÍTULO SEGUNDO - DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL**

### **SECCIÓN I. TRAMITES**

#### **1.1 Requerimiento de permisos de obra**

##### **1.1.1 Trabajos que requieren permisos de construcción**

El propietario deberá solicitar el permiso con intervención del profesional de la categoría que corresponde para:

- Construir nuevos edificios;
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido;
- Cerrar o abrir vanos, o modificar la fachada principal;
- Modificar y/o revestir la fachada principal;
- Cambiar o refaccionar estructuras de techos;
- Desmontar o excavar terrenos;
- Terraplenar y/o rellenar terrenos;
- Efectuar demoliciones;
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables y ampliar, refaccionar o transformar las existentes;
- Construir, ampliar o refaccionar panteones y bóvedas;
- Instalar vitrinas, toldos, carteleras, anuncios, proyectores y toda instalación que requiera estructura o afecte la estética;
- Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento.

Antes de realizar proyectos de obras que requieran permiso, los profesionales deberán obtener en la Dirección de Catastro y Obras Particulares un Certificado Urbanístico, a efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que afectarán al inmueble en cuestión, como asimismo sus indicadores máximos de ocupación y/o usos permitidos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Y un Certificado de Información Catastral.

##### **1.1.2 Trabajos que requieren aviso de obra**

El propietario deberá dar aviso por nota dirigida a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, con 15 días de anticipación a la iniciación de los trabajos, sin intervención de profesional y exento del pago de derechos, para:

- Revocar, pintar o limpiar fachadas cuando no requieren estructuras de ejecución;
- Ejecutar solados;
- Modificar el cordón de pavimento;
- Ejecutar o cambiar el revoque en cercas del frente;
- Ejecutar solados;

- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares (excepto en fachadas);
- Cambiar el material de cubierta de techos sin cambio de estructuras;
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso pero cuya realización demanda la ejecución de valla provisoria para ocupar la acera con materiales.

La Secretaria de Obras y Servicios Públicos por intermedio de la Dirección Obras Particulares podrá exigir no obstante, se solicite Permiso en aquellos casos que a su juicio, sean de importancia.

### 1.1.3 Permiso de Uso

Para utilizar un predio o cambiar el uso de edificios, estructuras, instalaciones o parte de los mismos, destinados a actividades comerciales, industriales ó de servicio, será necesario solicitar, previamente a su habilitación, un Certificado de Uso Conforme ante la Dirección de Catastro y Obras Particulares.

Los datos consignados por el interesado en la solicitud, tendrán carácter de Declaración Jurada, y su falseamiento ó tergiversación dará lugar a la iniciación de actuaciones que pueden llegar hasta la clausura de la actividad.

Será requisito indispensable que el edificio ó estructura a utilizar posea la documentación de obra actualizada, y haya sido otorgado el Certificado Final de Obra correspondiente a la/s unidad/es de uso a destinar a la actividad; de no poseerla, se otorgará un Permiso Provisorio, condicionado a que en un plazo de 12 (doce) meses se cumplimente con la presentación de dicha documentación. Tendrán un tratamiento diferenciado por parte de la Dirección de Catastro y Obras Particulares aquellos locales comerciales y/ó de servicios que ocupen o formen parte de construcciones cuyo uso declarado sea de vivienda, en tanto y en cuanto, dichos locales, se ajusten a las normas del presente Código.

## 1.2 Tramitación de permisos

### 1.2.1 Aplicación de la norma

La Dirección de Obras Particulares es el organismo municipal a cargo de la aplicación de lo establecido en éste Código en el aspecto edilicio, recayendo en el funcionario a cargo del mismo la potestad de convalidar ó rechazar la documentación presentada, que deberán estar conformes a las Ordenanzas y lo que expresa este Código.

### 1.2.2 Disposiciones generales para la tramitación de permisos

Para solicitar permisos de una obra, se especificará la clase de trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del Propietario.



La documentación se presentara firmada por el propietario y por le Profesional y/o Empresa que intervengan de acuerdo a las disposiciones de este Código. Es de carácter obligatorio que el Profesional y/o Empresa se encuentre inscripto dentro del Registro Municipal.

Si el Dominio del inmueble no figura inscripto a nombre del peticionante, este deberá presentar Declaración Jurada; en este caso al aprobarse los planos y/o al concederse el permiso de construcción se dejará expresa constancia que ello no significa, por parte de la Municipalidad, reconocer el carácter o título invocados por el peticionante ni menoscabar los derechos que puedan corresponder a la persona a cuyo nombre se encuentra inscripto el inmueble. El peticionante será único responsable de las transgresiones a este Código que pudieran cometerse en el transcurso de los trabajos y la incorporación de la construcción no alterará el registro del dominio del inmueble, salvo prestación posterior de título de propiedad expedido de acuerdo a las normas legales pertinentes.

### 1.2.3 Derechos de Construcción

La liquidación de los Derechos de Construcción se hará de acuerdo con lo determinado en la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente.

El pago de los Derechos de Construcción, se efectuará con anterioridad a la aprobación de la Documentación presentada, sea ésta en carácter de Permiso Provisorio, Permiso de Obra Definitivo ó Empadronamiento de Obras construidas sin Permiso. Los Derechos de Construcción, podrán abonarse al Contado ó mediante Convenio de Pago entre el Propietario y el Municipio.

Una vez liquidado los derechos, el Propietario deberá abonarlos dentro de los 15 (quince) días corridos. Pasado este término, se citara por carta certificada, cedula, etc. En caso de no abonarse los derechos en los 20 (veinte) días corridos subsiguientes, se gestionara el cobro por apremio judicial de los derechos sin perjuicio de la penalidad que correspondiera aplicar.

### 1.2.4 Entrega de Documentos

Una vez cumplimentado lo establecido en el Artículo 1.2.3, se entregará al Profesional D.T. y/o Instalador y/o al Propietario, las copias convalidadas a excepción de un (1) juego de ellas la que se conservará en el Expediente Municipal como constancia de la documentación y será indeseable de la misma.

Cuando por indicación de la Dirección de Obras Particulares sea necesario corregir los originales presentados, el profesional actuante será notificado al efecto de realizar las modificaciones pertinentes.

### 1.2.5 Archivo de Documentos

El original de obra archivado en el correspondiente Expediente de Obra, no podrá ser desglosado del citado Expediente bajo ningún concepto, pudiendo ser solicitado por los profesionales que lo requieran para su consulta en el organismo. No obstante se podrá solicitar copia oficial de los originales archivados con la firma del funcionario responsable, mediante solicitud dirigida a la Dirección de Obras Particulares al efecto.

### 1.2.6 Permiso Provisorio

La Dirección de Obras Particulares podrá otorgar Permiso Provisorio de Obra, cuando por causas debidamente justificables no se hubiera completado la documentación requerida.

Se revisará la documentación y estando la misma de acuerdo a las normas de este Código, y una vez pactada la forma de pago de los derechos de construcción correspondientes, se aprobará la misma con el carácter de Provisorio. El profesional podrá entonces, dar inicio a la obra, bajo su responsabilidad solidaria y titular del dominio o quien detente legítimo derecho sobre la propiedad, con la obligación expresa de, en un plazo de noventa (90) días corridos efectuar la presentación de la documentación faltante para su aprobación definitiva; la no cumplimentación de este trámite dará lugar a la paralización de la obra. Cumplido este requisito, se extenderá el Permiso de Obra Definitivo.

Sera necesario la presentación de una planilla o nota con carácter de declaración jurada bajo responsabilidad del propietario y de los profesionales intervinientes, deberá constar en la planilla, el conocimiento por parte de ambos de los alcances de lo normado en este Código, como asimismo comprometerse al completamiento de la documentación en el término del establecido.

Quedan excluidos de este régimen los conjuntos de vivienda en sus distintas formas, edificios destinados a complejos comerciales y/o industriales de gran escala y otros de usos mixtos y emprendimientos que -por su magnitud e impacto- requieran intervención especial de organismos municipales y/o provinciales.

### 1.2.7 Iniciación de Obra

Salvo en los casos de otorgado el Permiso Provisorio, las obras no podrán iniciarse sin el Permiso de Obra, bajo pena de considerar a la obra como "sin permiso" y correspondiendo al profesional la aplicación de las sanciones previstas.

### 1.2.8 Plazo de Obra

Todas las obras tendrán un plazo de cinco (5) años para su terminación, los que comenzarán a computarse a partir de la "fecha de iniciación de obra" la cual se tomará a partir del pago de los Derechos de Construcción.

Si por el volumen ó complejidad de la obra, fuera necesario establecer un plazo mayor, el profesional podrá solicitar por escrito a la Dirección de Obras Particulares su otorgamiento, fundamentando tal requerimiento.

Cuando la obra sea declarada "paralizada", se interrumpirá el plazo de obra durante el lapso que se mantenga la paralización.

### 1.2.9 Certificado eventual de Instalaciones Eléctricas o Electromecánicas

En los casos donde se otorgue un Permiso Provisorio de Obra el profesional interviniente podrá solicitar un Certificado Eventual de Instalación Eléctrica ó Electromecánica a fines de que la empresa prestataria de Energía Eléctrica o bien Cooperativa de Electricidad correspondiente permita la utilización del servicio para los trabajos de obra. Dicho certificado tendrá validez por un tiempo determinado por la Dirección de Obras Particulares, conforme a lo establecido en dicho permiso provisorio.

## 1.3 Obras Autorizadas no iniciadas

### 1.3.1 Desestimiento de Obra

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra cuando:

- a) El propietario, conjuntamente con el profesional manifiesta por escrito el desistimiento de la misma.
- b) Cuando el propietario, notificado de la liquidación de los derechos que correspondan, no abonara los mismos en el plazo establecido.
- c) Cuando transcurridos cuarenta y cinco (45) días hábiles desde la recepción por el profesional autor del Proyecto de la documentación "observada" para su corrección, no devolviera la misma con las modificaciones correspondientes, o no solicitara un nuevo plazo para su devolución.

Cualquiera de las causales mencionadas implicará la caducidad automática del Permiso de Obra.

### 1.3.2 Caducidad de permisos

Se considerará sin validez el Permiso de Obra cuando transcurridos doce (12) meses desde su otorgamiento, no se hubieran iniciado las obras por causas no imputables al Municipio.

En tal caso, la Dirección de Obras Particulares, comunicará al propietario y profesionales la decisión adoptada, quedando éstos últimos desligados de la

obra y archivándose el expediente, siempre que a pedido de los interesados no sea otorgada una prórroga del Permiso por parte de la Municipalidad.

### 1.3.3 Renovación de Permisos

Una vez caducado un permiso anterior y archivado el expediente de construcción, podrá iniciarse un nuevo trámite de la misma obra, cumplimentándose las reglamentaciones vigentes.

## 1.4 Obras con Permiso no concluidas

### 1.4.1 Obras paralizadas

Cuando los trabajos permanezcan paralizados por un plazo mayor a ciento ochenta (180) días corridos por causa no atribuible a la Municipalidad, y previa verificación, la Dirección de Obras Particulares comunicará al propietario y profesionales intervinientes la declaración de "Obra Paralizada", siempre que éstos no lo hubieran comunicado por escrito.

### 1.4.2 Retiro de vallas

Cuando una obra sea declarada como "paralizada" la Dirección de Obras Particulares intimará al propietario al retiro de la valla de protección hasta la Línea Municipal (L.M.), como asimismo la construcción del contrapiso de vereda reglamentaria, y su adecuado mantenimiento, y la adopción de otras medidas de seguridad, ejecutando la Municipalidad los trabajos necesarios con cargo al propietario en caso de incumplimiento.

### 1.4.3 Retiro de Profesionales

Los profesionales actuantes, en una obra "paralizada" a su pedido podrán ser desligados de la misma, siempre que no existan infracciones imputables a ellos por su intervención en la misma.

Al efecto, la Dirección de Obras Particulares, efectuará una inspección comprobando el estado de la obra, labrándose un acta que se adjuntará al expediente de obra.

### 1.4.4. Reinicio de Obra

Previo a la reiniciación de los trabajos en una "obra paralizada" los profesionales intervinientes deberán comunicar a la Dirección de Obras Particulares tal intención con una anticipación no menor de cinco (5) días hábiles presentando nueva documentación si existieran modificaciones al proyecto original ó cambio de uso.

## 1.5 Obras en Contravención y Registro de Obras Existentes

### 1.5.1 Construcción sin permiso

Cuando se detectare una obra en construcción sin permiso municipal ni intervención de profesional, se procederá a su inmediata paralización mediante acta de intimación al propietario y con el auxilio de la Fuerza Pública si fuera necesario. Sólo se autorizará la prosecución de la obra, cuando sea convalidada la documentación requerida correspondiente a la misma, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas para el caso.

### 1.5.2 Construcción sin permiso con intervención de un Profesional

Cuando en una obra en construcción sin permiso municipal mediara la intervención de profesionales, se aplicarán a estos las sanciones que correspondan, sin perjuicio de paralizar los trabajos hasta tanto sea convalidada la documentación de obra.

### 1.5.3 Edificios existentes contruidos sin permisos - Empadronamiento

Los edificios existentes, que fueran contruidos sin el permiso municipal correspondiente, deberán ser incorporados a los registros técnicos municipales. Se entiende por empadronamiento al trámite y ulterior incorporación al archivo de la Dirección de Obras Particulares de la documentación técnica y legal que corresponda al relevamiento de hechos existentes, al detalle de sus características y condiciones de estabilidad, habitabilidad, seguridad y confort y a la certificación de su pertenencia de toda obra que se hubiere ejecutado sin permiso municipal. Estas podrán ser construcciones que se declaren espontáneamente, detectadas de oficio y otras que tuvieran actuaciones en trámite o inconclusas ante la Dirección de Obras Particulares. Se incluyen en este alcance obras, mejoras y edificios con avance de obra tal que a criterio de la D.O.P. posean -en virtud de su estado de obra- definida su volumetría, esto es, con muros y cubiertas materializados como mínimo, pudiendo estar o no paralizadas.

El Departamento Ejecutivo podrá disponer a través de sus organismos técnicos de aplicación -

siempre que se verifiquen circunstancias extremas- eventuales inhabilitaciones para localizar en el edificio actividades comerciales, administrativas e industriales como así también no autorizar subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal e incluso no realizar la registración solicitada.

#### 1.5.4 Registro

La registraci3n los edificios, ampliaciones, refacciones y mejoras de las obras arquitect3nicas deber1 realizarse mediante planos suscritos por profesionales con incumbencia en los casos que corresponda.

La D.O.P podr1 solicitar -previo a la registraci3n- dictamen aprobatorio de la Comisi3n Asesora de Interpretaci3n del C3digo. En el supuesto que la citada Comisi3n denegara la posibilidad del registro y el caso fuera recurrido por los solicitantes, las actuaciones ser1n elevadas al Concejo Deliberante, quien podr1 autorizar mediante ordenanza el empadronamiento pretendido.

#### 1.5.5 Excepci3n de Empadronamiento

Quedan exceptuadas de la regularizaci3n de empadronamiento, las construcciones anteriores al a1o 1960 inclusive, que puedan demostrar su Data, mediante Planilla de Reval3o de Rentas 3 cualquier otra documentaci3n fehaciente.

#### 1.5.6 Edificios no reglamentarios

Si de la documentaci3n presentada a efectos del empadronamiento de un edificio construido 3 ampliado sin permiso municipal, se determinara que el mismo no responde en materia de ocupaci3n y uso del suelo regido por el C3digo de Planeamiento Urbano y/o de las condiciones generales de habitabilidad y seguridad contenidas en este C3digo de Edificaci3n y otra legislaci3n general inherentea, ser1 considerado "no reglamentario", debiendo constar tal situaci3n en los planos devueltos al profesional, mediante un sello con la leyenda "**EDIFICIO NO REGLAMENTARIO – APROBADO AL S3LO EFECTO ADMINISTRATIVO**". El reconocimiento administrativo de estas obras implicar1 el pago de los derechos de construcci3n emergentes de la superficie y categor1a de las mismas, atento a lo se1alado en la ordenanza Fiscal Impositiva en vigencia.

En todos los edificios comprendidos como edificios no reglamentarios, que sean objeto de nuevas ampliaciones y/o reformas, 3stas deber1n respetar indefectiblemente las disposiciones de ambas normativas, sin perjuicio de la subsistencia de locales 3 sectores cubiertos no reglamentarios, y del mantenimiento de dicho car1cter, consign1ndose dicha situaci3n mediante un sello con la leyenda "**EDIFICIO EXISTENTE NO REGLAMENTARIO. LA AMPLIACI3N CONVALIDADA EN ESTE ACTO CUMPLE CON LAS DISPOSICIONES VIGENTES**".

### 1.5.7 Elevación a la Dirección de Faltas

Las actuaciones que se generen en acogimiento al Registro de Obras clandestinas y que aludan a obras ejecutadas sin permiso municipal o que se hayan apartado del mismo durante su ejecución, promoverán su elevación ante la Dirección de Faltas, área que entenderá sobre las importancias establecidas, atendiendo al informe adjunto que agregará la Dirección de Obras Particulares para su apreciación técnico-legal, en el que se dejará constancia respecto del inicio de las acciones como presentación espontánea o detección oficial.

### 1.5.8 Tratamiento administrativo de las obras existentes no empadronadas en el trámite de Permiso de Obra.

No será requisito exigible el empadronamiento previo de las obras ejecutadas sin permiso municipal y que no coincidan con los antecedentes obrantes en la D.O.P., cuando se tramite un nuevo Permiso de Obra y cuando las mismas fueren motivo de demolición en el mismo permiso.

## 1.6 Documentación requerida

### 1.6.1 Documentos requeridos para tramitar **Permisos de Edificación o Ampliación.**

Para tramitar permisos de edificación o ampliación, se debe contar con la siguiente documentación:

- Formulario de Solicitud de Construcción
- Planilla de Solicitud de Aprobación de planos
- Certificado Urbanístico y de Información Catastral con su debida Numeración Domiciliaria.
- Certificado de Uso conforme o Radicación en los casos que corresponda.
- Formulario de valuación (tasación) del inmueble.
- Planilla de Estadística
- Formulario de solicitud de ocupación de la vía pública si correspondiera.
- Título de la Propiedad, Boleto de compraventa. En caso de presentar poderes u otros documentos como Declaraciones Juradas, quedara a evaluación y consideración de la Oficina Técnica Municipal.
- Contrato por Proyecto y Dirección visado por el Colegio correspondiente.
- Memoria de los trabajos cuando lo exija la oficina competente.
- Planos, visados por el Colegio correspondiente; 3 copias mínimo con **Caratula Oficial. (ANEXO 1)** en ángulo inferior derecho.

- **Plantas**, escala 1:100 como mínimo, de todos los niveles (incluida la planta de techos con sus respectivas pendientes) que deberán contener denominación y numeración de locales y patios; niveles; acotamiento de locales, patios, aberturas y espesor de muros. En los casos de ampliación se indicara la parte existente.
- **Cortes**, mínimo 2.Perpendiculares entre sí, efectuados por las partes más significativas, indicándose cotas de solados, altura de locales, y todo detalle necesario para la mejor interpretación del proyecto.
- **Fachadas**, en las cuales deberán determinarse materiales y terminaciones.
- **Estructura**, en lámina separada a las anteriores, con una planta de distribución, y planilla con los elementos de cálculo (vigas, losas, escaleras, tanques y todo otro elemento estructural).
- **Instalación eléctrica y fuerza motriz**, se presentara en lámina separada a las anteriores, en escala 1:50. Deberá contener el detalle de las bocas con diámetro de cables y caños; detalle de tableros y la planilla totalizadora.
- **Instalación Sanitaria**, se presentara en lámina separada a las anteriores, en escala 1:50. Deberá contener provisión de agua y tanque de reserva (en caso de viviendas de dos plantas o mas deberá contener un tanque de bombeo o cisterna y un tanque de reserva); esquema de desagües cloacales con conexión a la red de aguas servidas (en caso de que no cuente con cloaca se deberá proyectar la futura conexión y establecer el lugar donde se emplazará el pozo absorbente).Diámetro de caños y medidas necesarias de los elementos que constituyen la instalación.
- Planilla de iluminación y ventilación, y cuadro de balance de superficies cubiertas, discriminando las correspondientes a F.O.S. y F.O.T
- Plano de detalles, cuando sea requerido por la Dirección de Obras Particulares.

Un ejemplar convalidado de cada documento deberá mantenerse en la obra en buen estado de conservación, y a disposición de la Inspección Municipal durante el tiempo que dure la construcción.

#### 1.6.2 Documentos necesarios para tramitar el **Aviso de Obra**.

- Nota de solicitud firmada por el propietario, presentada 15 (quince) días antes de la iniciación de los trabajos.
- Certificación Municipal individualizando el inmueble y su dominio, expedida por la Dirección de Catastro.
- Formulario de solicitud de ocupación de la vía pública si correspondiera.



Cuando la Dirección de Obras Particulares lo requiera, por la importancia de los trabajos a realizar, se adjuntará un croquis firmado por un profesional responsable.

1.6.3 Documentos necesarios para tramitar **Permisos de Demolición** total o parcial de obras.

- Formulario de Solicitud de Demolición
- Memoria técnico-descriptiva del proceso de demolición
- Certificado de desratización
- Plano, en escala 1:100; 4 copias en original y calco vegetal, en un todo conforme a la obra existente. En casos de demolición parcial el mismo especificara las partes a demoler y subsistir.
- Contrato de demolición con el profesional interviniente, visado por el colegio correspondiente.

1.6.4 Documentos necesarios para la tramitación de **Permiso Conforme a Obra - Empadronamiento**

- Formulario de Solicitud de Construcción
- Planilla de Solicitud de Aprobación de planos
- Certificado Urbanístico y de Información Catastral con su debida Numeración Domiciliaria.
- Formulario de valuación (tasación) municipal del inmueble.
- Planilla de Revalúo ingresada en rentas.
- Título de la Propiedad, Boleto de compraventa. En caso de presentar poderes u otros documentos como Declaraciones Juradas, quedara a evaluación y consideración de la Oficina Técnica Municipal.
- Contrato con el profesional interviniente visado por el Colegio correspondiente según Título habilitante del mismo.
- Informe Técnico del estado del edificio reflejando especialmente tanto los aspectos que hacen a la estabilidad del edificio, como a la situación de habitabilidad planteada por usos actuales no compatibles con aquellos para los que fue construido el mismo; además, el informe requerido deberá incluir un detalle de avance de obra discriminado en no menos de 20 (veinte) ítems de trabajos, expresados en porcentajes de incidencia sobre el total, e indicando etapas ejecutadas, y (si correspondiera) faltantes de cada uno de éstos. Si el informe ratificara que las condiciones de estabilidad y/o habitabilidad del edificio no estuvieran satisfechas, el ingreso de la documentación de obra no será aceptado. Al presentarse la documentación para empadronar un edificio construido sin permiso municipal, aún no concluído, deberá agregarse a la misma la que corresponda por los trabajos faltantes, conforme lo requerido en el Artículo 1.3.1.

- Planos, visados por el Colegio correspondiente; 3 copias mínimo en original y transparente, con **Caratula Oficial. (ANEXO 1)** en ángulo inferior derecho:
  - **Plantas y Cortes**, escala 1:100 como mínimo, de todos los niveles (incluida la planta de techos con sus respectivas pendientes) que deberán contener denominación y numeración de locales y patios; niveles; acotamiento de locales, patios, aberturas y espesor de muros. En los casos de superficies ya declaradas se indicará el N° de Expediente. Los cortes deberán ser perpendiculares entre sí, indicando altura de locales, y todo detalle necesario para la mejor interpretación del proyecto.
  - **Plano**, en escala 1:300, mínimo dos copias.

#### 1.6.5 Documentos necesarios para tramitar permisos de modificaciones y ampliaciones en obras en ejecución

- En casos que las modificaciones no alteren el proyecto originario aprobado, se deberá presentar 3 (tres) copias de la parte modificada, que se estudiara en relación a los planos generales. Una de las copias se devolverá al profesional interviniente, y las otras 2 (dos) quedaran en el expediente del permiso.
- En caso de que las modificaciones y ampliaciones alteren fundamentalmente el proyecto originario, se deberá presentar un nuevo juego de planos.

#### 1.6.6 Documentos necesarios para solicitar Inspección Final

Para solicitar la inspección final, y conocer los documentos necesarios para la misma, remitirse a la sección sobre INSPECCIONES.

### 1.7 Otros trámites ante la Dirección de Obras Particulares

#### 1.7.1 Visado de Documentación

Cuando edificios existentes deben ser afectados a cumplimentar trámites ante otros organismos ó instituciones, la Dirección de Obras Particulares efectuará el visado de la documentación correspondiente, con el siguiente criterio:

- a) Cuando exista antecedente en el archivo de la Dirección de Obras Particulares podrán entregarse "copias oficiales" de la documentación, a solicitud del profesional.
- b) Cuando no existan antecedentes en el archivo de la Dirección de Obras Particulares deberá presentarse la documentación de obra conforme a lo establecido en el Artículo 1.6.4 *Documentos necesarios para la tramitación de Permiso Conforme a Obra – Empadronamiento*.

El visado de la documentación estará sujeto al resultado de la Inspección a la obra a efectos de verificar la correspondencia de la edificación con la documentación oportunamente aprobada.

#### 1.7.2 Habilitaciones Comerciales

Cuando se pretenda la habilitación de un edificio para desarrollar en el mismo actividades comerciales y/o industriales, la Dirección de Obras Particulares efectuará previamente la verificación técnico - administrativa de su situación, en concordancia con lo determinado en el presente Código.

## **SECCIÓN II. INSPECCION DE OBRAS**

### 2.1 Contralor de las obras

#### 2.1.1 Objeto de la Inspección

Las disposiciones contenidas en “Inspección de Obras” tienden a aunar la responsabilidad de los profesionales intervinientes y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.

#### 2.1.2 Responsabilidad de los profesionales

Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo con la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal y la legislación vigente.

#### 2.1.3 Atribuciones de la Dirección de Obras Particulares

El personal designado por la Dirección de Obras Particulares hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el expediente municipal y con las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la Dirección de Obras Particulares, no atenúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, constructores e instaladores.

#### 2.1.4 Acceso de Inspectores a los predios

En un predio donde se realicen obras, el propietario, profesional, empresas u ocupante, deberá permitir el acceso al Inspector Municipal que, en ejercicio de su misión, justifique su carácter mediante una credencial. En su defecto dicho inspector, hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de un testigo mediante acta que labrará de inmediato e iniciará el trámite legal que corresponda para asegurar el acceso a la finca.

Posteriormente se enviará a la Dirección de Faltas del Municipio a fin de aplicar la sanción correspondiente.

#### 2.1.5 Horario de las Inspecciones

Todas las inspecciones se practicarán durante los días hábiles administrativos.

#### 2.1.6 Existencia de documentos en obra

En la obra deberán encontrarse permanentemente y a disposición del agente municipal los planos generales de edificación, de instalaciones, de estructuras, sus cálculos y detalles, que hayan sido aprobados y/o registrados por la Municipalidad, de acuerdo al avance de la obra.

#### 2.1.7 Presencia del Profesional y/o Constructor en la obra

El día que se lleve a cabo la inspección deberá estar presente el Profesional y/o Constructor. A tal fin, previo a la realización de la misma, se deberá notificar al propietario el día que se realizará, mediante notificación fehaciente como mínimo con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación

Las inspecciones que se realizarán serán como mínimo las siguientes:

- Línea y Nivel: una vez ejecutada la capa hidrófuga horizontal o fustes de columnas
- Final de la estructura o materialización del volumen definitivo de la obra.
- Inspección Final Parcial y/o Total

Toda inspección que fuera observada deberá ser solicitada nuevamente a los 45 días corridos, exigiéndose en este caso, la presencia en la obra del Director Técnico y Constructor, como lo establece el primer párrafo del presente artículo.

#### 2.1.8 Acta de Inspección. Notificación

Cada vez que se inspecciona una obra, la Inspección Municipal labrará un "Acta de Inspección" en la que se dejará constancia de la visita realizada, del día, la hora, y de las observaciones formuladas. Dicho acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la Inspección, quedando el triplicado en poder del profesional, propietario o representante en obra, quien rubricará el original y el duplicado, prestando su conformidad en cuanto a lugar y fecha de su confección y recepción se refiere. En caso de no estar firmada por el profesional, se lo notificará en el domicilio legal declarado.

Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

## 2.2 Inspecciones Finales

### 2.2.1 Solicitud de Inspección

1. **Final Parcial:** En edificios conformados por varias unidades funcionales y estando en condiciones de habilitarse para su uso previsto en forma parcial, a solicitud del propietario y/o profesional D.T. se podrá otorgar, previa inspección, un Certificado Final Parcial de Obra, con el detalle de las unidades terminadas, como así también sus superficies comunes, que no deberán ser afectadas por la continuidad de la misma.

Deberá ser solicitada mediante nota firmada conjuntamente por el propietario, Director Técnico y Constructor donde se exponga el motivo del pedido que en cada caso será considerado y resuelto por la Dirección de Obras Particulares. Dicha habilitación será acordada siempre que no contravenga alguna disposición de este Código.

De igual manera, el profesional interviniente podrá solicitar el Certificado Final parcial de Instalaciones Eléctricas ó Electromecánicas de las unidades funcionales habilitadas.

2. **Final Total:** Dentro de los treinta (30) días de terminada una obra, el profesional actuante como Director Técnico estará obligado a solicitar la Inspección Final de la misma, a los efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por éste Código y lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente al momento de la aprobación de la documentación.

No se podrá habilitar un edificio sin haberse aprobado la inspección final, y en caso de ocuparse un edificio o parte de él sin la debida aprobación de la inspección parcial o total, el Director Técnico y/o el Constructor podrán deslindar su responsabilidad denunciando de inmediato y por escrito ante la Dirección de Obras Particulares tal irregularidad.

3. **Final a requerimiento de los profesionales intervinientes:** En expedientes de construcción con más de tres (3) años desde la fecha de su aprobación podrá solicitarse una inspección final condicionada la que permitirá el deslindar de responsabilidad al profesional de la obra, siempre que la construcción reúna las mínimas condiciones de habitabilidad. Se presentará un estado de obra faltante detallado debidamente.

Los expedientes que se encuadran en esta reglamentación serán archivados sin extenderse ninguna constancia de la final otorgada. En caso de que el propietario decida reanudar la obra, deberá designar los profesionales correspondientes.

## 2.2.2 Documentación necesaria para solicitar la inspección final

Para tramitar la Inspección Final y obtener el Certificado Final de Obra se debe contar con la siguiente documentación:

- Planos, ya sean los presentados originalmente o conforme a obra (con copia en tela transparente), 3 (tres) copias como mínimo.
- Plano en escala 1:300. 3 (tres) copias.
- Inspección final aprobada de la instalación eléctrica.
- Requisitos exigidos por Ordenanza Fiscal Impositiva vigente.
- Planillas de revalúo visado por la Dirección Provincial del Catastro Territorial.
- Duplicado del permiso de construcción
- Certificado de cumplimentación de honorarios otorgados por la Caja Previsional para Profesionales.

La aprobación de los planos conforme a obra y de los planos en tela transparente requeridos, deberá ser tramitada con anterioridad a la solicitud de inspección final.

## 2.2.3 Inspecciones Especiales

La Secretaria de Obras y Servicios Públicos, puede disponer inspecciones especiales o de oficio a los efectos de examinar si las obras se realizan de acuerdo con la legislación vigente.

En caso de obras que se encuentran en condiciones de habitabilidad, y que hayan transcurrido más de ocho (8) años desde la fecha de su aprobación sin tener la inspección final correspondiente, se otorgará una final de oficio. Los expedientes que se encuadren en esta reglamentación serán archivados sin extenderse ninguna constancia de dicha final.

En cualquier momento, el propietario podrá solicitar la reanudación del trámite debiendo abonar los derechos de construcción conforme surja de la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente a la fecha de reanudación y deberá designar Director y Constructor de la obra por el porcentaje faltante.

## 2.2.4 Conforme de Inspección. Responsabilidades

El conforme de las Inspecciones no releva al Profesional o a la Empresa de sus respectivas responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo.

## 2.2.5 Concepto de inspecciones no conforme

Si una inspección no fuera satisfactoria, se harán las observaciones del caso con carácter de intimación al Profesional, Empresa o Propietario en tiempo y forma.

La intimación deberá cumplirse bajo apercibimiento de aplicación de la pena que corresponda. El profesional, empresa o propietario, podrá dentro del plazo de 20 días hábiles presentar su descargo a la intimación, de lo contrario, ella quedará consentida.

#### 2.2.6 Inspección de Trabajos en Construcción

La Dirección de Obras Particulares suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que, teniéndolo, no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia.

Cuando no se acataré la orden de suspensión se procederá a iniciar las acciones judiciales pertinentes.

#### 2.2.7 Demolición o regularización de obras en contravención. Trabajos de emergencia

La Dirección de Obras Particulares intimará a realizar, por medio fehaciente al Profesional, empresa o al propietario responsable, la demolición o regularización, según corresponda, de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que se puedan ocasionar como consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados, estableciendo los plazos adecuados a las características de los trabajos a realizar.

La falta de cumplimiento de la intimación, al vencimiento del plazo fijado, dará lugar a la aplicación de una multa al Propietario y la sanción que corresponda al Profesional o Empresa intervinientes, si los hubiere, remitiéndose las actuaciones a la Dirección de Faltas Municipal para que proceda a llevar a cabo los trabajos intimados, por administración y a costa del Propietario, dando prioridad a los casos que revistan carácter de urgentes por razones de seguridad, salubridad o estética pública, procediéndose con el mismo temperamento con los demás, dentro de las posibilidades que su capacidad laboral se lo permita.

Respecto de las actuaciones comprendidas en este último caso precedentemente nombrado, en el ínterin existente entre la fecha de aplicación de la primera multa y la correspondiente a la finalización de los trabajos intimados, la Dirección de Faltas Municipal reiterará la aplicación de nuevas multas, cada treinta (30) días mientras no reciba comunicación por escrito del Propietario de que efectuó la corrección de las contravenciones observadas.

## 2.2.8 Verificaciones técnico administrativas de Oficio de Obras declaradas finalizadas

Cuando en cualquier otra oportunidad de la vida útil de una obra se compruebe que la misma no se ajusta al proyecto cuyo permiso fuera conferido, la Dirección de Obras Particulares intimará al Propietario por medio fehaciente, a que realice la demolición de todas aquellas partes que contravengan las disposiciones en vigencia y a la regularización administrativa de las que puedan subsistir.

Si al vencimiento de los plazos acordados, no se diera cumplimiento a lo ordenado, se aplicará el procedimiento establecido en “demolición o regularización de Obras en contravención. Trabajos de Emergencia”

## **SECCION III. PENALIDADES**

### 3.1 Concepto de las Penalidades

Las sanciones establecidas en “Penalidades” corresponden a conductas contrarias a lo establecido en este Reglamento, ya sea por acción u omisión, por parte de los profesionales responsables o intervinientes en obras y se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y del de Zonificación correspondiente, no teniendo relación con otras de carácter Municipal, siendo independientes y acumulativas de las establecidas para las infracciones y sanciones tipificadas en el Código de Faltas Municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron.

Cuando en éste Código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en “Penalidades”.

### 3.2 Clases de Penalidades

Se distinguen las siguientes clases de penalidades.

1. Apercibimiento
2. Multa
3. Suspensión en el uso de la firma
4. Paralización de la Obra
5. Inhabilitación en el uso de la firma
6. Clausura

Una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra. El apercibimiento y la suspensión o inhabilitación en el uso de la firma, se aplicará solo a Profesionales y Empresas.



Se podrá apercibir, inhabilitar o suspender en el uso de la firma, por el término mínimo establecido por este Código, salvo en los casos en que específicamente se establezca otro temperamento.

### 3.2.1 Aplicación de Apercibimiento

Consiste en una advertencia que formará parte de los antecedentes del infractor.

Corresponde aplicar apercibimiento por las siguientes causales:

- No tener en la obra documentos inherentes al permiso para la misma.
- No concurrir a una citación en obra, salvo descargo por fuerza mayor efectuado dentro de los tres (3) días hábiles y aceptado por la Dirección de Obras Particulares.
- No tener el Cartel de Obra exigido.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra.

### 3.2.2 Aplicación de multa

Corresponde aplicar multa en los siguientes casos:

- Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas, tanto para los profesionales como para los propietarios de la misma.
- No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado, o en las sucesivas verificaciones establecidas en este Código.
- Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.
- No construir o reparar cercos y aceras, a los propietarios de las mismas.
- Usar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes sin haber solicitado la correspondiente "habilitación".
- No exhibir el "Permiso de Uso" en la forma establecida.
- Provocar molestias que requieran restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos de atribución Municipal.
- Por efectuar trabajos en contravención a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de la Edificación.

Se aplicara una multa como sanción cuando se haya reincidido en las infracciones contempladas en "Aplicación de apercibimiento".

Toda multa aplicada a Profesional o Empresa, será abonada dentro del plazo que se fije en la notificación.

### 3.2.3 Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad, a la persona o empresa registradas según las prescripciones, contenidas en “*De los Profesionales y Empresas*” de este Código en los siguientes supuestos y por los siguientes plazos:

|   |                |
|---|----------------|
| a. Por efectuar obras más de una vez sin permiso  | 1 a 2 años     |
| b. Por ejecutar obras en contravención al Código de Edificación   | 1 a 2 años     |
| c. Por ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra, sin la correspondiente autorización municipal o sin acatar intimación de retiro.   | 1 a 2 años     |
| d. Por afectar la seguridad pública y de terceros por falta o condiciones deficientes de: solado transitable frente a obras de ejecución, pantallas protectoras fijas, y/o móviles y valla de obra no ajustada a las normas vigentes. | 1 a 2 años     |
| e. Por no acatar una orden estricta de paralización de trabajos.  | 2 a 4 años     |
| f. Cuando un profesional sea suspendido por quinta vez en el término de 10 (diez) años.   | 5 años         |
| g. Cuando se compruebe la cesión de firma de otro profesional.  | 4 a 8 años     |
| h. Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene.  | 4 a 8 años     |
| i. Por deficiencias en la ejecución que afecten la estabilidad de la obra.  | 6 a 12 años    |
| j. Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal, que pudiera observar.   | 4 a 8 años     |
| k. Por efectuar obras en contravención de los Códigos de Zonificación   | 4 a 8 años     |
| l. Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por los organismos competentes.   | Inhabilitación |
| m. Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos.   | 2 a 4 años     |

Respecto del inc. f, el término de diez años comienza a correr a partir de la fecha de aplicación de la primera suspensión. La aplicación de la suspensión posterior a la establecida en este inciso, implicará la del comienzo de un nuevo período de diez años.

La suspensión de la firma significará al Profesional y a la Empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o

demoler, hasta tanto la pena sea cumplida, sin embargo, deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

El profesional y la Empresa suspendido en virtud de lo prescrito en el inciso d) quedará impedido de actuar definitivamente al frente de la obra o trámite en el que haya incurrido en infracción, mientras que en las restantes obras a su cargo no lo podrá hacer hasta tanto desaparezcan los motivos que dieron origen a la aplicación de las sanciones.

Cuando el falseamiento en que incurran los infraccionados pueda configurar delito de acción pública, el Municipio procederá a radicar la denuncia ante la autoridad correspondiente.

#### 3.2.4 Paralización de la Obra

Al margen de la penalidad específica establecida por la índole de la irregularidad cometida, corresponde ordenar la paralización de una obra:

- Cuando el Propietario ejecuta trabajos que no cuenten con el permiso de obra respectivo.
- Cuando se esté incurrido en cualquiera de las infracciones especificadas en los incisos d); e); f); g); h); i); j); k) y l) de *“Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad”*.
- Por cualquier otra circunstancia no contemplada explícita o implícita en los incisos anteriores por la que se afecten con una obra la seguridad, higiene o se agravie fehacientemente la estética pública.

La paralización de la obra será levantada una vez desaparecida la causa que lo motivó, o en su defecto, según corresponda, se nombre profesional que asuma dicho compromiso.

#### 3.2.5 Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

La Dirección de Obras Particulares, y en consecuencia la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, puede disponer que un Profesional o Empresa quede inhabilitado para iniciar obras con su firma cuando:

- No acate dentro de su término y sin causa justificada cualquier intimación, formulada en forma.
- Se compruebe cambio de domicilio no informado dentro de los términos impuestos por éste Código.

La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

### 3.2.6 Aplicación de Clausura

Corresponde aplicar la clausura, en los siguientes casos:

- Cuando se compruebe un uso distinto del autorizado respecto de un predio-edificio-estructura-instalación o una de sus partes.
- Cuando debidamente comprobado por la Dirección de Obras Particulares, una instalación o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio, contiguo a predio lindero, separativo entre unidades de uso independiente o un predio o unidad lindera. La clausura de las partes en infracción o contravención será ordenada por la Dirección de Faltas Municipales.

### 3.3 Comunicación a los Colegios Profesionales de las Penalidades

El Municipio procederá a comunicar a los respectivos Colegios Profesionales, para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos Profesionales o Empresas que se hubieran hecho pasibles de las penalidades estipuladas en el inciso 3.2.3.

### 3.4. Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

La suspensión y/o inhabilitación en su caso, en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad, alcanza a la persona del infractor en todas las inscripciones bajo las cuales figura registrado profesionalmente en la especialidad a fin de la naturaleza, edificación y/o instalación, en la que incurrió en falta.

## **SECCION IV. DE LAS APELACIONES Y RECLAMOS**

### 4.1 Causas de Apelación y Reclamos

#### 4.1.1 Admisión de solicitudes

En aquellas circunstancias que el presente Código no contemple determinadas situaciones relacionadas con la construcción de edificios, ó de la materia que trata en general su contenido; y/o que estando previstas fuera necesario apartarse de su rigidez, ya sea por razones de orden estético u otra causa debidamente justificada, podrá admitirse la solicitud de apelación ó reclamos por parte de los interesados en la excepción.

#### 4.1.2 Resolución Final de las apelaciones

Toda apelación ó reclamo a la aplicación de este Código deberá ser resuelta exclusivamente por el H.C.D., recabándose previamente el dictamen que al efecto haya elaborado la Dirección de Obras Particulares o bien, en consecuencia la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

#### 4.1.3 Requisitos mínimos de presentación de apelaciones

A los efectos de la presentación de solicitudes de apelación ó reclamos, será necesario adjuntar:

1. Memoria descriptiva de la propuesta, que hará referencia a:
  - a) Incumplimiento de la norma edilicia y/o urbanística que se apela.
  - b) Cumplimiento de otras normas edilicias y/o urbanísticas.
  - c) Relación con el entorno circundante.
  - d) Mantenimiento de la unidad tipológica (en ampliaciones que no impliquen renovación total).
2. Copia del Certificado Urbanístico (ó Permiso de Uso) solicitados en su oportunidad.
3. Antecedentes de la documentación de obra referida al caso con intervención municipal (planos, certificados, etc.).
4. Planos del proyecto motivo de la apelación con los elementos y datos necesarios para facilitar su comprensión.
5. Otros datos, a requerimiento de la Dirección de Obras Particulares.

### **SECCION V.PROFESIONALES, MAESTROS MAYOR DE OBRAS, CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS.**

#### 5.1 Obligaciones de los Propietarios, Profesionales y Empresas

##### 5.1.1 Generalidades

Un propietario, profesional ó empresa, por el solo hecho de estar comprendido dentro del alcance de este Código se presume que conoce las condiciones que se exigen en el mismo y queda sujeto a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

##### 5.1.2 Responsabilidad del Profesional Projectista

El profesional autor del proyecto es el único responsable ante la Municipalidad del cumplimiento de este Código de Edificación y de las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, originando su violación la denegatoria del Permiso de Obra, hasta tanto se cumplan los requisitos indicados en las observaciones municipales.

##### 5.1.3 Responsabilidad del Director Técnico o Constructor

El D.T. es el responsable ante la Municipalidad de la ejecución de la obra con estricta sujeción al proyecto convalidado y a las normas establecidas en este Código de Edificación y en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, o por cualquier acto que denote falta de responsabilidad y/o idoneidad en el ejercicio profesional, siendo el Constructor ó el Representante Técnico en caso de empresas, solidariamente responsable a los efectos de la aplicación de sanciones a que dieran lugar la violación de aquéllas.

## 5.2 Incumbencias

### 5.2.1 Profesionales Matriculados

Las actuaciones a efectuar ante la Dirección de Obras Particulares serán realizadas por los profesionales matriculados en los respectivos Colegios con jurisdicción en la Provincia de Buenos Aires, conforme las incumbencias determinadas para cada profesión.

### 5.2.2 Empresas Constructora o Instaladoras

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales de construcción y/o instalaciones, siempre que acrediten a un profesional como Representante Técnico (R.T.) que a los efectos de la aplicación de éste Código, cumplirá las funciones de Constructor (ó Instalador).

## 5.3 Disposiciones comunes para Profesionales, Maestros Mayor de Obras, Constructores y Empresas.

### 5.3.1 Registro de Profesionales, Maestros Mayores de Obra y Constructores

Los Profesionales, Maestros M. de Obra, Constructores y todas aquellas personas habilitadas por la legislación provincial vigente deberán inscribirse en el Registro que llevará la Dirección de Obras Particulares, y en su defecto la Secretaria de Obras Y Servicios Públicos.

En el Registro de Profesionales deberá constar:

- Nombre y Apellido
- Firma
- Documento de identidad
- Domicilio y Teléfono
- Título habilitante
- Categoría
- Número de inscripción en el Registro Municipal de Profesionales
- Número de Matrícula extendida por el Colegio Profesional respectivo.

### 5.3.2 Registro de Empresas Constructoras

Serán inscriptas en el Registro Especial de Empresas Constructoras, que llevará el Dirección de Obras Particulares y la Dirección de Obras Públicas, y en su defecto la Secretaria de Obras Públicas, en el que constará:

- Nombre, Domicilio Y Teléfono de la Empresa.
- Documentos de identidad de las personas que constituyen la Empresa.
- Firma de la Empresa o de sus componentes.
- Datos de identidad y domicilio del Representante Técnico y número de Matrícula extendida por el Colegio Profesional respectivo

- Número de inscripción en el Registro Municipal de Empresas Constructoras (Matrícula Municipal de Empresas Constructoras)
- Número de inscripción del Representante Técnico en el Registro Municipal de Profesionales.
- En el caso de sociedades, copia del contrato social, debidamente legalizado.
- Pago de la patente anual o derecho que establezca la Ordenanza General Impositiva vigente

### 5.3.3 Registro de Instaladores

Todos los Instaladores electricistas que actúen en el Partido de Villarino, deben estar inscriptos en el Registro de Instaladores que a tal efecto llevará la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. En este registro contará:

- Documentos de identidad y domicilio del Instalador
- Firma del Instalador
- Título habilitante
- Categoría
- Número de inscripción en el Registro Municipal de Instaladores (Matrícula Municipal de Instalador)

### 5.3.4 Registro de Empresas Instaladoras

Las Empresas Instaladoras estarán inscriptas en el Registro Especial de Empresas Instaladoras, que llevará la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, en el que se anotará:

- Nombre y domicilio de la Empresa Instaladora
- Datos de identidad de las personas que constituyen la Empresa, y firma de sus componentes
- Datos de identidad del Representante Técnico
- Firma y domicilio del Representante Técnico
- Número de inscripción en el Registro Municipal de Empresas Instaladoras (Matrícula Municipal de Empresas Instaladoras)
- Número de inscripción del Representante Técnico en el Registro Municipal de Profesionales.
- Número de inscripción del Representante Técnico en el Registro Provincial establecido por la Ley 4048 artículo 7º o por la Ley Provincial 5140 artículo 7º.

### 5.3.5 Exigencias para la inscripción en los registros

La inscripción de los Profesionales, Maestros M. de Obra, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras y Empresas Instaladoras en los respectivos registros, deberá ser solicitada por nota dirigida al Señor Intendente Municipal, debiendo presentarse en oportunidad de ser exigida, la

documentación necesaria y en especial los títulos habilitantes. Esta documentación será devuelta a los interesados, quedando copia de la misma en el expediente correspondiente. Los ya inscriptos deberán completar la documentación requerida.

#### 5.3.6 Cambio de Directores o Representantes Técnicos, Constructores e Instaladores

El Propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio de Director Técnico, Constructor o Instalador, para lo cual bastará que lo comunique a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, por nota que firmará con el nuevo Director Técnico, Constructor o Instalador, notificándose del cambio el saliente. En la misma forma podrán proceder las Empresas Constructoras o Empresas Instaladoras con respecto a su Representante Técnico. En todos los casos se efectuará una inspección previa a los efectos de constatar el estado de los trabajos, determinar el porcentaje de lo ejecutado y si existen infracciones al presente Código que puedan quedar sin sanción.

#### 5.3.7 Retiro de Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador

El Director Técnico y/o Constructor y/o Instalador de una obra o el Representante Técnico de una Empresa Constructora y/o Empresa Instaladora, pueden desligarse de ésta, haciéndolo por nota a la Secretaria de Obras Públicas y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. Aceptado el retiro de aquellos, la Secretaria de Obras Públicas, previa inspección, exigirá al Propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el Director Técnico, Representante Técnico, Constructor o Instalador que proponga en su reemplazo.



## **CAPÍTULO TERCERO- DEL PROYECTO DE LAS OBRAS**

### **SECCION I.DE LA LINEA Y EL NIVEL**

#### **1.1 De la Línea Municipal**

##### **1.1.1 Definiciones.**

a) Línea Municipal: Considerase Línea Municipal el deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente. La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

b) Línea de edificación.: Es hasta donde se permite construir.

##### **1.1.2 Alineación**

Toda nueva obra o ampliación que se levante con frente a vía pública, deberá seguir la Línea Municipal. A tal efecto, el profesional actuante podrá solicitar la determinación de la misma ante la Dirección de Catastro y Obras Públicas, previo a la iniciación de la obra.

##### **1.1.3 Obras dentro de la Línea Municipal**

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en: "Fachada principal detrás de la línea Municipal".

Cuando la Dirección de Obras Particulares lo exigiere, en virtud de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, la Línea de edificación se retirará hacia el interior del lote, en la medida indicada.

En los casos de ampliación y/o reformas de edificios existentes con anterioridad a la vigencia del retiro obligatorio, deberá respetarse este en los nuevos locales a construirse.

Los retiros voluntarios de la edificación podrán admitirse siempre que no sean expresamente prohibidos por el Plan de Ordenamiento, quedando los propietarios obligados a mantener el espacio al frente parquizado o en condiciones que aseguren la estética urbana.

##### **1.1.4 Uso provisional de terrenos resultantes de ensanches o rectificaciones**

La Dirección podrá permitir con carácter provisorio el uso por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno resultante de ensanches o rectificaciones, cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite siempre que se comprometa a cercarlo estéticamente, destinándolo a jardín, y mientras la Dirección no crea conveniente su incorporación a la vía pública.

## 1.2 Del Nivel

### 1.2.1 Plano de comparación de los niveles

Los niveles estarán referidos a la red de puntos fijos del Instituto Geográfico Militar (I. G. M.) o a las cotas fijadas por la Dirección de Geodesia de la Pcia. de Bs. As.

### 1.2.2 Cota de predio

Se denomina cota de predio, el nivel del cordón de la calzada existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda, con la pendiente reglamentaria del 2%, medido en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente del predio.

### 1.2.3 Marcas de nivelación

Los propietarios están obligados a permitir la colocación de marcas de nivelación en los frentes de los edificios o aceras. Las marcas de nivelación colocadas, sean en los muros de los edificios como en las aceras, no deben ser removidas o alteradas sin previo aviso dado con anticipación de 15 días a la autoridad correspondiente.

### 1.2.4 Certificación de nivel

La Secretaria de Obras y Servicios Públicos determinará las zonas dentro de las cuales será obligatorio solicitar una certificación con la cota de nivel que le corresponde al predio.

El Constructor y el Director Técnico intervinientes en cada obra, serán conjuntamente responsables de la materialización de la cota del predio a partir de las cotas de los puntos fijos de referencia, que se indicarán en la certificación de nivel, y del cumplimiento de que el nivel del piso bajo y del terreno no sea inferior a lo exigido.

### 1.2.5 Cota mínima del piso bajo y terreno

El piso bajo de toda edificación y el terreno de cada predio, se colocarán a un nivel no inferior a la "cota de predio", efectuando la nivelación de modo que asegure el desagüe a la vía pública. En las zonas inundables donde la capa freática se encuentre a poca profundidad, la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, podrá exigir además que el nivel del piso bajo y del terreno de un predio edificado sean superiores a un nivel mínimo, que en cada caso se determinará en la certificación del nivel conjuntamente con la cota del predio, y que se denominará nivel mínimo del piso bajo.

### 1.2.6. Niveles inferiores a los oficiales

En casos especiales, el nivel del piso bajo y del terreno podrán ser tan bajos como lo autorice la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, a pedido del interesado, y siempre que se asegure la evacuación de las aguas y líquidos cloacales por sistemas mecánicos, canalizaciones y otros cualesquiera, corriendo la responsabilidad del buen funcionamiento de tales sistemas por cuenta exclusiva del propietario.

### 1.2.7 Redes subterráneas de servicios públicos

Las reparticiones que tengan a su cargo la ejecución de redes subterráneas de servicios públicos, y sus correspondientes conexiones domiciliarias, deberán previamente a la ejecución de toda nueva instalación solicitar a la Municipalidad las tapadas mínimas en la zona de calzada con respecto a los niveles de los pavimentos existentes o futuros. En este último caso, la Comuna proveerá un plano de nivelación con las cotas de proyecto de los pavimentos por construirse.

## **SECCION II.LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA**

### 2.1 De las Ochavas

#### 2.1.1. Formación de espacios libres en las esquinas

En los predios de esquina, es de utilidad pública para la formación de espacios libres, la superficie de terreno comprendida entre las Líneas Municipales concurrentes y otra que se denomina Línea Municipal de Esquina.

#### 2.1.2. Obligación de retiro en las esquinas

- a) Toda construcción no podrá ocupar el sector de ochava, declarado de utilidad pública, conforme las dimensiones establecidas en el Art. 2.1.3. (*Dimensiones de las Ochavas*) ni tampoco podrá exceder los límites que fijen para el sector los respectivos títulos de propiedad.
- b) Cuando se transgreda lo establecido en el apartado a), en el caso de que se invada el sector de ochava declarado de utilidad pública, la edificación deberá ser llevada a sus medidas reglamentarias, salvo causas debidamente fundadas y siempre que no se desvirtúe la función específica de dicho espacio. Toda determinación en ese sentido exigirá una evaluación previa de los aspectos Técnico Legales del caso.
- c) No serán de aplicación los apartados a) y b) cuando la ochava, aún excediendo los límites fijados en el Art. 2.1.3. (*Dimensiones de las Ochavas*) fuere construida de acuerdo a la normativa vigente al expedirse el permiso de construcción o presentarse la obra para su empadronamiento.
- d) En los casos contemplados en el apartado c) y en las excepciones que se otorguen de acuerdo al apartado b), solo se obligará al

emplazamiento correcto de la edificación cuando en el sector de ochava o en los locales que constituyen la misma, según criterio de las oficinas técnicas, se practiquen trabajos conforme al detalle Trabajos que requieren permisos de construcción del Código de la Edificación, o bien cuando sea requerido por razones de interés público.

- e) En el caso de que el espacio de ochava declarado de utilidad pública sea ocupado por construcciones de valor histórico y/o arquitectónico no serán de aplicación los apartados a) y b), previa evaluación de las oficinas y/u organismos competentes.

### 2.1.3. Dimensiones de las Ochavas

Para el dimensionado de ochavas:

- a) Toda ochava se trazará por medio del corte de un triángulo con vértice en la esquina y cuyos lados iguales tendrán 3,00 m. (tres metros) de longitud. En las esquinas a escuadra (90°) en consecuencia, la ochava tendrá 4,24 m. (cuatro metros veinticuatro centímetros) de longitud.
- b) Las superficies formadas por los triángulos indicados, serán excluidas del solar de esquina correspondiente y en el dominio no serán objeto de transmisiones.
- c) No será obligatoria la formación de ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a los 135° sexagesimales.

### 2.1.4 Ochavas curvas y poligonales

Se podrá proyectar ochavas con trazas distintas de las fijadas de acuerdo al criterio general, siempre que no se rebasen dichas líneas oficiales.

### 2.1.5. Ochava que comprenda más de un predio

Cuando una línea de división entre predios, intercepte una línea de ochava, la traza de esta deberá respetarse en cada predio. Los edificios que sobre ella se construyan, no podrán tener voladizos, ni retiros de la Línea Municipal, salvo que se edifiquen simultáneamente con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre que se inscribirá en los títulos de propiedad y que establecerá que la demolición o reforma de la saliente de una propiedad obliga a análogas obras en la otra.

## **SECCION III.DE LAS CERCAS Y ACERAS**

### 3.1 Generalidades sobre cercas y aceras

#### 3.1.1 Obligación de construir y conservar cercos y aceras

Todo propietario de un terreno baldío o de un terreno edificado que no tuviera fachada sobre la línea municipal, está obligado a la construcción y mantenimiento en buen estado del cerco correspondiente, conforme a las

prescripciones de este Código. En predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales de aspecto antiestético, la Dirección podrá disponer la construcción de un cerco hasta una altura máxima de 3,00 mts. para impedir la visual desde la vía pública.

Asimismo, todo propietario, sin excepción, está obligado a construir y a mantener en buen estado la correspondiente acera conforme a las prescripciones de presente reglamento.

El Plan de Ordenamiento territorial podrá disponer la excepción de la construcción de cercos, en zonas de edificación no consolidada; ó de tipología edilicia calificada, como asimismo la calidad, material, textura y/o color de los cercos y aceras.

### 3.1.2 Plazo de ejecución de cercos y aceras

La Municipalidad fijará en cada caso y oportunidad los plazos de iniciación y terminación de los trabajos para la ejecución y/o reparación de los cercos y/o aceras, a partir del momento de habilitación de las obras de cordón cuneta, pavimento y servicios públicos, cursando la pertinente intimación al propietario, bajo apercibimiento de disponerse su realización directamente por la Municipalidad y a cargo de este último, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades correspondientes.

Al vencimiento del plazo acordado, es facultad privativa de la Municipalidad acordar las prórrogas que se soliciten por parte interesada, considerando las situaciones particulares que se expongan. En los supuestos de no poder efectuarse la intimación al propietario para la realización de los correspondientes trabajos de construcción y/o reparación de cercos y aceras por desconocerse su domicilio, la notificación será efectuada mediante avisos a publicarse por el término de tres días en un diario de la Ciudad.

Cuando deba hacerse efectivo el apercibimiento referido en el párrafo 1º del presente artículo, la Municipalidad ordenará la ejecución de los trabajos a cargo del propietario, por administración o por licitación pública, pudiendo, en este último caso, imponer a la empresa constructora la percepción del costo de la obra directamente de los beneficiarios.

### 3.1.3 Cercos y aceras en los casos de demolición de edificios

- En los casos de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción de edificios o del cerco y acera definitivas se deberá colocar en la Línea Municipal la valla provisoria con las características previstas en este Código y Ejecutar sobre la acera un solado transitable.
- En caso de no existir expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y la acera provisoria no podrán permanecer más de sesenta (60) días a partir de la fecha de finalización de las obras de demolición. En

caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el lapso se extenderá hasta la conclusión de las obras, desistimiento o caducidad del permiso solicitado.

- En el caso de incumplimiento de los incisos a y b, los trabajos serán realizados con cargo al Propietario, cobrándose del depósito de garantía o por vía de apremio.

### 3.2 Cercas

#### 3.2.1. Material de las cercas

Las cercas podrán ser construidas utilizando los siguientes materiales, preferentemente en forma unitaria, o en combinaciones de los mismos que no representen soluciones inconvenientes para la estética urbana y/o edilicia del entorno:

- a) Albañilería
- b) Hormigón simple o armado
- c) Verjas de caño, hierro trabajado o madera dura
- d) Marcos de alambre tejido artístico
- e) Combinación de las formas citadas en los incisos precedentes o cualquier otro material propuesto y que sea aceptado por la Dirección de Obras Particulares.

El estilo y tipo de cada cerca es libre, estando sujetos a aprobación. Cuando se construyan muros de albañilería u hormigón, en todo lo que sea visible desde la vía pública, es obligatorio su revoque, ejecutado de acuerdo a regla de arte.

#### 3.2.2 Cercas en calles pavimentadas

En calles pavimentadas es obligatorio la construcción de cercas. Se ajustarán a los siguientes:

- a) En predios edificados: en estos podrá prescindirse de la construcción de cercas, obligándose en este caso a dejar elementos que permitan replantar la Línea Municipal.
- b) En predios baldíos: serán de material opaco, con altura mínima de 2,00 metros, que reúnan condiciones de estabilidad, estética, durabilidad e incombustibilidad. Cualquier otro tipo será considerado por la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

#### 3.2.3. Cercas en calles no pavimentadas

Las cercas que se ejecuten frente a calles no pavimentadas, se ajustaran a lo siguiente:

- a) En predios edificados: las mismas exigencias establecidas en 3.2.2 inciso a).
- b) En predios baldíos: En calles con servicios de alumbrado público y cuando la cantidad de metros lineales de predio baldío por acera de cada cuadra, sea el 50% o menos del total de la misma, será obligatorio la construcción de la cerca en cualquiera de los materiales 3.2.1 y tendrán una altura mínima de 1,40 mts.

### 3.3. Aceras

#### 3.3.1 Generalidades

Las aceras serán de orden público, por lo que en su construcción prevalecerán los principios urbanísticos comunitarios por sobre las conveniencias particulares, debiendo reunir las siguientes condiciones conjuntamente:

- a) **de Seguridad:** relativas a asegurar la permanente transitabilidad para las personas, especialmente de aquéllas que padecen algún grado de discapacidad, mediante superficies antideslizantes, pendientes adecuadas y construcción con los materiales aptos a tal fin.
- b) **de Durabilidad:** relativas a garantizar la calidad que deben poseer los materiales a utilizar, a fines de evitar su prematuro desgaste ó rotura por abrasión, impacto ó sobrecarga.
- c) **de Uniformidad:** relativas a la obligatoriedad de respetar los diseños de aceras indicados en este Código para los distintos materiales utilizados, con prohibición expresa de incluir en ellas leyendas, logotipos, dibujos, ó conformaciones antojadizas ó fantasiosas, y la combinación de diferentes materiales en su construcción.
- d) **de Regularidad:** relativas a la necesidad de facilitar la construcción ó reconstrucción de las aceras mediante el empleo de materiales de uso común, en base a piezas normalizadas, de costo accesible, y de amplia disponibilidad en el mercado.

La carencia comprobada de alguna, ó de la totalidad de las condiciones enumeradas, dará lugar a declarar como "no reglamentaria" la acera en cuestión. La Municipalidad, a través de sus organismos competentes, podrá intimar al propietario frentista a la reconstrucción de la misma a su costa, utilizando materiales aptos conforme los determinados en este Código.

#### 3.3.2 Pendientes de las aceras

La pendiente transversal será para:

- a) Aceras: 2%
- b) Entrada de vehículos: 12%
- c) Rampa de transición y enlace: 12%

Estas pendientes podrán ser modificadas en 1/5 en más o menos de los valores indicados.

Cuando hubiera diferencia de nivel entre una acera nueva y otra contigua existente, la transición la hará mediante planos inclinados, sobre el terreno de la acera que no esté al nivel definitivo. Si la diferencia de nivel en el sentido transversal de a la acera, superara las pendientes establecidas en virtud del acordonamiento de calle, se procederá a construir 2,00 mts. De vereda sobre la Línea Municipal con pendiente del 2% y 0,60 mts. Contra el cordón del pavimento de calzada. El resto de la acera no se pavimentara, quedando como plano de enlace, con la pendiente que resulte vincular a las dos anteriores. Asimismo, la D.O.P. podrá exigir al Propietario del terreno, ó al Profesional actuante en caso de que fuera una obra en construcción, un Detalle Pormenorizado del Proyecto de la vereda a ejecutarse en escala 1: 20 (mínimo) para su estudio, previo a su aprobación.

### 3.3.3 Material de las aceras

Los materiales reglamentarios para las aceras publicas serán:

- a) En calles pavimentadas: La acera se construirá de 1,00 mts. De ancho y en todo el frente. El solado será de baldosas de mezcla de cemento comprimido que ofrezca superficie de suficiente adherencia, pudiendo ser de los siguientes colores: blanco- gris- negro -rojo. Los listones y las vainillas de las baldosas serán siempre colocadas perpendicularmente a la línea del cordón, y se comenzara a colocar desde el mismo; en las ochavas, se colocaran las vainillas perpendicularmente a la Línea Municipal de Esquina. Este solado se asentara con mezcla sobre un contrapiso de hormigón de cascote no menos de 10 cm. De espesor después de apisonado. Sera obligatorio la construcción de una junta de dilatación entre límites del predio.
- b) En calles no pavimentadas: en predios edificados el solado tendrá 1,00 m. de ancho y será el mismo que el detallado en 3.3.3 a); en predios baldíos, serán de 1,00 m. de ancho como mínimo y podrán ser ejecutados en hormigón de cascote fratachado o de baldosas.
- c) Otros materiales propuestos por los profesionales proyectistas, cuando su colocación obedezca **exclusivamente** a razones estéticas de integración con las fachadas, y siempre que dichos materiales reúnan todas las condiciones de seguridad, de calidad (durabilidad), de uniformidad y de regularidad exigidos por este Código. En tal caso, los profesionales presentarán al Área de Obras Particulares una memoria técnica y descriptiva de las cualidades del material elegido. La autorización para su utilización requerirá la sanción del acto administrativo correspondiente, sin excepción. Estos materiales se considerarán como "de reposición no obligatoria" por las empresas que ejecuten obras de infraestructura.



### 3.3.4 Aceras Arboladas

Se deberá respetar lo establecido en la/s Ordenanza/s Municipal/es referidas a Arbolado Urbano vigentes.

### 3.3.5 Entrada de vehículos

- a) El solado que sirva de entrada cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada. El solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos.  
En caso de vehículos de carga se hará de hormigón simple de 17 cm. de espesor; los solados para vehículos de carga se asentaran sobre una base de hormigón de 10 cm. De espesor mínimo después de apisonarlo, cuyas proporciones se establecen en los reglamentos especiales del caso. El cordón de pavimento de la calzada tendrá el ancho requerido, coincidente con la entrada, una elevación de 5 cm. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa y se identificará con el resto de la acera mediante rampas laterales.
- b) Cuando un árbol de la acera afectare a una entrada de vehículos, quedara a juicio de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, y de la Dirección competente, el análisis del caso.
- c) Cuando desaparezca por obra nueva definitiva, la razón de existir de la entrada de vehículos, estará a cargo del Propietario restituir la acera y el cordón del pavimento al nivel oficial.

### 3.3.6 Aceras de ancho reducido

Se permitirá en algunas calles la construcción de medias aceras, ubicadas junto a la L.M.E., generando espacios verdes para jardín cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario frentista. A tal fin, se determina que:

- a) El solado de baldosas ocupará toda la longitud del frente del predio, en un ancho equivalente a la mitad de la acera.
- b) Coincidente con las entradas, la acera pavimentada alcanzará el cordón del pavimento en un ancho no menor de 1,00 m. (un metro) y en caso de entrada de vehículos, por lo menos equivalente al ancho de la entrada.
- c) En las esquinas, las aceras serán totalmente pavimentadas, colocándose los listones de las baldosas en forma perpendicular a la L.M.E. de ochava.
- d) Las aceras de este tipo deberán construirse con cordón de retención de 0,05 m. (cinco centímetros) de espesor mínimo.

## **SECCION IV. FACHADAS**

### **4.1 Generalidades sobre arquitectura y estética urbana**

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él, con frente a vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos, privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica y de la imagen de la ciudad, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

### **4.2 Arquitectura de las fachadas**

#### **4.2.1 Aprobación de las fachadas**

La fachada de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación especial de la Dirección. A tal efecto es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte. La Dirección podrá rechazar los proyectos que considere en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura, previo dictamen de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios en el color o material de alguna parte en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

En caso de reformas ó modificaciones en fachadas existentes de edificios preservados por Ordenanza, como asimismo trabajos de restauración, restitución, reconstrucción o mantenimiento de ellas, la aprobación de los trabajos exigirá el dictamen previo del H.C.D. del Partido de Villarino, la que determinará los valores a conservar y/o las técnicas adecuadas para tal fin.

**4.2.2 Fachada Principal detrás de la Línea Municipal y de la Línea de Retiro obligatorio para futuro uso público.**

- a) Fachada retirada más de 3,00 mts: La fachada de un edificio puede construirse detrás de la Línea Municipal a condición de que diste de dicha línea más de 3,00 mts.
- b) Fachada retirada menos de 3,00 m.: La fachada de un edificio proyectada a menor distancia que 3,00 metros de la Línea Municipal,

debe ser paralela a ésta. El paralelismo puede no conservarse cuando medien razones de composición tanto para el proyecto como para los edificios adyacentes; en tal caso dicho proyecto deber ser expresamente aprobado por la Dirección de Obras Particulares.

Las partes de paredes divisorias existentes o futuras de los edificios vecinos que queden aparentes por ese retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deben tratarse en forma análoga hasta la altura de la misma.

#### 4.2.3 Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares.

Una fachada secundaria será tratada siguiendo el mismo motivo arquitectónico de la principal. Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano que se menciona en 4.2.1.

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco podrá ser visible su terminación desde la vía pública. En caso de requerirse la sobre elevación de conductos existentes en el frente de un predio, por edificación o mayor altura en el lindero, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, siempre que esté situado a más de 3 metros del plano de la fachada. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

#### 4.2.4 Fachada en el caso de los predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos y zonas de vías ferroviarias.

- a) Casos de predios que lindan directamente con parques, plazas plazoletas y paseos Públicos:  
En los predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas o paseos públicos, deberán ejecutarse fachadas en reemplazo de los correspondientes muros divisorios para beneficiar la finca con vistas a los jardines.
- b) Casos de predios que lindan directamente con zonas de vías ferroviarias:  
En los edificios de predios que lindan con zonas de vías ferroviarias, las fachadas posteriores y las cercas de fondo serán tratadas arquitectónicamente, quedando su aprobación subordinada a lo establecido en "Aprobación de Fachada".

### 4.3. Limitaciones de las Salientes de fachadas

#### 4.3.1 Salientes en Planta Baja

En las fachadas y a partir de la Línea Municipal, ningún elemento podrá sobresalir a una altura menor de 2,00 metros del nivel de vereda.

#### 4.3.2 Perfil Saliente

Se adoptará en perfil saliente, como máximo saliente en los balcones abiertos y cuerpos salientes cerrados fuera de la Línea de Edificación, exceptuando las salientes en ochava y centro de manzana.

#### 4.3.3 Balcones abiertos

Los balcones abiertos, podrán tener un saliente, fuera de la Línea Municipal, igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo exceder a 1,00 mt.

Cualquier parte del balcón podrá distar hasta 0,15 mts. de las líneas divisorias de los predios.

#### 4.3.4 Cuerpos salientes cerrados

El saliente máximo fuera de la línea municipal; será la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo exceder de 1(un) metro.

4.3.5 Cuerpos salientes cerrados o abiertos sobre la Línea Municipal de esquina.

En las esquinas por encima de los 3,00 mts. sobre la acera, el vuelo del cuerpo saliente no puede rebasar una faja distante de 0,70 mts. de la arista del cordón de pavimento.

#### 4.3.6 Cuerpos abiertos salientes en centro de manzana.

Los balcones abiertos podrán tener una saliente, fuera de la línea del centro de manzana de 1,50 mts. como máximo, en todo su frente, a partir de los 0,15 mts. de las líneas divisorias de los predios.

#### 4.3.7 Cuerpos salientes abiertos y cerrados sobre plazas y avenidas.

Se permitirá en cada piso una saliente por fuera de la Línea Municipal, de hasta 2,00 mts. y hasta 2,50 mts. de los ejes divisorios de los predios. Si la saliente es menor o igual a 1,00 mt. la misma distará de 0,15 mts. como mínimo respecto a la línea divisoria de los predios. En todos los casos las salientes no podrán superar el perfil, mencionada en el Art. 4.3.2. del Código de Edificación.

#### 4.4 Salientes de Aleros, Marquesinas, Cornisamientos, Toldos.

##### 4.4.1 Salientes de Aleros

Se consideran aleros a los voladizos colocados a una altura mayor de 2,50 mts. sobre nivel vereda y cuya saliente máxima es de un metro, pudiendo construirse en toda la longitud de la fachada hasta 0,15 mts. de la línea divisoria de los predios. Estos salientes no podrán utilizarse como balcones abiertos.

##### 4.4.2 Marquesinas

Se entiende por marquesina los voladizos sobre ingresos y vidrieras en locales comerciales de planta baja y sus entresijos.

No podrán colocarse a una altura menor de 2,50 mts., y podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos 0,70 mts.

Cuando las marquesinas afecten el arbolado de la calle se ajustará en cada caso a lo que disponga la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. Si la suma de ingresos y vidrieras sobre L.M. constituye el 75% o más del frente del predio, se permitirá el saliente en la misma línea de la marquesina en toda la longitud de la fachada hasta 0,15 mts. de las líneas divisorias de los predios.

##### 4.4.3 Salientes de los cornisamientos

El cornisamiento de un edificio puede sobresalir del plano autorizado para la fachada principal hasta 1,00 mt. sin rebasar la duodécima parte de la calle.

##### 4.4.4 Toldos

Se considerarán toldos a los elementos autoportantes no estructurales (sean rebatibles ó no) colocados con el fin de proporcionar efectos de sombra sobre vidrieras ó vanos de un edificio.

- a) Generalidades: Los toldos y otros elementos adheridos al mismo, no podrán distar del piso de la vereda, menos de 2,20 mts. y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 mts. del cordón de la calzada. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2,00 mts. de altura del nivel de las veredas. Cuando los toldos sean mantenidos por medio de soportes verticales, estos deberán ser desmontables y de sección circular y serán colocados a 0,70 mts. del cordón y a 0,60 mts. como mínimo de la prolongación de las líneas divisorias de los predios. No se podrá colocar este tipo de toldos en las ochavas ni en las veredas de un ancho menor a 3,50 mts. Si las calles son arboladas, los toldos, en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles. En caso de existir soportes, éstos se colocarán en la línea de los troncos. Los toldos que se coloquen en la vía pública no deberán impedir la

visibilidad de las chapas de esquina indicadores del nombre de las calles y las de señalización del sentido del tránsito.

- b) Plegado de los toldos: Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirva eventualmente de sostén. Este deberá armonizar con la composición de la fachada.
- c) Retiro del toldo y soporte: La Municipalidad puede exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

#### 4.5 Cerramientos en la Vía Pública.

##### 4.5.1 Generalidades

Las autorizaciones o permisos para realizar cerramientos en la vía pública sólo serán otorgadas para la instalación de mesas y sillas en veredas que pertenezcan a negocios de bares, confiterías, heladerías, parrillas u otros usos afines a lo descriptos. Los mismos deberán contar con los respectivos permisos de colocación de mesas y sillas en las pertinentes veredas.

Las presentes solicitudes solo se admitirán para veredas que posean un ancho igual o mayor a 5 m., excluidas las calles peatonales.

Serán otorgados mediante su presentación por escrito y llenado de los siguientes requisitos:

- a) Nombre y Apellido o razón social.
- b) Número de expediente de habilitación.
- c) Croquis del proyecto por duplicado, conteniendo plantas, cortes y vistas con discriminación de los materiales a utilizar.
- d) Obrar los aranceles tributarios de conformidad con la Ordenanza Fiscal vigente.

Cumplimentados los requisitos precedentes, la Dirección de Obras Particulares dispondrá la verificación de las condiciones del proyecto y del lugar físico donde se instalará el módulo y en su caso dará autorización expresa para la construcción del cerramiento.

La autorización definitiva será otorgada por escrito y previa constatación de la concordancia del proyecto aprobado con la obra terminada.

##### 4.5.2 Condiciones para la ubicación

La ubicación del módulo en la acera adyacente al comercio deberá cumplir con las condiciones que se enumeran a continuación:

- a) La distancia del cordón de la vereda será de un metro (1 mt) como mínimo pudiendo la cubierta avanzar hasta 50 cm del mismo.

- b) En casos de que haya parada de transporte público o área señalizada de uso público, se deberá dejar una distancia 1,50 m. desde el cordón de la vereda hasta el cerramiento vertical.
- c) En las esquinas los cerramientos no rebasarán la proyección de la línea de la ochava.
- d) Deberá dejarse libre la franja comprendida entre la Línea Municipal y una paralela a la misma trazada a 2,00 m.
- e) El retiro de cerramiento vertical desde los ejes de medianera será como mínimo de 1,00 m. Decidido el retiro del módulo el espacio físico que ocupará deberá restablecer las condiciones propias de la zona.

#### 4.5.3 Especificaciones constructivas

La construcción del módulo deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:

- a) Deberán ser fácilmente desmontables y removibles.
- b) Se permitirá una zona opaca en la parte inferior, no mayor de 0,30 m. a partir del nivel de la vereda.
- c) Los elementos que formen la estructura de los cerramientos tendrán que ser rígidos Y deberán realizarse con los siguientes materiales: aluminio anodizado, chapa doblada, acero inoxidable, madera, fibra de vidrio o plástico.
- d) Los paneles de cerramiento vertical deberán ser transparentes, flexibles, no rígidos (vidrios), debe asegurarse la correcta ventilación del lugar de conformidad a las prescripciones vigentes.
- e) Los materiales que compongan la cubierta o techo deberán ser fácilmente desmontable y livianos, traslúcidos o no (acrílicos, toldos de aluminio rebatibles, toldos de lona, etc.) La descarga pluvial de la cubierta se realizará mediante un sistema de canaleta y bajada, cuyo material y disposición deberá ser aprobado por la repartición competente y estará integrado al proyecto general del modulo.

En todos los casos la superficie del modulo no podrá ser inferior a los 20 m<sup>2</sup> ni mayor a 40 m<sup>2</sup>.

## SECCION V. LOCALES

### 5.1 Clasificación de los locales

#### 5.1.1 Criterio de la clasificación de los locales

A los efectos de este Código, los locales se clasifican como sigue:

- **Locales de primera clase:** Dormitorio, comedor, comedor diario, sala, sala de estar, biblioteca, estudio, consultorio, oficina, sala para juegos infantiles, antecocina, cocina de más de 9 m<sup>2</sup> y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

Los locales destinados a usos múltiples serán considerados en todos los casos como de primera clase, en virtud de su eventual utilización como ambiente habitable.

- **Locales de segunda clase:** Cocinas de menos de 9 m<sup>2</sup>, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, lavarropa o vestuario colectivo, escaleras principales y secundarias.
- **Locales de tercera clase:** Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel restaurante y de casa de comida, comedores colectivos y similares.
- **Locales de cuarta clase:** Pasaje, corredor, vestíbulo, sala de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, garaje con cabida hasta dos automotores, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m<sup>2</sup>. de área situado en sótano o semisótano anexo o dependiente de local en piso bajo, siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para probación de discos o cintas magnéticas, laboratorios para procesos fotográficos.

#### 5.1.2 Atribución de la Dirección de Obras Particulares para clasificar locales

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Dirección de Obras Particulares puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además, clasificara por analogía, en alguna de las establecidas en "Criterio de la clasificación de locales", cualquier local no incluido en dicho artículo.

La Dirección de Obras Particulares, asimismo, puede rechazar proyectos de planos cuyos locales acusen la intención de una división futura.

### 5.2 Altura mínima de locales y distancia mínima de solados

#### 5.2.1 Generalidades

La altura mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupara una superficie no menos que los 2/3 del área del local y las vigas dejaran una altura libre no menor que 2,30 mts., salvo las que estén adosadas al muro.

La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entepiso superior.



### 5.2.2 Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura libre y la distancia entre solados mínimas son las siguientes:

| Clase del Local | Altura libre mínima del Local<br>h | Exigible en locales                              |
|-----------------|------------------------------------|--|
| PRIMERA         | 2,40 metros                        | Hasta 50 m <sup>2</sup>                          |
|                 | 2,80 metros                        | Más de 50 m <sup>2</sup>                         |
| SEGUNDA         | 2,30 metros                        | Cocina, guardaropa o vestuario colectivo.        |
|                 | 2,10 metros                        | Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero.       |
| TERCERA         | 3,00 metros                        | Todos  |
| CUARTA          | 2,10 metros                        | Hasta 16 m <sup>2</sup>                          |
|                 | 2,30 metros                        | Más de 16 m <sup>2</sup> Hasta 30 m <sup>2</sup> |
|                 | 2,40 metros                        | Más de 30 m <sup>2</sup> Hasta 50 m <sup>2</sup> |
|                 | 2,80 metros                        | Más de 50 m <sup>2</sup> .                       |

### 5.2.3 Locales de altura no uniforme

Los locales que, por desniveles en el cielorraso o en el piso, no tuvieran una altura uniforme en toda su superficie, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- La altura media (volumen dividido por área) será mayor o igual que las alturas mínimas establecidas en 5.2.1 y 5.2.2.
- La altura en el punto más bajo no será menor que 2,10 mts.
- El área de la parte más baja que los mínimos establecidos en 5.2.1. y 5.2.2 no será mayor que 1/3 del área del local.

### 5.2.4 Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

Todo local puede tener entresuelos o pisos intermedios (entrepisos) de altura menor que la establecida en "Altura mínima de locales y distancias entre solados" siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Alturas mínimas:** El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,00 mts. medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo

medida en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de rejas con claro libre no menor del noventa por ciento (90%).

**b) Dimensiones mínimas:**

1. Ventilación por el borde exclusivamente: Para una altura del entresuelo menor o igual que 2,40 mts. la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura. Para una altura mayor de 2,40 mts. y menor que la establecida en "Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados" la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de dos veces la altura del entresuelo.

2. Ventilación suplementaria a patio de cualquier categoría: Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40 mts. la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de 3 veces esa altura. Para una altura mayor que 2,40 mts. y menor que la establecida en "Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados", la dimensión entre un muro con vano de ventilación, y la parte más saliente del borde no puede exceder de 4 veces la altura del entresuelo.

**VALORES**

**Ventilación Iluminación**

2,00  $\geq$  hs.  $\geq$  2,40 hs  $\geq$  2,4

**Borde solo**

a  $\leq$  1,5 hs. a  $\leq$  2 hs

**Borde y patio**

a1  $\leq$  3 hs. a1  $\leq$  4 hs.

h1  $\geq$  hs  $\geq$  2,00

d  $\geq$  hs/2 b  $\geq$  h1 b  $\geq$  1/3 c v  $\geq$  3 S + 2,30 ( S1) 2 3

S área del local principal

S1 área de cada entresuelo V = S x h

c) **Luz libre entre bordes:** El espacio libre de entresuelo, medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.

d) **Volumen mínimo:** El volumen efectivo del local principal tomado con su altura real, no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal con una altura teórica de 3,00 mts. y los entresuelos con una altura teórica de 2,30 mts.

### 5.3 Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones

#### 5.3.1 Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase

El área y el lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados.

| Local de  |   | Lado mínimo mts. | Área mínima |
|---|---|------------------|-------------|
| Primera clase en Vivienda   | Cuando la unidad posea un solo local, este tendrá     | 2,50             | 9,00        |
|   | Cuando la unidad posea varios locales                 |                  |             |
|   | Por lo menos uno tendrá                               | 2,50             | 8,00        |
|   | Los demás tendrán                                     | 2,00             | 6,00        |
|   | Cocina  | 2,00             | 9,00        |
| En vivienda colectiva del tipo transitorio (Hotel, Casa de Pensión, casa con piezas amuebladas, posadas), las habitaciones individuales tendrán 2,50- 8,00. |   | 2,50             | 8,00        |
| En casa de escritorios u oficinas   | Locales individuales tendrán                          | 2,50             | 7,50        |
|   | Unidades de uso de dos o más Locales, cada uno tendrá | 2,00             | 6,00        |
| En edificios de sanidad (Hospital, Sanatorio, clínica, maternidad, preventorio), las salas individuales de internación tendrán:                             |   | 2,50             | 7,50        |
| Tercera Clase   |   | 3,00             | 12,00       |

Cuando la unidad posea varios locales: Por lo menos uno tendrá lado mínimo 2,50 mts. y área mínima 8,00 m<sup>2</sup>; los demás tendrán lado mínimo 2,00 mts. y área mínima 6,00 m<sup>2</sup> a excepción de uno que podrá tener lado mínimo 1,80 mts. y área mínima 4,50 m<sup>2</sup>.

5.3.2 Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes.

- a) **Cocinas:** Una cocina de segunda clase debe tener un área mínima de 3,00 m<sup>2</sup> y máxima de 9 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 1,50 mts.

- b) **Espacios para cocinar:** un espacio para cocinar, debe tener un área inferior a 3,00 m<sup>2</sup>, sus lados responderán a la relación:  $b \geq 2^a$ , siendo “a” la profundidad que no rebasará 1,25 mts.
- c) **Baños y retretes:** los baños y retretes tendrán área y lado mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan, como sigue:

### 5.3.3 Ancho de entradas y pasajes generales o públicos

Una entrada o un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1 mt. cuando en este Código no se fije una medida determinada.

### 5.3.4 Escaleras principales, sus características.

Las escaleras principales de un edificio estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso a cada piso, según se establece en “*De los medios de salida*”. En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

Una escalera principal tendrá las siguientes características:

- a) **Tramos:** los tramos de las escaleras tendrán no más que 18 alzadas corridas entre descanso y rellanos.
- b) **Línea de huella y compensación de escalones:** Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de esta igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 mts. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,60 \text{ mts. a } 0,63 \text{ mts.}$$

Donde a (alzada) no será mayor que 0,18 mts;

p (pedada) no será menor que 0,26 mts.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las 3/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 mts. Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 mts

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación: Las pedadas de hasta cuatro (4) escalones en la parte más crítica (Junto al limón interior) pueden tener 0,12 mts. como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal.

La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. Cuando el radio es mayor que 1,00 mt. se considera la escalera como de tramos rectos.

- c) **Ancho libre:** El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que 7,5 cm. de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en “Escaleras exigidas de salida”, los anchos mínimos son:
- (1) Caso general: 1,10 mts. en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen:
  - (2) Locales de comercio: 0,70 mts. cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga mayor superficie que 50 m<sup>2</sup>.; 0,90 mts. cuando esta superficie no exceda de 100 m<sup>2</sup>.
  - (3) Viviendas colectivas: 0,90 mts. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 mt. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.
  - (4) Unidades de vivienda: 1,00 mt. cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda, 0,90 mts. cuando comunique pisos de una misma unidad;
- d) **Altura de paso:** La altura de paso será por lo menos de 2,00 mts. y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otro saliente inferior de este.

### 5.3.5 Escaleras secundarias, sus características.

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrantes de las mismas los rellanos y descansos;

**a) Características:**

- Tramos y escalones: Los tramos tendrán no más que 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 mts. La pedada no será menor que 0,23 mts. sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.
- Ancho libre: El ancho libre no será menor que 0,70 mts. Puede ser de 0,60 mts. si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 mts. cuando sirva de acceso: a azotea de área no mayor que 10 m<sup>2</sup>, a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem anterior.
- Altura de paso: La altura de paso será por lo menos 2,00 mts. medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente de éste.

b) **Casos de aplicación:** Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los locales siguientes:

- Un solo local de primera o de tercera clase de superficie no mayor que 20 m<sup>2</sup>. (mínimo 0,70 mts).
- Locales de segunda y cuarta clase.
- Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio.

Pueden ser escaleras secundarias las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

#### 5.3.6 Escaleras verticales o de gato

La escalera vertical o de gato, puede servir de acceso sólo a los lugares siguientes:

- Azoteas intransitables
- Techos
- Tanques.

Esta escalera se distanciará no menos que 0,15 mts. de paramentos, debe ser practicable y ofrecer, a juicio de la Dirección, suficientes condiciones de seguridad.

#### 5.3.7 Escalones en pasajes y puertas

Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio tendrán una alzada no mayor que 0,18 mts. y los que se proyecten al interior en pasajes o coincidentes con puertas tendrán una alzada máxima de 0, 18 mts.

#### 5.3.8 Rampas

Para comunicar pisos entre sí, puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambie de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,00 mt. La pendiente máxima será de 12 % y su solado será antideslizante.

#### 5.3.9 Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios

Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio, se computan para un espesor de muro de 0,30 mts., aún cuando éste tenga un espesor inferior o no exista muro.

El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a eje divisorio entre predios, se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio.

Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro no menos que 1,225 mts.

Cuando una construcción que arrima a un muro separativo entre predios tenga algún paramento que forme con aquel un ángulo inferior a 30° (grados), el ángulo agudo debe cerrarse hasta un punto del paramento que diste no menos que 1,225 mts. del eje de ese muro. De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastras con una saliente no mayor que 0,25.

#### 5.4 Iluminación y ventilación natural en locales

##### 5.4.1 Generalidades

Se establecen las siguientes generalidades para la iluminación y ventilación de locales:

- El dintel de los vanos para la iluminación y la ventilación se colocará a no menos que 2,00 mts. del solado del local. El vano puede situarse junto al cielorraso;
- Sólo se computa la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos, salvo el caso de vanos junto al cielorraso que son los ubicados dentro del tercio superior de la altura del local;
- Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en "Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas".

##### 5.4.2 Iluminación y ventilación de locales de primera clase

- a) **Patios:** un local de primera clase recibirá luz del día y ventilación por patio de primera categoría.
- b) **Vanos:**  
(1) Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será:  $i = A / x$   
Donde:

$i$  = área mínima del total de los vanos de iluminación

$A$  = área libre de la planta del local

$x$  = valor dependiente de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

| Ubicación del vano              | Vano que da a patio interior | Vano que da a patio de frente, contrafrente o vía pública |
|---------------------------------|------------------------------|---|
| Lateral, bajo parte cubierta    | 8                            | 12  |
| Lateral libre de parte cubierta | 10                           | 15  |

Cuando el largo “a” de la planta de un local rectangular sea mayor que 2 veces el ancho “b” y además, el vano se ubique en el lado menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplica la fórmula:

$$i = A/x (r - 1) \text{ donde } r = a/b$$

Cuando la planta del local no sea rectangular se aplica el mismo criterio por analogía.

(2) Ventilación: El área mínima “k” de los vanos de ventilación será  $k = i/3$

- c) **Vanos junto al cielorraso:** Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el Inciso b. en un 50 % y la abertura del vano tendrá un alto no menor que 0,50 mts. Cuando exista techo o patio contiguo al alfeizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 mts. del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos que 1,00 mt. del nivel de la acera tendrán rejas fijas y sólo sirven para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente.

#### 5.4.3 Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales

- a) **Patios:** Un local de segunda clase o una escalera principal puede recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que de por lo menos a patio de segunda categoría.
- b) **Vanos:** El área mínimo de los vanos de iluminación de los locales de segunda clase y de una escalera principal se proyectara con la misma exigencia que para la de primera clase, con las limitaciones que siguen:
- (1) Cocinas y lavaderos: Iluminación  $i = 0,50 \text{ m}^2$   
Ventilación  $k = (2/3) i$
- (2) Baños, retretes y orinales: Un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir luz del día por patio, la ventilación será:  
ventilación de baño .....  $k = 0,375 \text{ m}^2$ .  
ventilación de retretes y orinales  $k = 0,25 \text{ m}^2$



I. Un baño, retrete u orinal ubicado en sótanos o semisótanos no puede ventilar a la vía pública sino mediante un patio frente; los ubicados en Piso Bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán el alfeizar del vano a no menos que 2,00 mts. sobre el nivel de la acera.

II. Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un local sanitario con ventilación única, los baños y los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura no mayor que 1,90 mts. La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenido será no menor que 2,00 m<sup>2</sup>. La ventilación del local sanitario no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50 m<sup>2</sup>. Tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1 / 10 de este vano ni menor que 0,04 m<sup>2</sup>. Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en “Ventilación de baños y retretes por conductos” y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50 %. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas que dé por lo menos a patio de segunda categoría, y cuando ningún punto del compartimiento diste más de 5,00 mts. del vano.

III. Los vanos de ventilación de baños y retretes simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida vertical entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto. En casos de baños o retretes múltiples, el vano común tendrá un aumento de 1/5 de la superficie exigida por cada uno de los locales componentes, además, contará con una aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el Apartado II)

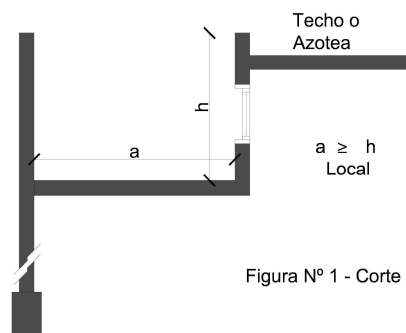


Figura N° 1 - Corte

IV. Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50

m2. y área de ventilación no menor que 0,15 m2. por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en un local sanitario común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

c) **Escaleras principales:**

- El área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la caja; de esta área por lo menos 1/3 será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00 mt. de muros circunvecinos.
- Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y será no menor que 0,75 m2. por cada piso excluido el arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área no menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera, hasta un 25 % siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1/3 del área exigida de iluminación; los vanos de ventilación distarán como mínimo 1,00 mt. de muros circunvecinos;
- Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en los apartados I. y II. En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en "Iluminación Artificial". La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso del último piso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferior a:

$$K \geq \left\{ \begin{array}{l} 2 h \\ 1,00 \text{ m}^2 \end{array} \right.$$

siendo h: altura total de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a azotea o techo y distarán no menos que 1,00 mt. de muros fronteros.

#### 5.4.4 Iluminación y ventilación de locales de tercera clase

- a) **Patios:** Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación por patio de primera categoría. Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación, laterales o cenitales, serán en lo posible uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrio de piso que den al exterior; en un patio de primera categoría.

- b) **Vanos:**

(1) Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = A/x$$

Donde

i: área mínima del total de los vanos de iluminación.

A: área libre de la planta del local.

x: valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente cuadro:

| Ubicación del vano               | Vano que da a patio interior | Vano que da a patio de frente, contrafrente o vía pública | Claraboya o vidrio de piso | Vidrio de piso al nivel del solado transitable |
|----------------------------------|------------------------------|---|----------------------------|--|
| Lateral, bajo parte cubierta     | 6                            | 8   | -                          | -  |
| Lateral, libre de parte cubierta | 8                            | 10  | -                          | -  |
| Cenital                          | -                            | -   | 10                         | 6  |

El vidrio de piso puede estar a nivel en azoteas intransitables, en las transitables debe colocarse sobreelevado 0,40 mts. respecto del nivel de la azotea.

En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en Piso Bajo, se computan las partes situadas por encima de los 2,00 mts. del respectivo solado, salvo las puertas de entrada de ese local que se computan totalmente en su parte vidriada.

(2) Ventilación: La ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduables por mecanismo fácilmente accesible. El área mínima de ventilación será:  **$k = i/3$**

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o co-industrial con profundidad mayor que 6,00 mts. y hasta 10 mts., complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "ventilación

complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo”, o mediante ventilación complementaria por vanos de una superficie igual a 1/4 de la requerida y ubicada en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10 mts., deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal y de una superficie igual a la mitad de la requerida. Las ventilaciones complementarias deberán efectuarse a patio de primera categoría.

#### 5.4.5 Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase

- a) **Patios:** Un local de cuarta clase no requiere, en general, recibir luz del día y ventilación por patio.
- b) **Ventilación de Locales:** La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en “Ventilación natural por conducto”. Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso.
- c) **Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos:** Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o centrales distanciados entre sí no más que 15,00 mts; esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Dirección de Obras Particulares, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado III. del Item 3. del Inciso b. de “Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales”.
- d) **Iluminación y ventilación de escaleras secundarias:** Las escaleras secundarias que conecten más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conecten sólo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales, y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción del Departamento Contralor de Obras Particulares.
- e) **Ventilación de espacio para cocinar:** Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en “Ventilación del espacio para cocinar por conducto” aunque tenga vanos de ventilación al exterior.

#### 5.4.6 Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas como ser: galería, porche, loggia, balcón, alero y otro saledizo, siempre que se satisfagan las condiciones enumeradas a continuación:

a)  $s \leq (2/3)H1$

donde: s: distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saledizo;  
H: altura libre del local o parte cubierta.

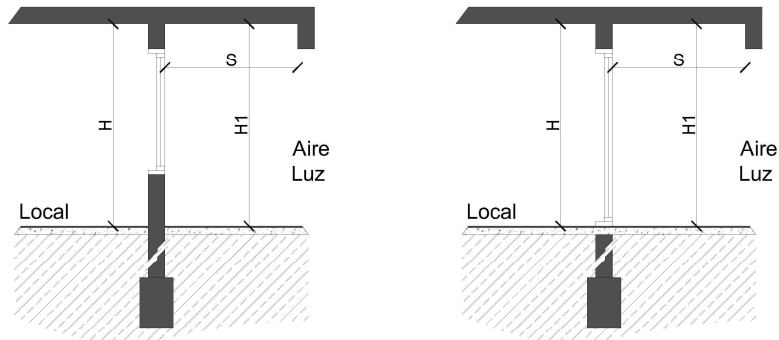


Figura N° 2 - Corte

b) Cuando la parte cubierta o salediza tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia "a" comprendida entre ambos, será igual o mayor que 1,5 "s".

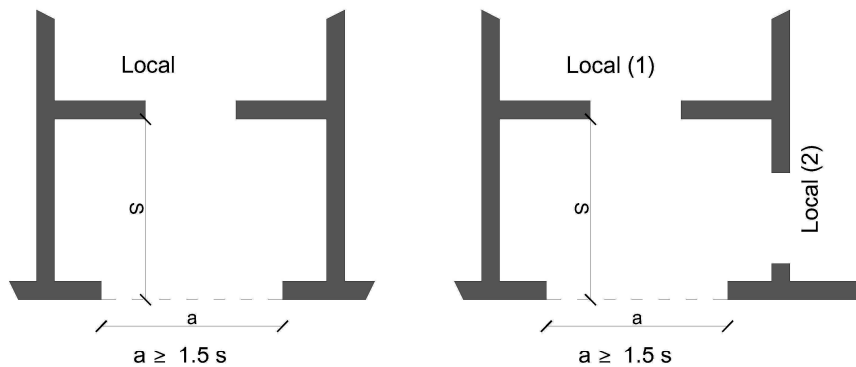


Figura N° 3 - Planta

c) Si, frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión "a" de la parte cubierta una abertura de alto "h" no inferior a 1,10 mts. y de área "i" no menor que la requerida para la iluminación del local.  
Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saledizo ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta saledizo cerrado mediante vidriera a condición que:

- La altura "h" de la parte vidriada no sea inferior a 1,30 mts.
- El área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado.
- Cuando se produzcan vistas, se tendrá en cuenta lo establecido en "De las obras que afecten a los linderos".

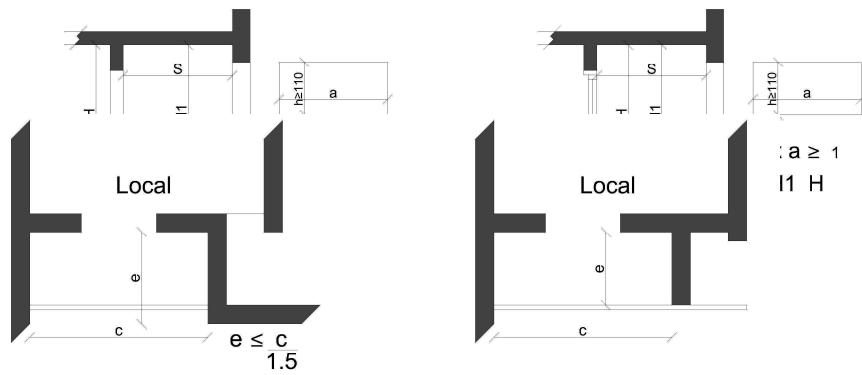


Figura N° 5 - Planta

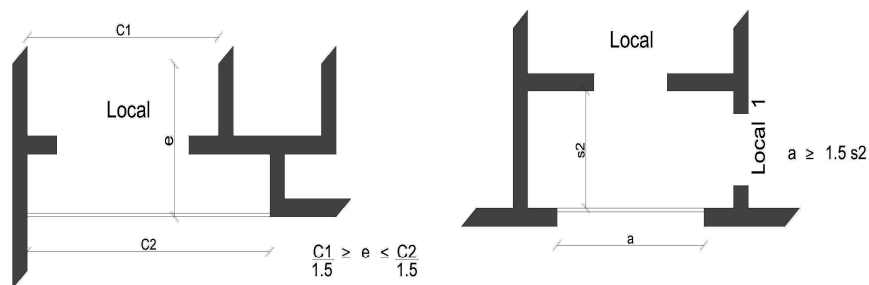


Figura N° 6 - Planta

## 5.5 Ventilación natural por conducto o colector de ventilación

### 5.5.1 Ventilación de baños, retretes y espacios para cocinar

a) **Por conductos:** La ventilación de baños, retretes y espacio para cocinar puede realizarse por conductos que llenarán las siguientes características:

- El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.03 m<sup>2</sup>, para baños y retretes y de 0,01 m<sup>2</sup>., para espacios para cocinar uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 mts., de caras internas lisas.
- El conducto rematará a 0,50 mts., por lo menos sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate

de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto.

- Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores) hacia la entrada de un conducto.

b) **Por colector de ventilación:** La ventilación de baños, retretes, campanas de cocina y espacio para cocinar, puede realizarse por colector de ventilación que tenga las siguientes características:

- Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de 15° respecto de esta dirección, uniforme en toda su altura, realizados en tuberías prefabricadas con superficies interiores lisas.
- Si las secciones no son circulares la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.
- La sección del conducto principal “colector” será de 400 cm<sup>2</sup>. Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso esa sección servirá solo para cinco (5) pisos. Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm<sup>2</sup>.
- Cada local que se ventile contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso. El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida sobre techo o azotea.
- La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al cielorraso, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50 mts. Esta abertura inferior del tubo secundario que lo comunica con el local tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que debe, empero dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm<sup>2</sup>.
- Se asegura la entrada de aire al local y ventilar por medio de una abertura de no menos de 150 cm<sup>2</sup> ubicado en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo con tal que no sea baño o retrete.
- El conducto principal rematará a cuatro vientos a 0,50 mts., sobre azotea o terraza y a 2,40 mts. de todo vano de local habitable.
- En dicho remate debe colocarse un dispositivo o sombrerete.

### 5.5.2 Ventilación de sótanos y depósitos por conductos

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos; siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25,00 m<sup>2</sup>., de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,015 m<sup>2</sup>., y lado no inferior a 0,10 mts. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio de primera o segunda categoría o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano por su uso o destino requiere ventilación variable a una ventilación especial, puede colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, aparatos de regulación sólidos y fácilmente manejables.

En un sótano de vivienda colectiva, cuando tenga compactador, embolsador o calderas para la calefacción o para agua caliente, cada chimenea o bajada de residuos puede sustituir a un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido por la combustión.

## 5.6 Iluminación y ventilación artificial de locales

### 5.6.1 Iluminación Artificial

- a) **Iluminación de Locales:** La Dirección de Obras Particulares puede autorizar, salvo en los locales de 1° categoría que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes acondicionados en tubería desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de modo que alternativamente reciban energía de uno y otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar.
- b) **Iluminación de medios de comunicación:** Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el Inciso a. Una escalera principal con iluminación cenital natural únicamente tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación general o públicos debe funcionar con pulsadores automáticos.
- c) **Iluminación de edificios de sanidad:** Un edificio de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventivo): debe contar obligatoriamente con iluminación eléctrica proveniente de dos (2) fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el Inciso a.



## 5.6.2 Ventilación por medios mecánicos

- La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.
- En edificios no residenciales, la Dirección de Obras Particulares puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire. El proyecto debe merecer la aprobación de la Dirección. La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

## SECCION VI.PATIOS

### 6.1 Generalidades sobre patios

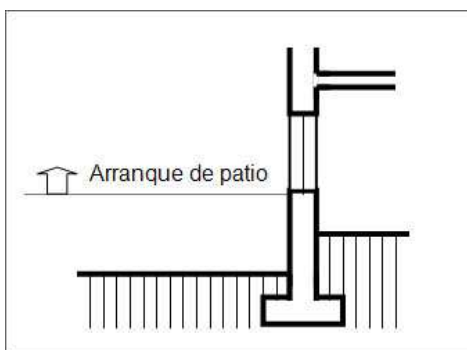
#### 6.1.1 Clasificación de los patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- Patios de primera categoría
- Patios de segunda categoría
- Espacio Urbano

#### 6.1.2 Arranque de un patio

El arranque de un patio de cualquier categoría es un plano virtual, ubicado donde el patio comienza a ser indispensable a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.



### 6.1.3 División de patios con cercas

Un patio de cualquier categoría puede, en su base, ser dividido por cercas interiores de una altura de 2mts. como máximo siempre que entre paramentos próximos quede un paso libre no inferior a 1mts.

### 6.1.4 Acceso a patios

Todo patio contará con una puerta de acceso como mínimo.

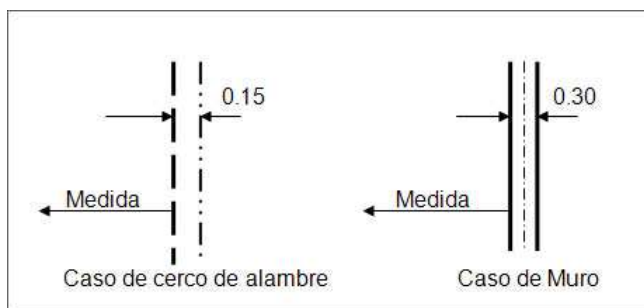
### 6.1.5 Prohibiciones relativas en patios

- a) **Prohibición de reducir dimensiones de patio:** Por ningún concepto pueden reducirse las dimensiones mínimas de un patio realizado de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de la edificación, salvo que el caso esté comprendido en "Patios Mancomunados"
- b) **Prohibición de cubrir patios:** No se pueden cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo a este Código mediante cubierta alguna, aunque se trate de sistemas corredizos o de abrir, vidriados u opacos, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes.

### 6.1.6 Formas de medir un patio

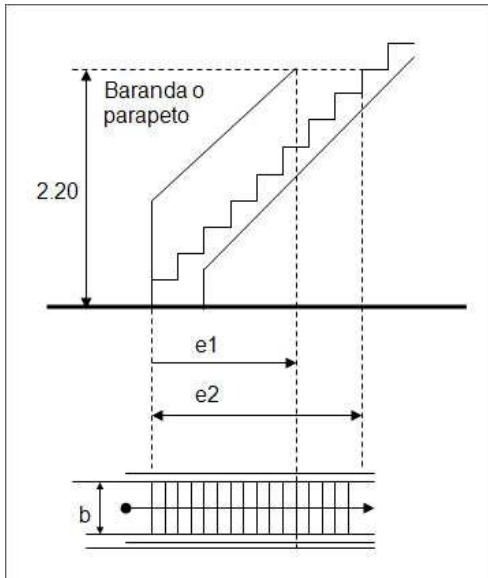
Las dimensiones de un patio se toman con exclusión de la proyección horizontal de voladizos no transitables destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros, de saliente mayor que 0,30m.

Se utilizará el mismo criterio en los retiros laterales y de fondo que fija el Código de Planeamiento, así mismo los muros y cercas existentes o futuros, todos divisorios se supondrán de un espesor de 0,30m.



En todos los casos de patios de primera categoría, segunda categoría y espacio urbano irregulares debe ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo correspondiente, en cualquier nivel que se lo considere. Cuando en un patio haya una escalera, puede incorporarse al área del mismo

la proyección horizontal de ésta, hasta una altura de 2,20m sobre el solado del patio.



#### 6.1.7 Vanos de locales de primera clase enfrentados y de distintas unidades de viviendas

En caso de dos o más viviendas unifamiliares independientes en el mismo predio, la separación mínima entre ellos será igual a 6m medidos entre sus paramentos exteriores en los que existan vanos de iluminación y ventilación de locales de primera clase (según Código de la Edificación) enfrentados y pertenecientes a distintas unidades de vivienda.

### 6.2 Patio de primera categoría

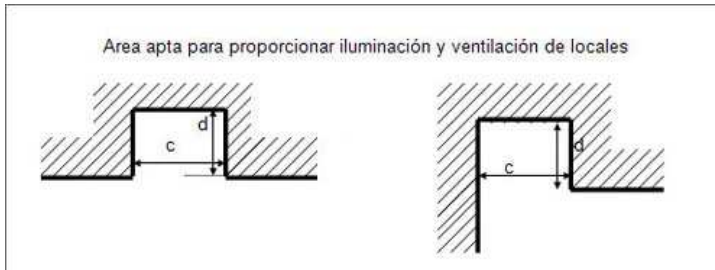
Es el que sirve a locales de primera clase para el caso de viviendas uni o bifamiliares y resto de locales que requieran patio de primera , hasta una altura máxima de once (11) metros .

#### 6.2.1 Dimensiones de patio de primera categoría

- Superficie mínima: 12m<sup>2</sup>
- Dimensiones mínimas: El ancho libre entre muros será de a:2,50 mts.  
En la planta del patio y en cualquier nivel debe ser posible inscribir, sea un círculo de diámetro “a”.

#### 6.2.2 Extensiones apendiculares en patios de primera categoría

En un patio de primera categoría se admiten extensiones apendiculares aptas para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales, si la abertura “c” de unión con el patio es igual o mayor que 1,5 veces la profundidad “d” de esas extensiones.



### 6.3 Patio de segunda categoría

Es el que sirve a locales de segunda clase, en las condiciones establecidas en este Código, para los siguientes casos:

- Para el caso de una o dos viviendas individuales en un predio, además de los locales de segunda clase, podrán iluminar y ventilar 1/3 de los locales de primera categoría de cada unidad.
- Se utilizará además para ventilación complementaria de locales de tercera clase.
- Para el caso de viviendas multifamiliares en altura, se permitirá el uso de estos patios para ventilar e iluminar cocinas, lavaderos, baños y locales de segunda categoría. Las dimensiones de estos patios varían según la altura del edificio y serán según lo estipulado en “Dimensiones de patios de segunda categoría”.

#### 6.3.1 Dimensiones de patios de segunda categoría

- Para alturas menores o iguales a 11 metros: Superficie mínima: 6m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 2m
- Para alturas superiores a 11m: Superficie mínima: 10m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 2,50m

En ambos casos las dimensiones de los patios serán consideradas desde el arranque.

#### 6.3.2 Extensiones apendiculares en patios de segunda categoría

Se admiten extensiones apendiculares aptas para proporcionar iluminación y ventilación a los locales si la abertura de unión con el patio es igual o mayor que la profundidad de esas extensiones.

## 6.4 Espacio urbano

Es el que sirve para iluminar y ventilar los locales de habitación y/o trabajo.

### 6.4.1. Dimensiones de espacios urbanos

Se considera “espacio urbano” aquel que cumpla con las siguientes condiciones:

- Lado mínimo mayor o igual a 6m
- Superficie mínima 36 m<sup>2</sup>
- Relación altura máxima del patio al lado mínimo 1:2

No se admitirá la reducción del lado mínimo aunque se mantenga la superficie mínima exigida.

Las dimensiones exigidas del patio se mantendrán constantes en toda su altura.

### 6.4.2 Extensiones apendiculares en Espacios Urbanos

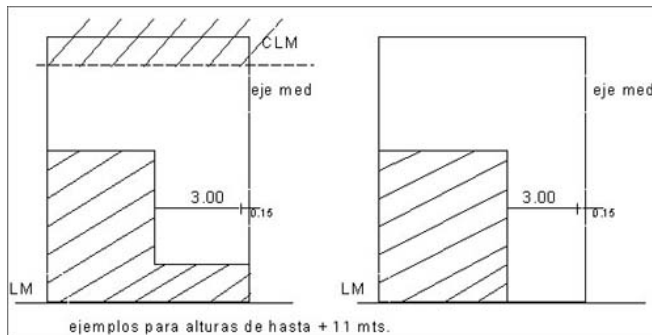
Idem a lo establecido para patios de primera categoría.

## 6.5 Patio conectado al frente y/o al Centro Libre de Manzana

### 6.5.1 Generalidades

Los locales de primera y tercera clase, según el Código de la Edificación, además de lo establecido en los artículos precedentes, podrán iluminar y ventilar a patios abiertos hacia el frente de la calle o al Centro Libre de Manzana (C.L.M.), con una abertura mínima en su ancho:

- 3m para alturas de hasta 11m
- 4m para alturas mayores de 11m



### 6.5.2 Extensiones apendiculares en patios de primera categoría conectados al frente y/o al C.L.M.

En un patio de primera categoría conectado al frente y/o al Centro Libre de Manzana, se admiten extensiones apendiculares aptas para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales si la abertura “c” de unión con el patio es igual o mayor que 1,5 veces la profundidad “d” de esas extensiones.

#### 6.6 Apéndice de frente y/o de patio de primera categoría en contrafrente conectado al C.L.M.

Un apéndice de frente y/o patio de primera categoría en contrafrente conectado con el C.L.M. puede tener una abertura “a” de cualquier valor y una profundidad “b” calculada como sigue:

para  $a > 3m$      $b = \text{art. 6.5.1}$   
para  $a < 3m$      $b < 2/3 \cdot (a)^2$

#### 6.7 Patios mancomunados

##### 6.7.1 Posibilidad de mancomunar patios

Dos edificios emplazados en predios colindantes pueden unir sus respectivos patios, cada uno de dimensiones insuficientes, siempre que los patios comunes así formados satisfagan las prescripciones generales establecidas en “Patios” y además que:

- La cerca común de los patios unificados tenga una altura no mayor de dos metros medidos desde el suelo más alto.
- En la dirección perpendicular a la cerca común la fracción de patio en unos de los predios tenga, por lo menos, un ancho de 1m cualquiera sea la categoría del patio.

La mancomunidad de patios obliga al siguiente requisito: Establecer el derecho real de servidumbre, mientras sea necesaria la mancomunidad, mediante escritura pública.

##### 6.7.2 Registros de fincas con patios mancomunados

La Oficina de Catastro llevará un registro de las fincas con patios mancomunados y dejará constancia en las certificaciones que expida.

## **SECCION VII. MEDIOS DE SALIDA**

### **7.1 Generalidades**

#### **7.1.1 Trayectoria de los medios de salida**

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida que podrán consistir en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo.

Las salidas estarán en lo posible, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen, no se consideran de uso o destino diferenciado.

#### **7.1.2 Salidas exigidas**

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,12 mts. a 0,18 mts. de alto y de un ancho mínimo de 0,60 mts. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no es obligatoria esta vereda.

#### **7.1.3 Vidrieras o aberturas en medios de salidas exigidos**

En un edificio los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo para tránsito de peatones o uso similar, si se cumple lo siguiente:

- Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 mts. de la línea de fachada.
- Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 mts. de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50 % por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas.

En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras éstas no disminuyan el ancho exigido.

#### 7.1.4 Señalización de los medios de salida

Donde los medios exigidos de salida no pueden ser fácilmente discernidos se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida.

#### 7.1.5 Salidas exigidas en edificio con usos diversos

Cuando un edificio incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egresos. Siempre que no haya incompatibilidad podrá la Secretaría de Obras y Servicios Públicos admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

#### 7.1.6 Salidas requeridas para determinados usos u ocupaciones

Los medios de egreso de salas de bailes, fiestas o banquetes, confiterías, salas o galerías de exhibiciones y exposiciones, ferias, salas de conciertos, auditorios, cabaret, restaurantes y usos análogos, sean o no usados en conexión con clubes, asociaciones y hoteles, cumplirán los siguientes requisitos:

- Cuando la ocupación esté comprendida entre 300 y 500 personas, habrá dos salidas o escaleras separadas de por lo menos 1,50 mts. de ancho cada una.
- Dicho ancho total se aumentará en la proporción de 0,10 mts. por cada 50 personas adicionales sobre 500.

#### 7.1.7 Salidas exigidas en caso de cambios de uso u ocupación

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

### 7.2 Número de ocupantes

#### 7.2.1 Factor de Ocupación

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la "superficie de piso", en la proporción de una persona por cada 'X' metros cuadrados.

El valor de "X" se establece en el siguiente cuadro:



| USO  | m2/persona            | Persona/m2 |
|--|-----------------------|------------|
| a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto con asiento fijo:   | 1 persona por asiento |            |
| b) Edificios educacionales, templos  | 2                     | 0,5        |
| c) Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinadas a comercio, mercados, ferias, exposiciones:                     | 2                     | 0,5        |
| d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios:  | 5                     | 0,2        |
| e) Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados:                                   | 8                     | 0,125      |
| f) Viviendas privadas, residencias, hoteles  | 12                    | 0,083      |
| g) Edificios industriales; el número de ocupantes se establecerá por declaración jurada del Propietario, en su defecto será: | 16                    | 0,062      |
| h) Servicios: bar, café, restaurant:   | 3                     | 0,33       |
| i) Esparcimiento:  |                       |            |
| * Discotecas, salones de baile   | 0,5                   | 2          |
| * Salas de fiesta con servicio de lunch  | 1                     | 1          |
| * Café Concert, salas de juego, bingos, etc.   | 1                     | 1          |
| j) Recintos deportivos: *Graderías sin asientos  | 2 personas/ml         |            |

El número de ocupantes en edificios sin un uso definido por el Propietario o con un uso no incluido en el cuadro, lo determinará la Dirección de Obras Particulares por analogía.

#### 7.2.2. Número de ocupantes en caso de edificio con usos diversos

En caso de edificio con usos diversos como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la Dirección de Obras Particulares lo estime conveniente.

#### 7.2.3. Situación de los medios de salida en Planta Baja

- a) **Locales frente a vía pública:** Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Planta Baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas, y algún punto del local diste más de 40 mts. de salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el exterior.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. En este segundo medio de egreso se cumplirá lo dispuesto en “Vidrieras o aberturas en medios de salidas exigidas”, la puerta abrirá hacia el exterior sin entorpecer la vía pública.

- b) **Locales interiores:** Todo local que tenga una ocupación mayor que 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzcan a la vía pública, será de 40 mts.

#### 7.2.4. Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos

- a) **Número de salida:** En todo edificio con “superficie de piso” mayor que 2.500 m<sup>2</sup> por piso, excluyendo la Planta Baja, cada piso tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios que se usen para comercio o industria cuya “superficie de piso” exceda de 600 m<sup>2</sup> excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras pudiendo ser una de ellas “auxiliar exterior”.

- b) **Distancia máxima a una caja de escalera:** Todo punto de un piso, no situado en Planta Baja distará no más que 65 mts. de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

- c) **Situación de la caja de escalera:** La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en la Planta Baja, a cuyo nivel comunicará con la vía pública.

Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escalera.

- d) **Independencia de las salidas.**

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

## 7.2.5 Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300 m<sup>2</sup> será tratado como un piso independiente.

## 7.3 Puertas de Salida

### 7.3.1 Características de las puertas de salida

- Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.
- Ninguna puerta de salida abrirá directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que lo hará sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura libre máxima de paso es de 2,00 mts.
- El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida o vía pública, será 0,70 mts. para las primeras 10 personas, 0,80 mts. de 10 a 20 personas, 0,90 mts. de 20 a 50 personas y 0,15 mts. adicionales por cada 50 personas o fracción en exceso, salvo lo establecido para salidas y puertas en “Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas”.

## 7.4 Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida

### 7.4.1 Ancho de corredores de piso

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1,00 mt. para las primeras 30 personas, 1,10 mts. para más de 30 hasta 50 personas y 0,15 mts. por cada 50 personas en exceso o fracción.

### 7.4.2 Ancho de pasajes entre escalera y vía pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar “Ancho de Corredores de Piso”. El ancho exigido de estos pasajes se mantendrán sin obstrucciones.

## 7.5 Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas

### 7.5.1. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicas

En un lugar de espectáculos y diversión pública ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 mts. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 mts. por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500 el ancho se calculará con la siguiente fórmula:  **$X = (( 5.500 - A )/5.000) A$**

donde

A = número total de espectadores

x = medida del ancho de salida exigida, expresada en centímetros.

Para un número superior a 2.500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en cm. se calculará por:

$$x = 0,6 A$$

Siendo A = número total de espectadores.

### 7.5.2. Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos y diversiones públicas

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esas salidas. Un corredor o pasillo, tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm. por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00 mt. y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20 mts. Cuando los espectadores asisten de pie a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m<sup>2</sup>.

### 7.5.3. Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas

Se entiende por claro libre entre filas de asientos la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento de una fila y la saliente del respaldo situado delante.

- a) **Caso de fila con pasillo lateral:** El claro libre no podrá ser menor que 0,45 mts. y el número de asientos por fila no excederá de 8
- b) **Caso de fila entre pasillos:** Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado en el Inciso a., conservando las demás características;
- c) **Filas curvas:** Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor que 90°
- d) **Numeración de filas:** Cada fila será designada con un número correlativo a partir del N° 1, el que corresponde a las más cercanas al proscenio. En caso de existir asientos llamados de “orquesta”, sus filas llevarán numeración independiente.

#### 7.5.4. Asientos

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

- a) **Asientos fijos:** Cuando los asientos sean del tipo fijo, serán construidos con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales separados entre si mediante brazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0,50 mts. la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 mts. y tendrá en su parte inferior un dispositivo para sujetar el sombrero. El asiento será construido de modo que sea posible rebatirlo contra el respaldo. El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento; su altura mínima será de 0,50 mts. medida desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor de 1 cm. Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.
- b) **Asientos movibles:** Cuando los asientos sean del tipo movible se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.
- c) **Asientos sueltos:** Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, sólo se pueden 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 serán las establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos por palco o balcón no será mayor que uno por cada 0,50 m<sup>2</sup> de área, con un máximo de 10 asientos.

### 7.5.5. Vestíbulos en lugares de espectáculos y diversión pública

Los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y a razón de 6 personas por metro cuadrado.

### 7.5.6. Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos y diversiones públicas, es necesaria la presentación de planos donde se consigna la capacidad y la distribución de las localidades. Dichos planos deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Particulares.

## 7.6 Escaleras exigidas de salida

### 7.6.1. Medidas de las escaleras exigidas

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias en este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera situada al nivel inmediato superior del tramo considerado. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

#### a) **Caso general:**

- La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25m<sup>2</sup>. de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, sólo en un ancho igual al de la escalera.
- Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>.
- Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto, en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>.

#### b) **Caso de lugares de espectáculos y diversiones públicas:**

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en “Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculo y diversiones públicas”,

## 7.6.2. Pasamanos en las escaleras exigidas

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos. La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que 0,85 mts. y la suma del alto más el ancho de estas balaustradas o barandas no será inferior a 1,00 mt.

En las caías de escalera el pasamanos se colocará a una altura comprendida entre 0,85 mts. y 1,00 mt. medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos; un claro mínimo de 0,04 mts. se mantendrá en todos sus puntos para que se pueda asir el pasamanos. Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50 mts. habrá balaustrada, baranda o un pasamanos por cada lado.

## 7.7 Rampas

### 7.7.1 Rampas como medio de salida

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas. La pendiente máxima será del 12 % y su solado tendrá que ser no resbaladizo.

### 7.7.2 Uso obligatorio de rampas

En los edificios existentes ó a construir por entes u organismos oficiales, edificios públicos en general y en los edificios privados de índole colectiva, o de gran afluencia de personas, será obligatoria la provisión de rampas para discapacitados como medio exigido de salida. Estas rampas deberán tener las características indicadas en la Ley 10.592 y sus modificatorias, y demás normas reglamentarias de éstas, y podrán complementar lo establecido para las escaleras exigidas de salida.

No obstante, cuando por razones constructivas y/o estéticas del edificio existente hagan inconveniente ó imposible la ubicación de las rampas, éstas podrán reemplazarse por sistemas mecánicos de elevación de accionamiento semi-automático, cuyo correcto funcionamiento deberá ser de responsabilidad del ente u organismo propietario del inmueble.

Las características mínimas de las rampas a cumplir son:

- Pendiente máxima 12%
- Solado antideslizante
- Ancho mínimo: 1,20 metros.

## 7.8 Puertas giratorias

### 7.8.1. Características de las puertas giratorias

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de 15 vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 mts. y el total de éstas puede ocupar solamente el 50 % del ancho del paso exigido de salida. El 50 % restante se destina a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas. En el cómputo del ancho exigido sólo se considera el radio de la puerta giratoria. Cuando las puertas giratorias tengan partes transparentes éstas serán de cristales de 6 milímetros de espesor o material de igual resistencia.

### 7.8.2. Uso prohibido de puertas giratorias

Una puerta giratoria está prohibida como medio de salida de locales para asamblea, auditorio, asilo, templo, hospital, teatro, cine, local bailable, o locales o espacios donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

### 7.8.3. Uso de puerta giratoria existente

Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida, cuando a juicio de la Dirección de Obras Particulares sea suficiente. En caso contrario, la puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén, o bien suplementada por una o más puertas de este último tipo de no menos de 0,70 mts. de ancho situadas adyacentes a la giratoria.

## 7.9 Ascensores

### 7.9.1 Altura mínima para la instalación de ascensores

Cuando se construyan ambientes de primera clase y locales de tercera clase con cota de piso terminado a una altura mayor de 9,00 m., será obligatoria la instalación de ascensores de acuerdo a las normas establecidas en este Código.



### 7.9.2 Ascensores. Número e instalación.▣

El número de ascensores estará dado en relación directa de la ocupación y uso del edificio que se construya y de la capacidad y velocidad del o de los ascensores que se instalen. A juicio de la D.O.P., ésta podrá exigir mayor cantidad de ascensores que los previstos cuando las condiciones particulares del proyecto así lo justifiquen.

Los ascensores que se instalen en viviendas unifamiliares o multifamiliares agrupadas podrán ser equipos mecánicos y/o hidráulicos sin salas de máquinas. En tales tipologías serán de aplicación las reglamentaciones y criterios de control y mantenimiento periódicos que garanticen su correcto funcionamiento.

### 7.10 Entrada y/o salida para vehículos

#### 7.10.1. Ancho de Entrada y/o salida de Vehículos

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 2.40 mts. Se deberá adicionar una vereda de acceso peatonal de 0,60 mts. de ancho por 0,12 mts a 0,18 mts. de alto, que podrá utilizarse como acceso principal a unidades de uso independiente, hasta una densidad de 20 personas. Superada esta, el ancho de la vereda deberá cumplimentar con lo establecido en el art. 2.7.5.1. En vivienda unifamiliar y para un vehículo, dicho ancho mínimo deberá ser de 2,30 mts, no siendo exigible en este caso la vereda.

En un predio donde se maniobre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, al ancho mínimo de la salida es de 4,00 mts. incluida la vereda de acceso peatonal de 0,60 mts. de ancho.

#### 7.10.2. Rampa de acceso

Cuando exista diferencia de nivel entre “la cota del predio” el lugar de estacionamiento y el arranque esté próximo a la línea Municipal y se acceda por un declive superior al 5%, habrá junto a la Línea Municipal un rellano “horizontal” de longitud no menor que 5 mts. cuya pendiente no excederá el 1,5%. La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal.

Para el caso de vivienda unifamiliar el rellano horizontal no será inferior a 4,50 mts.

### 7.10.3. Salida de vehículos

En predio de esquina una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de esquina, y cuando esta no exista, la salida estará alejada del encuentro de las Líneas Municipales de las calles concurrentes, no menos de la longitud correspondiente al cateto de la ochava reglamentaria.

## **SECCION VIII. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

### 8.1 Servicios de Salubridad

#### 8.1.1. Coordinación de funciones entre las Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad:

El Departamento Ejecutivo convendrá con O. S. P. B. A.

- La coordinación de los Reglamentos a fin de evitar superposición de exigencias, funciones e inspecciones
- Sobre la base de notificaciones recíprocas las respectivas intervenciones cuando se construyan, reparen o alteren edificios, parcial o totalmente y cuando para ciertos usos o destinos se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

#### 8.1.2. Proyecto de las Instalaciones de Obras Sanitarias Domiciliarias

- a) Todos los edificios situados sobre la red cloacal ajustarán su proyecto y ejecución de acuerdo a la reglamentación de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Para todo edificio situado fuera de la red cloacal, se deberá presentar a la Municipalidad o a Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires el plano de obras Sanitarias que se ajustará al Reglamento respectivo de la Provincia de Buenos Aires, previendo en el proyecto la futura conexión a la red cloacal.
- c) Para la construcción de edificios industriales deberá presentarse planos a Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires y ejecutar las obras cumpliendo con el reglamento vigente en O.S.P.B.A.

#### 8.1.3. Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado

En todo predio edificado existirán por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

##### **a) Fuera del radio:**

- Un retrete de materiales durables con piso, techo y paramentos impermeables.
- Canilla.

##### **b) Dentro del radio:**

- Las demás exigencias impuestas por O.S.P.B.A.

#### 8.1.4. Servicio mínimo de salubridad en viviendas

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá por cada 4 (cuatro) dormitorios o fracción:

- Un retrete de material.
- Un lavatorio.
- Una ducha y desagüe de piso.

En toda unidad locativa (inquilinato, etc.) utilizada para vivienda habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar con pileta de cocina.

#### 8.1.5. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales

En todo edificio público, comercial o industrial o local destinado a estos usos, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y, en los casos no previstos en otro lugar de este Código, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El propietario puede establecer, fundamentándolo, el número de las personas de cada sexo que trabajen o permanezcan en un local, en el caso de no establecerlo el propietario las personas que permanezcan o trabajen en un local o edificio, se calculará según lo dispuesto en "factor de ocupación". La proporción de los sexos será determinada por el destino del local o edificio y cuando no exista destino declarado por el propietario, será de 2/3 hombres y 1/3 de mujeres.
- b) Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requerirán ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados.
- c) Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los siguientes servicios:
  - (1) Cuando el total de personal no exceda de 5, habrá un retrete y un lavabo. En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda el Departamento Contralor de Obras Particulares podrá autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de la vivienda cuando la habite el dueño del comercio o industria.
  - (2) En los demás casos habrá: un retrete por cada 20 personas o fracción y por cada sexo; un orinal por cada 10 hombres o fracción, separados entre sí por una pantalla; 1 lavabo por cada 10 personas y

una ducha por cada 10 personas o fracción ocupadas en la industria insalubre y en la fabricación de alimentos.

- d) Los edificios o locales de gobierno, bancos oficiales y privados, instalaciones de cobro y atención de usuarios de servicios públicos, edificios de correos, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Dirección de Obras Particulares establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluidos el personal de empleados, con: 2 retretes para hasta 250 personas; 1 lavabo divididos en cantidad de 1 por sexo, más un retrete para discapacitados; por cada 100 personas más 1 retrete, 1 lavabo. Además se deberá contar con 1 orinal para cada retrete para hombres. Dichas instalaciones sanitarias deberán estar ubicadas en la planta baja.
- e) En los teatros y cinematógrafos: Se considerará que del total de espectadores correspondan  $\frac{2}{5}$  hombres y  $\frac{3}{5}$  a mujeres. Para los servicios exigidos se establece la siguiente tabla:

| PERSONAS      |             |                               | RETR<br>ETE | ORINA<br>L | LAVAB<br>O | DUCH<br>A |
|---------------|-------------|-------------------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| PUBLICO       | HOMBR<br>ES | Por cada 300 o fracción > 100 | –           | –          | 1          | –         |
|               |             | Por cada 200 o fracción > 100 | 1           | –          | –          | –         |
|               |             | Por cada 100 o fracción > 50  | –           | 1          | –          | –         |
|               | MUJER<br>ES | Por cada 200 o fracción > 100 | 2           | –          | 1          | –         |
| EMPLEA<br>DOS | HOMBR<br>ES | Por cada 30 o fracción        | 1           | 1          | 1          | 1         |
|               | MUJER<br>ES |                               | 1           | –          | 1          | 1         |
| ARTISTA<br>S  | HOMBR<br>ES | Por cada 25 o fracción        | 1           | 1          | 1          | 2         |
|               | MUJER<br>ES |                               | 2           | –          | 1          | 2         |

- f) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

- Bebederos Surtidores: 2 mínimo y 1 por cada 1000 espectadores a partir de 3.000.
- Orinales: 4 por cada 1.000 hasta 20.000 espectadores; 2 por cada 1.000 sobre 20.000.
- Retretes: 1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

#### 8.1.6. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corrientes y/o cloacas

Un predio donde se habite o trabaje, ubicados en los radios de la ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloaca de las O.S.P.B.A, deberá tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo negro. Las instalaciones de salubridad se ajustarán conforme a las prescripciones de este Código.

Queda prohibido lanzar a la vía pública como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

### 8.2. Servicio de Sanidad

#### 8.2.1. Facultad de la Dirección de Obras Particulares relativa a servicio de sanidad

La Dirección de Obras Particulares puede exigir a su solo juicio, la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

#### 8.2.2. Local destinado a servicio de sanidad

El local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10,00 m<sup>2</sup>., con lado no menor que 3,00 mts. La altura mínima será de 2,40 mts. Poseerá ventilación a patio de cualquier categoría o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmósfera, a través de una abertura no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>. Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80 mts. medidos sobre el solado, el resto de los paramentos, así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico o material similar con una rejilla de desagüe a la cloaca.

### 8.3 Locales para determinadas instalaciones

#### 8.3.1. Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos.

Los locales para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos deben cumplir los siguientes requisitos:

- Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m<sup>2</sup>. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.
- Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 mts. alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.
- Tener una altura que permita un espacio de 1,00 mt. sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,50 mts.
- Tener fácil y cómodo acceso.
- No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.

#### 8.3.2. Locales para medidores

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

- a) Medidores de electricidad:** No comunicará con otros locales que tengan instalaciones de gas. La fila inferior de medidores no distará menos que 1,20 mts. del solado y la superior no más que 2,10 mts. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 mt. de ancho libre para la circulación.
- b) Medidores de gas:** La colocación y ventilación cumplirá las disposiciones de la Empresa Prestadora de Gas. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 mt. de ancho libre para la circulación.

#### 8.3.3 Cajas de ascensores y Cuartos de Máquinas

En todo edificio con instalación de ascensores, la misma se dimensionará de acuerdo a lo siguiente:

- a) Dimensiones de la cabina:** (Condiciona la "caja" del ascensor).

| Capacidad        | Superficie   | Lado mínimo | Ancho mín. puerta |
|------------------|--|-------------|-------------------|
| Hasta 2 personas | 70 m <sup>2</sup> .  | 0,70 m.     | 0,60 m.           |
| De 3 a 5 pers.   | 0,90m <sup>2</sup> + 0,20m <sup>2</sup><br>por cada persona<br>que exceda de 3 | 0,85 m.     | 0,75 m.           |
| Más de 5 pers.   | 1,30m <sup>2</sup> + 0,15m <sup>2</sup><br>por cada persona<br>que exceda de 5 | 1,00 m.     | 0,90 m.           |

Las mochetas, el umbral y el dintel de las puertas, en caso de formar resaltos en el interior de la caja se identificarán con el paramento de ésta mediante largos chaflanes inclinados no más de 30° respecto a la vertical.

El rellano que sirve al ascensor tendrá una superficie igual ó mayor que la calculada para la cabina, y comunicará con un medio exigido de salida.

**b) Cuarto de máquinas:** El local destinado a instalar las maquinarias y elementos de comando de ascensores, será construido con materiales incombustibles y se considera como de "cuarta clase" a los efectos de la ventilación e iluminación, pudiendo tener una altura mínima de 2,00 m. (dos metros). La superficie del mismo será tal que permita un paso mínimo de 0,50 m. (cincuenta centímetros) alrededor de la maquinaria, y de 1,00m. (un metro) al frente del tablero de maniobra.

El acceso se efectuará en forma cómoda desde los pasos comunes del edificio, abriendo la puerta hacia afuera. No se permite las tapas-trampa como acceso a estos locales.

**c) Defensas en "caja" de ascensores:** Cuando la "caja" de ascensor ocupe el hueco de una escalera, y no sea cerrada, el recorrido de la cabina y el contrapeso deberán estar protegidos por una defensa de malla metálica de 0,03m x 0,03m. ó de vidrios armados de altura no menor a 1,80 m. (un metro ochenta centímetros) medidos desde el centro de la pedada junto al limón de la escalera.

#### 8.4 Conductos para aire acondicionado

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado debe construirse con material incombustible. El conducto, donde sea necesario, puede forrarse exteriormente con materiales que tengan función de aislantes térmicos. Cuando el conducto así forrado debe instalarse en salas de maquinarias o calderas, se cubrirá con tejido metálico revocado.

Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado no debe colocarse otra clase de canalizaciones, como ser cloacas, aguas, gas, electricidad, respiraderos.

## 8.5 Buzones para correspondencia

### 8.5.1. Buzones para recepción de correspondencia

- a) **Obligación:** En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidas por una misma entrada, debe colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades. Los buzones serán colocados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. Cuando el número de buzones exceda de 25 será obligatorio una lista/guía. El Propietario puede solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Empresa de Correos. No se concederá el Certificado de Inspección Final o el permiso de uso sin la conformidad de la Empresa Prestadora de Correos.
- b) **Medidas y tipo de buzones:** Su instalación puede efectuarse en batería, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50 mts. ni más alto que 1,50 mts. medidos sobre el solado.

## 8.6 Pararrayos

### 8.6.1. Necesidad de instalar pararrayos

En cada caso la Municipalidad indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por su altura o por sus especiales características sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

### 8.6.2. Altura de la punta del pararrayo

La punta de la barra de un pararrayo estará ubicada por lo menos a 1,00 mt. sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas, antenas y mástiles aislados.

En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20,00mts. entre sí, siempre que la Municipalidad no fije otra medida.



## **SECCION IX.DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS**

### **9.1 Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio**

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3 mts. del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60 mts. medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 mts. medida desde el solado correspondiente.
- Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada principal sobre la L. M. o la del retiro obligatorio.

### **9.2 Apertura de vanos en muro divisorio entre predios**

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigida por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio entre predios, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar, no transparente de espesor no menor que 5 mm. en paños de 20 cm. de lado, o bien con bloques de vidrio, a una altura mayor o igual que 2,50 mts. sobre el nivel superior al que alcanzará la construcción más baja de las colindantes.

### **9.3 Instalaciones que afectan a un muro divisorio o separativo entre unidades de uso independiente**

#### **9.3.1. Instalaciones que transmiten calor o frío**

Un fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios entre predios o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

La Dirección de Obras Particulares puede aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.

#### **9.3.2. Instalaciones que producen humedad**

A un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio, no se puede arrimar un cantero, jardinera o

plantación, sino se satisface lo establecido en “Preservación de muros contra la humedad”, ni puede colocarse un desagüe al no se cumple lo dispuesto en “Desagüe de techos, azoteas y terrazas”.

### 9.3.3. Instalaciones que producen vibraciones o ruidos. Prohibición

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o monta-carga, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, quedan prohibidas aplicarlas a un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente.

### 9.3.4 Instalaciones que produzcan molestias

Se adoptarán las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

### 9.3.5 Molestias provenientes de una finca vecina

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la Ley como de atribución municipal.

## **SECCION X.DE LA PREVENCION CONTRA INCENDIOS**

### 10.1. Prevenciones contra incendio según el tipo de uso

#### 10.1.1. Prevenciones generales contra incendio.

Las prevenciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes en los cuales se ejecutan obras que aumentan en más de 1/3 la superficie cubierta o, a juicio de la Dirección de Obras Particulares se aumenta la peligrosidad, sea por modificación en la distribución general de obra o por alteración del uso. Asimismo serán cumplidas por usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieran.

- a) Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan.

La Dirección de Obras Particulares, previo asesoramiento de Bomberos puede:

- Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este Código cuando se trate de usos no previstos en el mismo.

- Aceptar a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.
- b) La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida.
- c) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes serán protegidos con blindaje de acuerdo a las normas en vigencia.
- d) En el interior de una finca, próximo a la L. M. en Piso Bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables. En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.
- e) En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que la Dirección de Obras Particulares acepte. El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos.

**En columnas:**

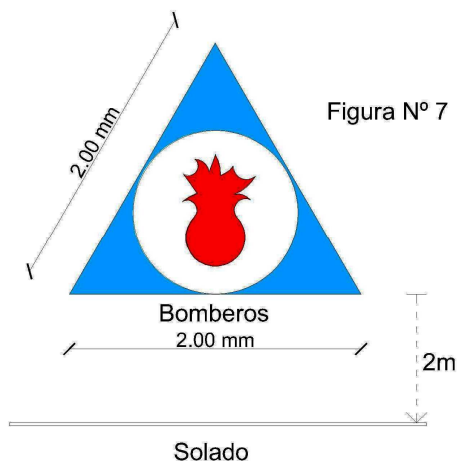
- 5 cm. de espesor para forjados con armado metálico
- 7 cm. de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento

**En vigas:**

- 3 cm. de espesor para forjados con armado metálico.

El hierro estructural de armaduras de cubierta puede no revestirse, siempre que se provea una libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.

- f) La ubicación de los elementos contra incendios (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se indicará con la señal de la siguiente figura. Esta señal se colocará encima de esos elementos y a 2,00 mts. sobre el solado.



## 10.2. Detalles de las prevenciones contra incendio

### 10.2.1. Prevenciones de situación

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra **S** seguida de un número de orden. Estas Prevenciones son las siguientes:

- **PREVENCION S1:** Si la edificación se desarrolla en pabellones o bloques, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón, cuando la superficie del predio sea superior a 8.000,00 m<sup>2</sup>.
- **PREVENCION S2:** El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general, de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que fije la Dirección de Bomberos, proporcional a la peligrosidad en cada caso.
- **PREVENCION S3:** Cualquiera sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente (salvo las aberturas exteriores de comunicación) con cerca de albañilería de 0,30 mts. de espesor o de hormigón de 0,08 mts. de espesor neto de 3,00 mts. de alto como mínimo.
- **PREVENCION S4:** Se ejecutarán pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima que fijará la Dirección de Bomberos en cada caso según el grado y la peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

### 10.2.2. Prevenciones de construcción

Las Prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra **C** seguida de un número de orden. Estas Prevenciones son las siguientes:

- **PREVENCION C1:** Las puertas, ventanas, pisos, enlistonados de cielorrasos y techos deben ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen a partes incombustibles.  
La Dirección puede aceptar excepciones al cumplimiento de esta "Prevención", en los casos que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.
- **PREVENCION C2:** Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>, debe subdividirse con un muro cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan al área antedicha. El muro cortafuego será construido de ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

| Altura libre de Muro | Espesor   |           |
|----------------------|-----------|-----------|
|                      | Ladrillo  | Hormigón  |
| Hasta 4 metros       | 0,30 mts. | 0,07 mts. |
| Más de 4 metros      | 0,45 mts. | 0,15 mts. |

En el último piso, el muro cortafuego rebasará 0,50 mts. por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera esta Prevención. En caso de que el local sujeto a esta exigencia no corresponda al último piso, el muro cortafuego alcanzará, desde el solado de esa planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

- **PREVENCION C3:** El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores que 1.000,00 m<sup>2</sup> por planta, separados por muros cortafuego, las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios (una a cada lado del muro separativo), de cierre automático y de tipo aprobado. La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.
- **PREVENCION C4:**
  - a) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede de 60,00 m<sup>2</sup>, los muros perimetrales serán de 0,30 mts. de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos y hormigón armado de 0,10 mts. de espesor neto. Si la superficie cubierta no excede de los 60,00 m<sup>2</sup>, los espesores serán de 0,15 mts. y 0,07 mts., respectivamente. Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos muro separativo de 0,15 mts. de espesor en albañilería de ladrillos macizos o de 0,07 mts. de hormigón armado.
  - b) En edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón armado macizo de un espesor mínimo de 0,08 mts.
- **PREVENCION C5:** Los muros de un medio exigido de salida general o público (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos) serán de 0,15 mts. de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 mts. de espesor neto de hormigón armado. La escalera o rampa en sí que constituye un medio exigido de salida será de hormigón armado macizo.
- **PREVENCION C6:** Los sótanos de edificios comerciales e industriales con superficies de piso igual o mayor que 65,00 m<sup>2</sup> deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 0,25 mts. de diámetro fácilmente identificables en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, pueden retirarse con

facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65 m<sup>2</sup> y su ubicación y señalización será aprobada por la Dirección de Bomberos. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir este requisito. Cada sótano de superficie total mayor que 150,00 m<sup>2</sup> debe tener por lo menos dos salidas a Piso Bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de 3,00 mts. del medio de salida o pasillo a él conduzca. Una salida puede ser a base de “trampa” en el piso para casos de emergencia, sin cerramiento con traba, siendo su abertura mínima de 0,60 mts. por 0,60 mts. con una altura de paso no inferior a 1,20 mts. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de “gato” o “marinera”.

- **PREVENCION C7:** La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación, la visual del operador, las de salida del haz luminoso de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro para afuera, a un medio de salida. La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50 mts. por lado y tendrá suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.
- **PREVENCION C8:**
  - a) Un local donde se revelen o sequen películas inflamables, será constituido en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencia. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto.
  - b) El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior alejadas entre si, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Solo pueden funcionar con una puerta de las características especificadas las siguientes secciones:
    1. Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1 metro del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor a 1,50 mts. y que el punto más alejado del local diste no más que 3,00 mts. del mencionado eje.
    2. Talleres de revelación, cuando solo se utilicen equipos blindados.
  - c) Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimentos individuales con un volumen máximo de 30,00 m<sup>2</sup>, estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles.

d) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y en el caso de situarse dentro del local serán blindados.

- **PREVENCION C9:** No se permite destinar a vivienda, locales situados en los pisos altos y solamente puede haber ambientes para oficinas o trabajo como dependencias del piso inferior constituyendo una misma unidad de uso.
- **PREVENCION C10:** Cuando el edificio consta de Piso Bajo y más de dos piso altos y además tenga una “superficie de piso” que acumulada exceda de los 900,00 m<sup>2</sup>, contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.
- **PREVENCION C11:** Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30 mts. de espesor en albañilería de ladrillos macizos y hormigón armado de 0,07 mts. de espesor neto, las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertos con puertas metálicas.

Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el “foyer”, el escenario, sus dependencias maquinarias e instalaciones, los camarines para artistas y oficinas de administración, los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

Entre el escenario y la sala, el muro de proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala, su coronamiento estará a no menos de un (1) metro sobre el techo de la sala. Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior. En su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 mts. de alto por 0,60 mts. de ancho, tal cual solo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente. En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura computada a razón de un (1) m<sup>2</sup> por cada 500,00 m<sup>3</sup> de capacidad de escenario y dispuesta de modo que, por movimiento bascular, pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o soga “de cáñamo” o “algodón”, sujeta dentro de la oficina de seguridad. Los depósitos de decorados, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario. En el escenario y contra el muro de proscenio y en comunicación con los medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad de lado no inferior de 1,50 mts. y 2,50 mts. de altura y puerta incombustible.

- **PREVENCION C12:**
  - a) Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público serán metálicas, de material de eficacia equivalente aprobado por la Dirección o de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 35 mm., para madera muy dura, dura, semidura, cedro o similar. En caso de haber tableros macizos, los espesores de estos pueden rebajarse hasta 23 mm. Las puertas pueden tener vidrios armados situados en el tercio superior.
  - b) Las puertas y ventanas de iluminación propios de un medio exigido de salida general o público, tendrán las características del Inciso a) y pueden tener vidrios no armados.
- **PREVENCION C13:** Los medios de salida del edificio con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadores de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2,00 mts. sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por lámparas a velas de estearina, compuestas por soportes y globo de vidrio, o por sistema de luces alimentado por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores, o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas, no constituyen un peligro para las personas, en caso de incendio.

### 10.2.3. Prevenciones para favorecer la extinción

Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas por la letra E seguida de un número de orden. Estas Prevenciones son las siguientes:

- **PREVENCION E1:** Habrá un servicio de agua contra incendio:
  - a) El número de bocas en cada piso, será en cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio expresado en metros dividido por 45, se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5. En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 40,00 mts.
  - b) Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:
    1. De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de diez (10) litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10,00 m<sup>3</sup> y un máximo de 40,00 m<sup>3</sup> por cada 10.000,00 m<sup>2</sup> de superficie



cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de cuatro (4) litros por metro cuadrado hasta totalizar una capacidad tope de 80,00 m<sup>3</sup> contenida en tanques no inferiores a 20,00 m<sup>3</sup> de capacidad cada uno.

2. Un sistema hidroneumático aprobado por la Dirección de Bomberos, que asegure una presión mínima de 1 kg/cm<sup>2</sup>, descargada por boquillas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de esta Dirección exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema.

- **PREVENCION E2:** Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno por cada 200,00 m<sup>2</sup> o fracción de “superficie de piso”. Los matafuegos cumplirán lo establecido en “MATAFUEGOS”.
- **PREVENCION E3:** Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la Dirección de bomberos y nunca será inferior a 20,00 m<sup>3</sup>. El nivel del fondo del tanque, estará a no menos que cinco (5) metros por encima del techo más elevado del local, que requiera esta Prevención.  
El número de bocas y su distribución lo determina en cada caso al Dirección de bomberos. Las mangueras de las salas tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso. Se instalarán sistemas de lluvias o rociadores, de modo que cubran el área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.
- **PREVENCION E4:** Cada local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que 600,00 m<sup>2</sup> excluidos locales de salubridad y pasos generales o públicos, cumplirá con la Prevención E2. Si excede esa superficie, cumplirá además la Prevención E1.
- **PREVENCION E5:** Cada local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que 1.000,00 m<sup>2</sup>, excluidos locales de salubridad y pasos generales o públicos, cumplirá con la Prevención E2. Si excede esa superficie, cumplirá además la Prevención E1.
- **PREVENCION E6:** En los locales que requiera esta Prevención, con superficie mayor que 100,00 m<sup>2</sup> se debe dejar un camino de ronda de 0,80 mts. de ancho contra los muros divisorios; cuando la superficie exceda de 250,00 m<sup>2</sup> el camino de ronda debe correr a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200,00 m<sup>2</sup> de solado.
- **PREVENCION E7:** En instalaciones contra incendio de edificios que tengan más de 38,00 mts. de altura de fachada desde el nivel de la

acera, se unirán los extremos de las cañerías de bajada con otra horizontal de un diámetro interior mínimo de 76 mm, la que se prolongará hasta la fachada principal, terminando en una válvula esclusa con rosca hembra y anilla giratoria, de igual diámetro y características que las colocadas en las mangueras del servicio contra incendio del inmueble.

Dicha válvula se ubicará dentro de una cámara de 0,40 mts. x 0,40 mts. y 0,23 mts. de profundidad situada en la pared de la fachada o en la entrada general del edificio próxima, a la L.M. a 0,60 mts. del solado con tapa metálica y cerradura inoxidable de fácil apertura, sobre la tapa se inscribirá la palabra "BOMBEROS" en letras de 0,05 mts. de alto. La cañería de bajada, en las proximidades del fondo del tanque elevado, tendrá una válvula de retención, que permita solamente la bajada de agua.

- **PREVENCIÓN E8:** En los estadios con más de 10.000 localidades, se colocarán bocas para tomas de agua con llave de paso, conectadas a la red general de aguas corrientes, de diámetro, cantidad y situación que aconseje la Dirección de Bomberos.

#### 10.2.4. Intervención de la Dirección de Bomberos

La Dirección puede requerir la intervención de la Dirección de Bomberos en lo relativo a la protección contra incendio.

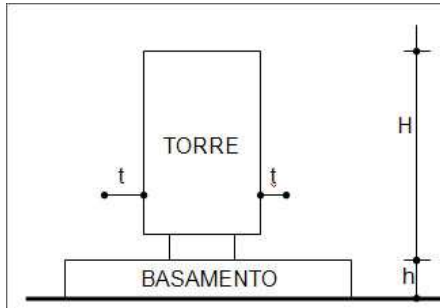
El informe de esta Repartición será imprescindible cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distintas de las exigidas en este Código. Cuando sea obligatorio el cumplimiento de la Previsión E1, la Dirección de Bomberos extenderá un comprobante donde conste que la instalación ha sido realizada y se halla en condiciones de funcionamiento.

## **SECCION XI.EDIFICIOS EN TORRE**

### 11.1. Generalidades sobre “Edificios en Torre”

#### 11.1.2. Concepto de “Edificio en Torre”

Las prescripciones contenidas en este artículo determinan un tipo especial de edificación compuesta de basamento y una o más torres.



#### 11.1.2. Basamento para un “Edificio en Torre”

La ejecución de un basamento en un edificio en torre es optativa.

Cuando el basamento forme dos o más cuerpos, la separación entre ellos se rige por lo establecido en el capítulo “Patios y Locales”.

#### 11.1.3. Altura máxima de basamento

La altura máxima “h” del basamento del edificio en torre será de 10 m medidos desde el nivel de la vereda.

### 11.2. Tratamiento de muros divisorios en caso de “Edificios en Torre”.

Un muro divisorio de edificio lindero a “edificio en torre” visible desde la vía pública, debe ser tratado arquitectónicamente una sola vez por el Propietario del “edificio en torre” en toda su altura y hasta alcanzar el límite del primer patio o una extensión mínima equivalente a 2 t a contar del plano de la fachada más próximo a L. M.

Previa aprobación especial por la Dirección de Obras Particulares, el tratamiento del muro divisorio puede ser reemplazado por pantallas caladas ubicadas sobre o próximas a la L. M. u otro sistema adecuado.

Como resultado del tratamiento arquitectónico de un muro divisorio existente o por ejecución de nuevas obras se permite aberturas en él para iluminar y ventilar locales, sin cumplimentar lo dispuesto en “Intercepción de vistas a predios linderos, y entre unidades de uso independiente de un mismo predio”.

A tal fin debe realizarse convenio irrevocable mediante escritura pública o inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean de un mismo dueño, mientras duren los hechos.

En caso de reedificación del edificio lindero existente, el tratamiento del muro divisorio estará a cargo del Propietario de este predio.

### 11.3. Iluminación y Ventilación de Locales en “Edificios en Torre”

#### 11.3.1. Iluminación y ventilación de locales en “edificios en torre”

La iluminación y ventilación de los locales en la torre se efectuará directamente a vía pública y espacios abiertos laterales y de fondo. Los sótanos, semisótanos y el basamento pueden tener patios siempre que cumplan con lo establecido en “De los patios”.

#### 11.3.2. Ventilación de baños, retretes y orinales en “Edificios en Torre”

Los baños, retretes y orinales no requieren iluminación por luz del día y su ventilación puede realizarse por cualquiera de las maneras apuntadas a continuación:

- a) De acuerdo a las normas generales prescriptas en este Código para tales locales.
- b) Por sendas tuberías reunidas en un conducto común. En este caso la tubería individual tendrá las siguientes características:
  1. De sección no inferior a 0,03 m<sup>2</sup>. con una relación de lados no mayor que 1/3.
  2. El recorrido horizontal puede alcanzar hasta 2,00 mts.
  3. La abertura de comunicación estará situada en el tercio superior de la altura del local con un dispositivo automático a tablillas de superficie libre no menor que 0,03 m<sup>2</sup>. y colocado en forma tal que impida la corriente de aire en sentido inverso a la expulsión. El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical no menor que 1,00 mt. y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo 0,50 mts.
  4. El conducto común tendrá en todo su recorrido una sección transversal libre no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>. uniforme en toda su altura y de superficie interior lisa. La relación de sus lados no será mayor que 1/3.  
 $b \geq 3 a$El remate estará provisto de un mecanismo estático de tiraje automático.

### 11.4. Mancomunidad de espacio aéreo en caso de “Edificio en Torre”

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un “edificio en torre” o alcanzar la separación “t” requerida, el propietario puede establecer servidumbre real en favor de la Municipalidad con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de obra mediante escritura pública e inscripción en

el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque éstos sean de un mismo dueño y mientras subsista el “edificio en torre”.

La mancomunidad de espacio aéreo debe establecerse, por sobre el basamento en toda la profundidad del predio sin limitación de altura y se utilizará como espacio abierto propio del “edificio en torre”.

El propietario del predio sirviente puede abrir vanos de iluminación y ventilación sin cumplimentar lo dispuesto para la intercepción de vista.

#### 11.5. Protección contra incendio en “Edificio en Torre”

Un “Edificio en torre” satisfará las normas generales de este Código relativas a la protección contra incendio. Las Previsiones E1 y E7 se cumplirán cuando el edificio rebase los 38,00 mts. de alturas.

### **SECCION XII. DE LAS REFORMAS Y AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES**

#### 12.1 Subdivisión de Locales

##### 12.1.1 Generalidades

Un local no podrá ser subdividido en dos o más partes por tabiques de mampostería ú otro material permitido, si cada uno de los nuevos locales no cumple las prescripciones de éste Código, respecto a dimensiones mínimas, ventilación e iluminación, etc.

En un local de comercio ó trabajo, se permitirá la colocación de mamparas de subdivisión siempre que las mismas no impidan la adecuada ventilación de los gabinetes u oficinas por ellas determinadas.

#### 12.2 Reformas de Edificios

##### 12.2.1 Caso General

Todo edificio existente puede ser reformado, siempre que las refacciones a efectuar permitan cumplir las disposiciones de éste Código ó tiendan al mejoramiento edilicio si las mismas no pueden lograrse plenamente.

##### 12.2.2 Obras no reglamentarias

Sin perjuicio de lo establecido este Código, sólo se admitirán obras ó trabajos de mantenimiento y conservación de los mismos, cuando por su estado afecten a la seguridad ó estética urbana.

### 12.2.3 Reformas de Edificios para ser destinados a Comercios

En aquellos edificios que, manteniendo otro uso, sean reformados para ser destinados a comercio, deberá asegurarse la total independencia funcional en lo referente a accesos a ambos usos, aún cuando el propietario sea la misma persona.

### 12.2.4 Reforma de Edificios Industriales o Depósitos

Sólo se permitirá efectuar reformas ó ampliaciones en edificios industriales y/o depósitos donde se desarrollen actividades compatibles con los usos predominantes ó complementarios de cada distrito, conforme lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

### 12.2.5 Reformas de Edificios de Propiedad Horizontal

Se permitirá efectuar reformas ó ampliaciones en edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Conformidad expresa de todos los integrantes del consorcio mediante Acta de Asamblea certificada por el Administrador, ó Escribano Público cuando no exista éste.
- b) Las ampliaciones de dichos edificios respetarán los indicadores urbanísticos de población y de ocupación del suelo y total establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El balance de superficies y totalidad de habitantes (N) que correspondan al conjunto, serán indicados en la documentación de obra.
- c) Las fachadas de los edificios mantendrán la estética urbana y /o del conjunto, y el cambio de colores, textura ó aspecto implicará la renovación integral de las mismas. Asimismo, deberán mantenerse los retiros de frente y laterales establecidos por proyecto sobre los límites de la parcela (L.M.E. y linderos).
- d) La ampliación ó crecimiento de las unidades funcionales con otros ambientes seguirá las características edilicias originales del edificio ó conjunto, debiendo asegurarse el mantenimiento de la funcionalidad de cada una de aquellas y de sus locales individualmente. No deberá alterarse el destino de los locales componentes en caso de viviendas, como asimismo las condiciones de iluminación y ventilación de los mismos establecidos en éste Código.
- e) En caso de existir calles internas éstas serán utilizadas únicamente para circulación y acceso peatonal y vehicular a unidades funcionales con frente a las mismas.
- f) La presentación de la documentación de obra estará referida a la unidad funcional (U.F.) cuando ésta se encuentre en conjuntos urbanísticos de más de 5 (cinco) U.F., y la subparcela tenga acceso directo a la vía

pública. En caso de no superar esa cifra, ó por razones de conformación parcelaria, la documentación incluirá la totalidad de edificios o U.F. que lo conformen dentro de la parcela. En todos los casos se hará referencia al expediente de obra original y al último que involucren a la parcela.

- g) Previo el otorgamiento del Certificado original de Obra podrá exigirse la presentación de un nuevo plano de subdivisión en Propiedad Horizontal, adecuado a la ampliación efectuada.

## **SECCION XIII. DE LOS ANUNCIOS**

### **13.1 Generalidades**

#### **13.1.1 Características que deben contemplar los anuncios**

Los anuncios, sus estructuras y accesorios, cumplirán las siguientes características generales:

- a) No deben ofender a la moral y las buenas costumbres.
- b) No tendrán cambios bruscos de intensidad luminosa que molesten al vecindario.
- c) No ofenderán la visual de conductores de vehículos o peatones por su intensidad de luz, la dirección de haces luminosos ó sus colores.
- d) No perjudicarán la visibilidad de señales ó carteles oficiales.
- e) No serán peligrosos, o combustibles, ni encontrarse en estado deficiente de estabilidad.
- f) No afectarán a instalaciones de servicios públicos, ni al arbolado de las calles donde se ubiquen.
- g) No alterarán ni deteriorarán la estética de los edificios, máxime cuando los mismos sean considerados de interés patrimonial o histórico.

#### **13.1.2 Documentación de la estructura de anuncio**

Todos los anuncios a instalarse en sus distintas variantes, requerirán la presentación de la documentación técnica de su estructura.

### **13.2 Anunciados aplicados a Edificios**

#### **13.2.1 Anuncios en fachadas**

Se permitirá la colocación de anuncios en las fachadas siempre que su instalación no perjudique la iluminación y ventilación de los locales del edificio. Los anuncios impresos ó pintados sólo pueden colocarse en carteleras de dimensiones y materiales aprobados por la Dirección de Obras Particulares y con el expreso consentimiento del propietario del inmueble.

### 13.2.2 Anuncios salientes de la Línea Municipal

Se permitirá la colocación de anuncios que se proyecten por sobre el espacio libre público circulatorio, y apoyados en la fachada del edificio, siempre que reúnan las siguientes características:

- a) El punto más bajo del anuncio ó su soporte distará no menos de 3,00 m. (tres metros) sobre el nivel del cordón, y el punto más alto no sobrepasará los 3,00 m. (tres metros) por sobre el nivel de basamento ó la altura de la fachada cuando ésta no supere la de éste.
- b) El saliente máximo de la L.M.E. será del 80 % (ochenta por ciento) del ancho de la acera, hasta los 5,00 m. (cinco metros) de altura sobre el cordón. Superada esa altura, el saliente máximo puede alcanzar el eje de la calle.
- c) Los anuncios podrán componerse de paños llenos no mayores a 9,00 m<sup>2</sup>. (nueve metros cuadrados) y su espesor no será mayor a 0,45 m. (cuarenta y cinco centímetros). Los anuncios que superen la superficie indicada podrán componerse de paños que no superen dicha cifra, los que estarán separados por espacios de ancho no menor a 1/4 del ancho del paño adyacente de mayor tamaño.
- d) A cualquier altura que se encuentre el anuncio distará no menos de 1,00 m. (un metro) del eje divisorio entre predios.

### 13.2.3 Anuncios en aleros y marquesinas

Los aleros y marquesinas sobre la vía pública pueden tener anuncios aplicados siempre que no rebasen la saliente permitida para ambos elementos.

### 13.2.4 Anuncios en muros divisorios

En los muros divisorios se pueden aplicar anuncios directamente en el paramento o sobre carteleras, siempre que no rebasen la superficie de la pared.

### 13.2.5 Anuncios sobre techos

Se podrán colocar anuncios sobre los techos de los edificios con las siguientes limitaciones:

- a) La cota superior de los anuncios no podrá rebasar los 7,00 m. (siete metros) sobre la altura de la fachada.
- b) Responderán a lo reglamentado en el Art. 13.2.2 *Anuncios Salientes de la línea municipal.* inc. c) y d).



### 13.3 Anuncios sobre el terreno

#### 13.3.1 Características Generales

Los anuncios soportados por estructuras en el interior de los predios y apoyados sobre el terreno natural responderán a las siguientes características:

- a) Su altura no excederá el plano inclinado a 45° con arranque desde el eje de la calle frente a la cual se ubica el anuncio.
- b) Su borde inferior no distará a menos de 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) sobre el nivel del terreno.
- c) No rebasar la Línea Municipal de Edificación (L.M.E. )
- d) Cumplirán lo reglamentado en el Art. 13.2.2 *Anuncios Salientes de la línea municipal* inc. d).

### 13.4 Anuncios con estructura fuera de la Línea Municipal

#### 13.4.1 Características generales

Se autoriza la colocación de anuncios que apoyen su estructura en el espacio libre público circulatorio. En tales casos se observarán las siguientes características generales:

- a) El punto más bajo del anuncio y/o su soporte horizontal distará no menos de 5,00 m. (cinco metros) sobre el nivel del cordón.
- b) Su altura máxima no superará los 15,00 m. (quince metros) sobre el nivel de cordón.
- c) La estructura de soporte podrá apoyarse en la acera a una distancia no menor de 0,60 m. (sesenta centímetros) del cordón, no debiendo interferir en la colocación de señales oficiales, columnas de alumbrado público, etc.
- d) Cumplirán lo establecido en el Art. 13.2.2 *Anuncios Salientes de la línea municipal* inc. c) y d)
- e) El saliente máximo puede alcanzar el eje de la calle.
- f) No deberán afectar instalaciones subterráneas de los entes prestatarios de servicios públicos. A tal fin, deberán adjuntarse a la solicitud, los respectivos certificados de no interferencia, extendidos por dichos entes.

#### 13.4.2 Anuncios con apoyos en ambas aceras

La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar la colocación de anuncios con apoyos en ambas aceras, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a) Deberá disponerse del consentimiento expreso del propietario del predio que enfrenta al del dueño del anuncio. La constancia escrita se archivará conjuntamente con la documentación del anuncio.

- b) No deberán obstaculizar la visibilidad de anuncios preexistentes, sean éstos privados u oficiales.
- c) Cumplirán lo establecido en el Art. 13.4.1 *Características Generales*, inc. a), b), c), d), y f).
- d) Sólo se admitirán estos anuncios en calles de ancho mayor a 20,00 m. (veinte metros) y con calzadas de ancho mayor a 14,00 m. (catorce metros).

La autorización para la instalación de estos anuncios estará supeditada a la no generación de molestias de orden estético en zonas de tipología edilicia especial, ó de impedimento de visuales libres en ó hacia espacios verdes, ó sitios de interés turístico.

## **CAPÍTULO CUARTO - DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

### **SECCION I.DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETRETOS AL FRENTE DE LAS OBRAS**

#### **1.1 De las Vallas**

##### **1.1.1 Obligación de colocar valla provisoria**

Al iniciarse cualquier trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el tránsito por la vía pública a juicio de la Dirección de Obras Particulares será obligatorio colocar una valla provisoria en la vereda a todo lo largo del frente afectado por la obra.

##### **1.1.2 Construcción, dimensiones y ubicación de la valla provisoria**

La valla se construirá con maderas, placas lisas de metal o chapas en buen estado de conservación, que impida la salida de materiales. Si excepcionalmente se autorizara la realización de mezcla entre la valla y la línea de edificación, se tomarán las precauciones para que ésta no fluya hacia la vereda, ni salpique a los transeúntes.

Las puertas no podrán abrir hacia el exterior.

El cerco provisorio tendrá 2,00 mts. de alto como mínimo, se colocará a 0,75 mts. de la línea de edificación cuando la vereda no exceda de 1,50 mts. y podrá ocupar la mitad de la vereda cuando el ancho de ésta sea mayor de 1,50 mts. En cualquier caso, deberá dejarse un paso libre de 0,70 mts. de ancho entre valla y filo del cordón del pavimento de la calzada, o entre valla y árboles de la acera.

En los casos de valla provisoria en las ochavas, se las construirá con materiales que no impidan la visual para el tránsito por fuera de la Línea Municipal de esquina y su prolongación.

##### **1.1.3 Protección de la Vía Pública y fincas linderas**

Se dispone la obligatoriedad de colocar, en todo edificio que se construya con más de un piso, una pantalla protectora colocada en el piso inmediato inferior del que se trabaja, por todo el contorno del mismo y mientras dure su construcción.

Dicha pantalla deberá construirse de madera ó chapa en buen estado de conservación, y tendrán su borde externo inclinado a 45º, impidiendo la caída de materiales hacia el vacío.

Su ancho será no menor a 2,00 m. (dos metros), pudiendo la Dirección de Obras Particulares exigir un ancho mayor en los casos que considere necesarios, a fin de evitar toda posibilidad de que se produzcan accidentes.

En el caso de tareas en frentes y/o laterales de una obra, con andamios colgantes, en situaciones donde pueda haber caída de objetos, se colocarán pantallas en el primer piso, ya que los andamios colgantes, una vez finalizada la tarea diaria, deben quedar en el punto más bajo del edificio en que realiza tareas, no quedando sus cables sometidos a tensiones.

#### 1.1.4 Caída de materiales en fincas linderas a una obra

El profesional actuante como constructor en una obra, será responsable por la caída de materiales a un predio lindero, debiendo efectuar la reparación de los eventuales daños y/o limpieza necesarios inmediatamente a la finalización de los trabajos de aquella, a satisfacción del propietario perjudicado.

#### 1.1.5. Depósitos de tierra, materiales y equipos en la vía pública

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales, equipos y preparación de mezcla en la vía pública sin permiso previo de la Dirección de Obras Particulares, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable siempre que no se opongan razones de tránsito o de otro orden. La ocupación de la vía pública no podrá prolongarse más allá de las necesidades para la marcha normal de la construcción, y el plazo de ocupación será determinado en el permiso, por lo que su transgresión hará pasible a los responsables de multas.

### 1.2 De los Letreros – ANEXO 2

#### 1.2.1 Obligación de colocar letrero frente a una obra. Sus leyendas.

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un cartel o letrero, siendo sus dimensiones mínimas de 0,60 m. (sesenta centímetros) por 1,00 m. (un metro), fondo de color blanco o gris con letras negras, y el cual deberá contener:

- El nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de profesionales y empresas, éstas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de permiso.
- El número de Expediente Municipal y la fecha de concesión del permiso.
- Los datos catastrales.
- Los indicadores urbanísticos (distrito urbano, índices edilicios y alturas máximas y mínimas).
- La superficie del terreno.
- Las superficies máximas y mínimas edificables.
- La superficie computable para índice.

Si las obras son ejecutadas por empresas constructoras, se deberá incorporar en el cartel de obra:

- El nombre, título, matrícula y domicilio del/los profesionales responsables de seguridad e higiene, que intervenga/n con su firma en el expediente.
- Nombre y domicilio de la Aseguradora de Riesgo del Trabajo en el cual se encuentran asegurados los trabajadores que trabajen permanente o transitoriamente en la obra.

#### 1.2.2. Figuras optativas en el letrero al frente de una obra.

Es optativo inscribir en el letrero la denominación de la obra, y el nombre del comitente. Asimismo, es optativo incluir la nómina de subcontratistas el nombre de los asesores técnicos que intervengan con su firma en el expediente de permiso, y proveedores, quienes deberán ser inscriptos en caracteres menos visibles y en un sector aparte, como así también los planos de obra.

#### 1.2.3. Letrero al frente de una obra con leyendas que presten a confusión.

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se abroguen diplomas o títulos profesionales no inscriptos en las matrículas, ni leyendas que a juicio de la Dirección, se preste a confusión.

## **SECCION II.DEMOLICIONES**

### **2.1 Generalidades sobre las demoliciones**

#### 2.1.1. Chapas, marcas, soportes, aplicados en obra a demoler

- a) Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:
  1. Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
  2. Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
  3. Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.
- b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono u otros servicios públicos, deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha de aviso.

### 2.1.2 Exterminio de roedores

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio sin haberse cumplido con las exigencias relativas al exterminio de roedores, murciélagos, etc. a juicio de la Dirección de Obras Particulares. La certificación correspondiente deberá ser extendida por la autoridad interviniente, y será anexada a la documentación de obra.

### 2.1.3 Demoliciones donde se detecten elementos constructivos u testimonios arqueológicos de cualquier naturaleza

Establézcase que en toda obra a realizar que implique excavaciones o la demolición total o parcial de construcciones existentes, en las que se detecten elementos constructivos u otros testimonios arqueológicos o de carácter patrimonial de cualquier naturaleza, el profesional responsable deberá comunicar la existencia de los mismos a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, a los fines de que el responsable que se designe evalúe el interés de los elementos y la conveniencia de las acciones tendientes a su conservación, ya sea en el lugar o determinando el traslado de los mismos a sitios apropiados.

## 2.2 Protección de las personas

### 2.2.1 Disposiciones de seguridad

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en la forma prescripta en 2.1.1.

### 2.2.2. Limpieza de la vía pública

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

### 2.2.3. Peligro para el tránsito

En caso de que una demolición ofrezca peligro, se usarán de todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos. Cuando el peligro fuera para el tránsito, se colocarán señales visibles de precaución, y además, a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

#### 2.2.4. Medidas adicionales de protección

La Dirección de Obras Particulares podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo cobertizo sobre aceras, puentes para pasaje de peatones, etc.

### 2.3 Protección al predio contiguo

#### 2.3.1. Mamparas protectoras para muros divisorios

Antes de demoler un muro divisorio y paralelo a éste, se colocarán en correspondencia con locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrán realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Dirección de Obras Particulares.

En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,50 mts. El propietario o el ocupante del predio lindero deberán facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados hasta 0,80 mts. distantes del paramento del muro divisorio.

#### 2.3.2 Obras de defensa en demoliciones

El responsable de una demolición deberá tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Dirección de Obras Particulares aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Deberá extremarse la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techo, conductos, deshollinadores, etc.

#### 2.3.3. Estructuras deficientes en casos de demolición

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la Dirección de Obras Particulares inspeccionar dentro del término de tres días la finca lindera y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

#### 2.3.4. Retiro de materiales y limpieza

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hubieren caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

## 2.4 Procedimiento de la demolición

### 2.4.1. Puntales de seguridad

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 mts. en el suelo. El pie del puntal se colocará de un modo que a juicio de la Dirección de Obras Particulares, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 mts. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

### 2.4.2. Lienzos o cortinas contra el polvo

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente cubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La Dirección de Obras Particulares podrá eximir de esa protección en lugares donde no se provoquen molestias.

### 2.4.3. Vidriería

Antes de iniciarse una demolición, deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demoler, depositándolos en un lugar seguro o trasladando los mismos fuera de la obra.

### 2.4.4. Derribo de paredes, estructuras y chimeneas

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos de los edificios que se demuele, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por las eventuales trepidaciones.

Toda cornisa y cualquier clase de saledizo serán atadas o apuntaladas antes de removerse.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por voleo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser retiradas. La Dirección de Obras Particulares podrá eximir de estas precauciones en casos que no afecte a la seguridad de las personas y fincas vecinas.



#### 2.4.5. Caída y acumulación de escombros

Los escombros provenientes de una demolición sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a los 5,00 (cinco) mts. Cuando sea necesario bajarlos de mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Quede prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos.

#### 2.4.6. Riego obligatorio en demoliciones

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

#### 2.4.7. Molienda de ladrillos

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos, salvo que los mismos sean utilizados para una nueva obra a realizarse en el mismo predio.

#### 2.4.8. Relleno de zanjas y sótanos

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra, hasta alcanzar ese nivel. El relleno podrá hacerse también con escombros limpios, incombustibles, libres de basura y sustancias orgánicas, debiendo en tal caso, cubrirse con una capa no menor de 0,30 mts. de espesor.

#### 2.4.9. Conservación de muros divisorios

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente, a satisfacción del propietario del mismo.

#### 2.4.10. Demoliciones paralizadas o terminadas

Cuando se paralice o se termine una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe de los elementos que permanezcan en pie. Los puntales de seguridad provisorios se sustituirán por obra de albañilería u otros materiales de modo que garanticen la estabilidad permanente de los edificios y estructuras.

#### 2.4.11. Limpieza del terreno, cerca y acera

Terminada o paralizada una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en “De las Cercas y Aceras” y “Relleno de zanjas y sótanos”; sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

## 2.5 Obras en mal estado o amenazadas por peligro

### 2.5.1 Construcciones que amenazan derrumbarse.

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte del edificio que amenace desplomarse.

Un muro se considerará en condiciones de peligro cuando:

- a) esté vencido, alcanzando su desplome un tercio de su espesor;
- b) presente grietas verticales o dislocamientos;
- c) exista escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior.

### 2.5.2. Notificación y peligro de derrumbe.

Cuando una estructura de un edificio o parte del mismo fuera declarada en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deban practicarse y el tiempo en que han de estar terminados.

Vencido el plazo, o si el peligro de derrumbe es inminente, la Dirección de Obras Particulares procederá a realizar los trabajos por cuenta del propietario.

### 2.5.3. Disconformidad del propietario.

En los casos en que el derrumbe sea inminente, el propietario, dentro de los tres días de notificada la orden de apuntalamiento o demolición podrá exigir una nueva inspección de la Dirección de Obras Particulares, acompañado de otro profesional nombrado por el interesado. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos, nombrarán a un tercero cuyo fallo será inapelable.

## **SECCION III. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES**

### 3.1 Terraplenamientos

#### 3.1.1. Predio con suelo bajo nivel oficial

Si un predio tiene frente a una calle pavimentada o acordonada, deberá ser terraplenado hasta el nivel de la vía pública dentro de los seis meses de terminado el pavimento o acordonado, salvo que quede cumplido lo dispuesto en "*Niveles inferiores a los oficiales*".

La Dirección de Obras Particulares emplazará al propietario para el cumplimiento de esta obligación y pasando el plazo, la Municipalidad podrá ejecutar a costa del propietario los trabajos requeridos.

#### 3.1.2. Ejecución del terraplenamiento

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo de por

resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero. Sí el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

### 3.2. Excavaciones

#### 3.2.1 Generalidades

Dentro del radio urbano no se admitirá la ejecución de excavaciones para cualquier destino, por debajo del nivel superior de la primera napa.

La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar la ejecución de excavaciones en tales condiciones cuando por su destino u otras circunstancias no sea necesario y no se practique el achique por medio de bombeo del agua de la vertiente.

En los casos en que el interesado justifique la necesidad de practicar excavaciones por debajo del nivel antedicho, la Dirección de Obras Particulares, previo informe debidamente fundado, podrá autorizarlo, determinando las precauciones que deberán tomarse en cada caso para evitar el debilitamiento, del subsuelo circundante, las que podrán ser propuestas por el interesado y siempre que los trabajos se realicen bajo la dirección de un profesional. Además determinará para cada caso, la duración máxima de los trabajos hasta la terminación de las obras que impedirán el flujo de la vertiente y la frecuencia de las inspecciones que deberán practicarse, que podrán ser permanentes si la importancia de la obra lo justificará.

Todos los planos de construcción deberán adjuntar un croquis esquemático que indique el nivel de fundación de cada base y el de toda construcción por debajo del nivel de la vereda.

#### 3.2.2 Desmontes

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

#### 3.2.3 Excavación que afecte a predios linderos

Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios linderos o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

### 3.2.4. Estructuras adyacentes

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado, el que deberá tomar las medidas necesarias para que no se comprometa la estabilidad de dicha estructura.

### 3.2.5. Daños o peligros

Una excavación no debe dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable debe efectuar las correcciones que correspondan.

Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio del Dirección de Obras Particulares, para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas.

### 3.2.6. Protección contra accidentes

A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas, siempre que sean de acceso al público.

En las excavaciones deberá contarse con un medio de salida.

## **SECCION IV.DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR**

### 4.1 Generalidades

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra compacta, greda blanca arenosa tosquilla, tosca, arcilla y arena confinada. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y excepcionalmente se autorizará a hacerlo en terraplenamientos, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra.

Sin perjuicio de lo establecido en la ordenanza respectiva y su reglamentación, la Dirección queda facultada para exigir en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

## **SECCION V.DE LOS CIMIENTOS**

### 5.1 Generalidades sobre los cimientos

#### 5.1.1 Distribución de las cargas en cimientos

La Dirección de Obras Particulares exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando, a su juicio, dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad de la obra.

### 5.1.2 Preservación de bases contra corrientes de agua freática

Toda base debe aislarse convenientemente de modo que no sea perjudicada por las corrientes de agua freática o subterránea o por las operaciones de bombeo.

### 5.1.3 Ensayos de suelos para cimentar

En los casos de ensayos de suelos para cimentar se procederá conforme a lo establecido en el Reglamento Técnico respectivo.

### 5.1.4 Cimientos de muros divisorios

Cuando el tipo de cimientos elegidos para un muro divisorio o medianero no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración de la Dirección de Obras Particulares, el que decidirá sobre su aprobación.

### 5.1.5 Cimientos bajo aberturas

No es obligatorio construir el cimiento de un muro coincidente con aberturas de luz igual o mayor de 3,00 mts.

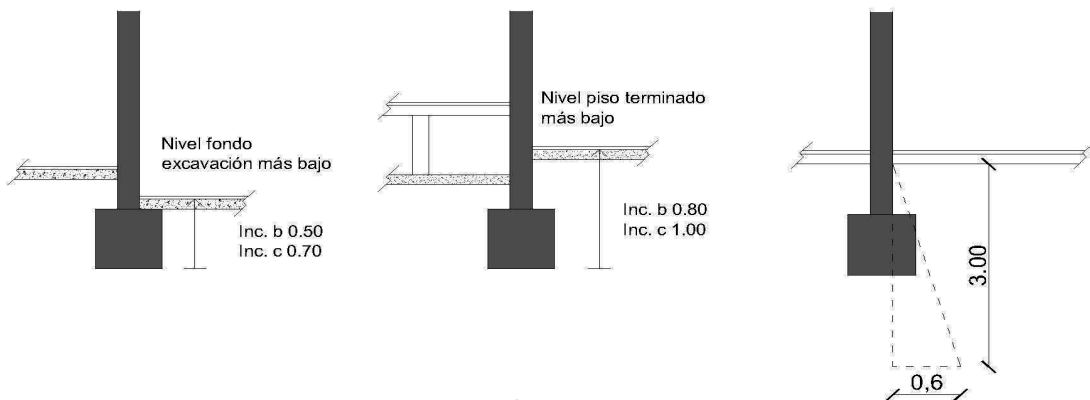
## 5.2 Profundidad y perfil de cimientos

### 5.2.1 Profundidad mínima de cimientos

Las profundidades mínimas de cimientos son:

- a) Muro interior que no sea de sostén: 0,30 mts. medidos desde el suelo próximo más bajo. Tabique de espesor no mayor de 0,10 mts. puede apoyarse directamente sobre el contrapiso.
- b) Muro interior de sostén, muro de fachada interior y bases interiores de estructura: 0,80 mts. medidos desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo, y no menor que 0,50 mts. medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- c) Muro divisorio y bases de estructura ubicados rasando la línea divisoria entre predios: 1,00 mt. medido desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo, y no menor que 0,70 mts. medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- d) Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la Línea Municipal 1,00 mt. medido desde el nivel del cordón.
- e) Muro de cerca de espesor no inferior a 0,22 mts.: 1,00 mt. medido desde el suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento puede tener 0,60 mts. de profundidad siempre que el alto de la cerca no exceda los 3,00 mts.
- f) Muro de sótano: 0,30 mts. medidos desde el fondo de la excavación.
- g) Cerca inferior a 1,10 mts.: 0,30 mts. medidos desde el terreno natural.

- h) En terrenos rellenados, cumplidos los mínimos indicados en los incisos precedentes, será suficiente una profundidad de 0,30 mts. dentro de la capa apta para cimentar. Cuando el subsuelo a la profundidad fijada sea menos apto para soportar cargas que la capa superior, y siempre que la Dirección de Obras Particulares lo autorice en base a experiencias previas teniendo en cuenta lo establecido en "Suelos aptos para cimentar" se puede alterar las medidas mínimas fijadas para muros y bases no ubicados sobre la Línea Municipal o divisorios entre predios.



### 5.2.2. Perfil para cimientos sobre la Línea Municipal

Las zarpas y zapatas de los cimientos pueden avanzar  $\frac{1}{5}$  de su profundidad fuera de la Línea Municipal hasta 3,00 mts. contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

## 5.3. Situación relativa de cimientos

### 5.3.1 Base a diferentes cotas

Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive, o cuando los fondos de los cimientos estén a diferente nivel o a distintos niveles de las bases de estructura adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

### 5.3.2 Bases próximas a sótanos o excavaciones

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos a sótanos o excavaciones cercanas. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no puede distar del muro de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

## **SECCION VI. DE LOS MUROS**

### **6.1 Generalidades sobre muros de albañilería**

#### **6.1.1. Ejecución de los muros**

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado de acuerdo a reglas de arte. Los materiales y despieces deben responder, según su uso, a las prescripciones de este Código, Reglamentos o Normas Oficiales.

Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla, y su espesor promedio no debe exceder de 0,015 mts. El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse.

Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

#### **6.1.2. Preservación de los muros contra la humedad**

En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa se unirá al contrapiso mediante un revoque hidrófugo vertical en cada paramento.

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado continuo exceda de 1,00 se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

Cuando a un muro se arrime un cantero o jardineras, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical, rebasando 0,20 mts. los bordes de esos canteros o jardineras. Además, cuando existan plantas próximas hasta 0,50 mts. del paramento, dicho aislamiento se extenderá; a cada lado del eje de la planta, 1,00 mt., hacia abajo 0,20 mts. más profundo que la capa hidrófuga horizontal y hacia arriba 0,20 mts. por sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal, las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta 0,60 mts. debajo del nivel de la tierra.

En la confección de las capas hidrófugas se emplearán materiales y productos de la industria aprobados de acuerdo con los Reglamentos o Normas Oficiales.

#### **6.1.3. Traba de muros**

La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes debe hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento correcto. La traba de un muro nuevo

con otro existente debe hacerse por lo menos cada 6 hiladas y con una penetración no menor que medio largo de ladrillo.

#### 6.1.4. Anclaje de muro

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos se anclarán a las columnas con grampas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí de no más de 0,50 mts.

#### 6.1.5. Encadenado de muros

A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines, entramados de madera, y no apoyen directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado o dados de apoyo a la altura de la aplicación de esas cargas.

#### 6.1.6 Relleno de muros

Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cálculo de su resistencia.

#### 6.1.7. Sostén de los muros durante su construcción.

Un muro durante su construcción, no debe erigirse aisladamente sin sostenes a más que 5,00 mts. de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente 5 mts., salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

#### 6.1.8. Pilares y Pilastras

Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada de las proporciones que se establecen en los Reglamentos o Normas Oficiales.

Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas en los Reglamentos de cálculo.

No se debe efectuar canalizaciones, huecos o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

#### 6.1.9. Dinteles y arcos

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y su entrega en la pared será igual a la altura del dintel.



Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínima de 1/20 de la luz libre y será proyectada para soportar la carga sobrepuesta.

#### 6.1.10. Recalce de muros

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.

Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente distarán entre pies derechos no menos de 10 veces el espesor del muro a recalzar; estos tramos tendrán un frente no mayor que 1,50 mts. y serán ejecutados con mezcla de cemento Pórtland de las porciones establecidas en los Reglamentos o Normas oficiales.

### 6.2 Muros de materiales no cerámicos

Los muros de piedra, hormigón u otro material no cerámico, que sean de sostén o de fachada tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos, ofreciendo la aislación térmica adecuada.

### 6.3 Muros y cercas interiores y divisorios entre predios

#### 6.3.1. Espesor de muros divisorios – Rebajos

Un muro divisorio que separe partes cubiertas en edificios independientes, aún entre predios del mismo propietario tendrá un espesor mínimo de 0,30 mts. Los conductos verticales de canalizaciones y los horizontales deberán estar a una distancia no menor de 0,07 mts. del eje del predio.

#### 6.3.2. Cerca divisoria entre predios

Cuando la cerca divisoria se construya con espesores inferiores a 0,30 mts. tendrá a distancias no mayores de 3,00 mts. pilares o pilastras que con el muro forme secciones de 0,30 mts. x 0,30 mts. o bien habrá otras estructuras de resistencia equivalente.

La cerca divisoria entre predios podrá ser de otros materiales.

La altura mínima de esta cerca, será de 1,80 mt. medida desde el nivel del terreno más alto, salvo cuando el uso y de acuerdo a lo establecido en los artículos de la sección "*Protección contra incendios*", disponga de otra altura por razones de seguridad.

#### 6.3.3. Material de muros divisorios

Un muro divisorio que separe partes cubiertas sólo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o piedra. Los muros divisorios de unidades

locativas de un mismo edificio, tendrán una aislación acústica e ignífuga equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,30 mts.

#### 6.3.4. Construcciones sin apoyar en muros divisorios

Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquel. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético. Si se lo separa del nuevo muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1 mt.

### 6.4. Cálculo de muros

#### 6.4.1 Carga útil de muros divisorios

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más del 50 % de su carga admisible.

#### 6.4.2. Muros de contención

El espesor mínimo de un muro de contención es el que se establece en los ítems 6.5.1.y 6.5.2., aún cuando sirva de sostén o división entre predios y siempre se debe justificar el espesor adoptado mediante cálculos de resistencia.

Un muro de contención debe tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo que faciliten el drenaje del agua.

#### 6.4.3. Muros con sobrecarga lateral

En caso de que sobre un muro pueda producirse un empuje lateral se debe justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia. En el paramento del muro se debe indicar en forma visible y permanente la altura hasta la cual se ha previsto el empuje.

### 6.5.Muros cargados y no cargados

#### 6.5.1. Muros cargados

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir la presentación del cálculo respectivo cuando los muros cargados hagan presumir insuficiente resistencia.

### 6.5.2. Espesores mínimos de muros no cargados

| TIPO                       | LOCALES DE 1º Y 3º CATEGORIA |          | LOCALES DE 2º Y 4º CATEGORIA |          |
|----------------------------|------------------------------|----------|------------------------------|----------|
|                            | interior                     | exterior | interior                     | exterior |
| Ladrillos comunes          | 0,08                         | 0,20     | 0,08                         | 0,15     |
| Ladrillos huecos cerámicos | 0,10                         | 0,18     | 0,10                         | 0,10     |
| Bloques                    | 0,10                         | 0,20     | 0,10                         | 0,10     |

El espesor mínimo de un muro de ladrillos, bloques o ladrillos cerámicos dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes; su valor se indica a continuación:

| ALTURA                   | Espesor mínimo con revoque en dos parámetros |
|--------------------------|--|
| De 2,50 mts. A 3,50 mts. | 0,08 mts.                                    |
| De 3,51 mts. A 4,50 mts. | 0,10 mts.                                    |
| De 4,51 mts. A 5,50 mts. | 0,12 mts.                                    |
| De 5,51 mts. A 6,50 mts. | 0,15 mts.                                    |

Cuando la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares o contrafuertes excede de 1,5 veces la altura, se adoptará el espesor que sigue en la tabla.

No puede construirse un muro de espesor de 0,15 mts. o menos, con la altura mayor que 6,50 mts.

Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabadas con el muro dentro de las distancias establecidas.

### 6.5.3. Uso de muros existentes

Un muro existente puede ser usado en obra nueva sí está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Reglamento en lo referente a aislación hidrófuga y cimientos.

#### 6.5.4. Uso de muros asentados en barro

Se permitirá utilizar muros existentes asentados en barro excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Un muro divisorio existente en barro, en buen estado de 0,45 mts. o más de espesor siempre que su altura no sea mayor a 6,00 mts.
- b) Un muro existente de 0,30 mts. de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4,00 mts.

En cualquier caso el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga, y como terminación tendrá las dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y revocadas.

#### 6.5.5. Reparación de muros divisorios

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo afecte a un muro divisorio como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo a reglas de arte, inmediatamente de producido.

#### 6.6. Muros Privativos contiguos a predios linderos

Los muros privativos contiguos a predios linderos puedan construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el Propietario del predio en el cual están emplazados. Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo pueden instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción, siempre que:

- Se embutan en canaletas de no más de 0,05 mts. de profundidad.
- La tubería se coloque al construir el muro.

En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajas, canaletas, después de construido.

Un muro privativo puede ejecutarse de 0,20mts. de espesor mínimo terminado, en ladrillos cerámicos autoportantes y/u otro material equivalente y que cumpla con los siguientes requisitos:

- Tener una resistencia a la rotura o el pandeo no menor que 20 Kg/cm<sup>2</sup> referido a la sección transversal total del muro.
- Tener una resistencia el impacto de una carga de 50 kg. (como mínimo) aplicada en caída libre desde una altura de 1,00 mt. en el medio de sus luces reales.
- Tener una conductibilidad térmica no mayor que K: 1,65.

- Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db (decibeles).
- Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos cerámicos de 0,20 mts. de espesor revocado en los dos paramentos.
- Tener una protección hidrófuga adecuada.

Para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero, se debe previamente presentar una memoria descriptiva, donde consten características del muro a ejecutar, cañerías previstas en el mismo, formas constructivas.

El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

## **SECCION VII.DE LAS ESTRUCTURAS DE ELEVACION**

### **7.1 Generalidades sobre estructuras en elevación**

#### **7.1.1. Sistemas y materiales autorizados para estructuras**

En la ejecución de una estructura permanente se puede utilizar los siguientes sistemas y materiales: albañilería de ladrillos, albañilería de piedra, sillería de piedra, hormigón simple y armado, acero estructural y madera.

Otros sistemas y materiales pueden utilizarse siempre que se haya cumplido con lo establecido en "*De los sistemas y materiales de construcción e instalación*".

#### **7.1.2. Conservación de los límites del predio en estructuras**

La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio, salvo el muro divisorio con su propio cimiento, el cual puede asentarse en ambos predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

### **7.2 Detalles constructivos de las estructuras**

#### **7.2.1. Normas para la ejecución de las estructuras**

La responsabilidad del proyecto, cálculo, y ejecución de una estructura estará bajo exclusivo cargo de los profesionales intervinientes en la obra.

La convalidación de la documentación técnica de una estructura por parte de la Dirección de Obras Particulares no implica asumir por ésta la responsabilidad emergente por fallas de dimensionado y/o construcción de aquella.

Los detalles que deben observarse en la ejecución de las estructuras son los establecidos en los Reglamentos Técnicos.

La Dirección de Obras Particulares puede obligar al cumplimiento de determinada disposición constructiva cuando la naturaleza de la estructura lo requiera, aunque no haya sido previsto el caso en este Código.

#### 7.2.2. Uso del acero estructural

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el hormigón armado, y que no esté revestida de albañilería u hormigón debe llevar una mano de pintura anti óxido.

#### 7.2.3. Protección a la madera estructural

Las extremidades de una viga de madera, que no sea calificada de "dura" y que se asiente sobre muros, deben ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa u otra de eficacia equivalente e implicará la protección de las mismas de los agentes externos, climáticos y de microorganismos

#### 7.2.4. Vidrio estructural y de piso

El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones capaces de soportar la sobrecarga prevista para la estructura donde está ubicado.

### 7.3. Uso de estructuras existentes

Una estructura existente construida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección puede ser usada en obra nueva si está en buenas condiciones, si queda con tensiones de trabajo admisibles y si tiene cimentación conforme a este Código.

## **SECCION VIII.DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y PISOS**

### 8.1 Revoques

#### 8.1.1. Revoques de muros exteriores

Es obligatoria la ejecución de los revoques exteriores de todas las fachadas principales, secundarias y cercas divisorias, como asimismo su pintado con colores apropiados.

El revoque exterior puede ser suprimido, cuando el proyectista lo justifique estéticamente, dado el estilo ó tipología arquitectónica del edificio o siendo ladrillo visto, debiendo en tal caso asegurarse las condiciones de impermeabilidad del muro.

### 8.1.2. Revoques interiores

Se autorizará la supresión de este revoque siempre que corresponda al estilo arquitectónico, aunque en todos los casos, las juntas serán tomadas para asegurar buenas condiciones de higiene al local.

## 8.2. Revestimientos

### 8.2.1. Generalidades

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con cualquier revestimiento, se asegurará su fijeza a los muros o estructuras, mediante procedimientos que se someterán en cada caso a consideración la Dirección de Obras Particulares, que, según la naturaleza del revestimiento, puede exigir:

- La utilización de trabas o anclajes de metal no corrosible en proporción al área del revestimiento o tamaño en las piezas.
- Que se ejecuten con cremallera los paramentos a revestir.
- El empleo de mezclas especiales.
- El uso de juntas de dilatación convenientemente estudiadas.
- Todo otro sistema compatible con la seguridad y reglas de arte.
- A altura mayores que 2,50 mts. sobre el solado, la Dirección de Obras Particulares exigirá, además de la mezcla adherente, que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación.

### 8.2.2. Revestimientos de madera

Se permitirán revestimientos con madera en fachadas principales y secundarias, cuando los mismos tengan valor estético. Asimismo, pueden utilizarse como revestimiento decorativo, cuando el destino del local no lo prohíba. A tal efecto, se considerarán de iguales características los materiales en tablas ó placas, productos de la industria. En locales públicos, serán tratados con pinturas ignífugas de marcas reconocidas.

### 8.2.3. Revestimientos impermeables

En locales destinados a baños ó toilettes, los paramentos deberán tener un revestimiento impermeable con las siguientes características:

- Su altura no será la menor a 1,80 m. (un metro ochenta centímetros) medidos desde el solado, en todas las paredes del local.
- En el lugar donde se instale la bañera ó ducha, en la pared que soporte la flor de lluvia, el revestimiento tendrá en la vertical de la misma una

franja de 0,30 m. (treinta centímetros) de ancho y rebasando en 0,10 m. (diez centímetros) la cupla de la flor, en ambos casos como mínimo.

- En lugares donde se instale una canilla de servicio y en la vertical de ésta, se colocará un revestimiento desde el solado en una franja de 0,30 m. (treinta centímetros) de ancho hasta rebasar en 0,10 m. (diez centímetros) la cupla de la canilla, en ambos casos como mínimo.

### 8.3. Pisos

#### 8.3.1. Contrapisos

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 m (ocho centímetros) después de apisonado, protegido por la correspondiente aislación hidrófuga.

Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando la tierra con materias orgánicas, yeso o cal mal apagada. Además se segarán hormigueros, cuevas de roedores y pozos negros.

La D.O.P. puede eximir al propietario de la obligación de construcción de contrapiso y/o solado en los locales que tengan un destino que así lo requiera. No obstante, los mismos deberán ejecutarse cuando se cambie dicho destino.

#### 8.3.2. Pisos de Madera

Los pisos de madera colocados sobre tirantillos o entablonado, se colocarán a una distancia mínima de 0,20 m del contrapiso de hormigón.

Tanto el contrapiso como la parte de los muros comprendida entre éste y la capa aisladora horizontal serán aislados con un revoque hidrófugo bien alisado. El espacio debajo de los pisos de madera se ventilará al exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración defendida con rejilla y alambre tejido, colocada o puesta al conducto. En casos de pisos de madera colocados directamente sobre contrapisos de hormigón, éstos serán prolijamente revocados y aislados con cemento o hidrófugo.

#### 8.3.3. Solados y zócalos

Se admite libertad de criterios respecto al material, forma y técnica de colocación de solados y zócalos en los edificios, según su destino, debiendo ser las juntas lo más pequeñas posible y las superficies sin resaltos ni oquedades.



#### 8.3.4. Solados en locales sanitarios

En los locales sanitarios los solados y zócalos deben ser necesariamente impermeables, permitiéndose en aquellos una pendiente no mayor a 1 % (uno por ciento) para permitir el escurrimiento de las aguas de lavado hacia las P.P.A. ó rejillas de desagües.

### **SECCION IX.DE LOS TECHOS**

#### 9.1. Generalidades de los techos

##### 9.1.1. Cercado de techos transitables

Un techo o azotea transitable de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 metro computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán construidas con resguardos de todo peligro. A los efectos de las vistas se tendrá en cuenta lo establecido en *“Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio”*.

En caso de utilizarse la azotea como tendedero, se cuidara que no se vea desde la vía pública dentro de los 100 metros.

##### 9.1.2. Acceso a techos intransitables

Cuando no se provea medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la Dirección de Obras Particulares puede exigir la colocación de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, alternativamente, escalera de tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación de techo o azotea y conductos de que ellos sobresalgan.

##### 9.1.3. Desagües de techos, azoteas y terrazas.

En un techo, azotea, o terraza, las aguas pluviales, deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tubería de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.

Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de muros divisorios no menos de 0,70 mts. medidos desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contra pendiente igual a la del techo.

Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de la empresa de aguas de la ciudad.

## 9.2. Material de cubierta de los techos

### 9.2.1. Características de los materiales de la cubierta de techos

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable e imputrescible.

### 9.2.2. Techos transparentes o translúcidos

- Claraboyas, linternas, bóvedas y cúpulas: Una claraboya o una linterna se construirá con marcos y bastidores de metal u hormigón armado anclados firmemente. El cerramiento podrá ser de vidrios armados o de otro material de resistencia equivalente.
- Techos transitables: Un techo o azotea se ejecutará de acuerdo con lo establecido en "*Vidrio estructural y de piso*".

### 9.2.3. Cubiertas de material no permanente

La utilización de materiales no permanentes (lona, paja, tejas de madera, etc.) en cubiertas, estará condicionada a lo establecido y requerirá de la autorización expresa de la Dirección de Obras Particulares.

Conjuntamente con la solicitud, el profesional autor del proyecto presentará para su estudio, memoria de las características técnicas del material a utilizar e informe del Cuerpo de Bomberos sobre la protección contra incendio que deberá cumplir el mismo.

La autorización para la utilización de estos materiales no excederá el plazo de 1 (uno) año como máximo, debiendo renovarse la misma a su vencimiento, ó en su defecto, deberá cambiarse el material de la cubierta conforme lo requerido.

### 9.2.4. Remates de conductos

El remate de un conducto debe facilitar el tiraje del conducto y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa. Los materiales y tipos de remates rotativos o perfilados serán aprobados por la Dirección de Obras Particulares.

## **SECCION X.DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACIONES**

### 10.1 Sistemas y materiales de construcción autorizados.

En la construcción de edificios de cualquier categoría, se autorizará el uso de materiales, instalaciones y tecnologías tradicionales o de prefabricación que respondan a las reglas del arte del buen construir y estén reconocidas por las normas IRAM o hayan merecido certificación de aptitud emanados por organismos públicos competentes en la materia.

Cuando se empleen elementos o técnicas novedosas, las mismas deberán ser expresamente declaradas en los planos, pudiendo la D.O.P. requerir la constancia del certificado aludido en el artículo precedente u ordenar los ensayos que crea convenientes para su aprobación.

La D.O.P. podrá disponer el ensayo de todo sistema, instalación o material de construcción a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado. Si el resultado de estos ensayos demostrara que no cumplen con las disposiciones que determinaron su aprobación, se procederá al retiro del material defectuoso y demolición de lo construido con el mismo. Todo ensayo debe efectuarse de acuerdo a normas aprobadas por el Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM) y/o el LEMIT.

### 10.2 De la construcción en madera

#### 10.2.1 Radio de ubicación de las construcciones de madera.

Quedan autorizadas, con carácter de emergencia, o bien de manera permanente, las construcciones comunes de madera, siempre que se satisfagan las condiciones que se especifiquen en el presente Código y dejando expresamente establecida la obligatoriedad de respetar y cumplir todas las reglamentaciones expuestas en el desarrollo del mismo.

#### 10.2.2 Generalidades sobre construcciones de madera.

El uso de madera estructural requerirá la autorización expresa de la D.O.P., siendo imprescindible presentar, junto a la documentación de obra, una memoria de cálculo y esquemas de detalles constructivos, como asimismo todo otro elemento que facilite la comprensión e interpretación del proyecto sujeto a convalidación.

Las construcciones en madera deberán ajustarse a las siguientes características:

- a) Cuando un techo sea realizado con estructura resistente de madera, su cubierta deberá ser de material incombustible, ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos. Para casos especiales de construcciones de madera deberá consultarse a la Dirección de Obras Particulares, la que podrá exigir la aplicación de las normas que estime conveniente.
- b) Deberán distar no menos de 1,15 m. de los ejes medianeros linderos y 4

- m. de la Línea Municipal del frente, no debiendo ocupar, en ningún caso, más del 70 % del ancho del lote.
- c) Cuando en un mismo lote se construyan dos o más unidades aisladas de este tipo de vivienda, deberá dejarse entre ellas una separación de 2,50 m como mínimo.
  - d) Cuando estén contiguas se exigirá un muro divisorio de mampostería de 0,30 m. de espesor, debiendo el mojinete sobrepasar 0,50 m del nivel de los techos.
  - e) Los hogares y chimeneas de las cocinas estarán perfectamente aislados de la madera mediante materiales incombustibles.
  - f) Los pisos de las cocinas, garages, baños y retretes serán impermeables al igual que los paramentos, hasta una altura de 1,80 m que tendrán un revestimiento impermeable construido con ladrillos en panderete estucados, chapa de fibrocemento o similar.
  - g) En los muros visibles desde la vía pública no se permitirá el empleo de materiales de aspecto antiestético.
  - h) En todos los casos en que no esté dispuesta la construcción de cercas especiales, se exigirá un tapial de frente de 2 m de altura, según lo establecido en la Sección "*De las cercas y aceras*".

### 10.3 Viviendas Premoldeadas y prefabricadas de materiales no tradicionales

#### 10.3.1 Generalidades sobre viviendas premoldeadas y prefabricadas.

Se considerará como Vivienda Premoldeada o Prefabricada a toda unidad de vivienda individual ejecutada con elementos modulados, realizados en fábrica (industrializados) o en obra, que unidos armónicamente constituyan un edificio que reúna las condiciones de: seguridad, higiene y confort, para la vida del hombre.

#### 10.3.2 Requisitos que deben reunir las "viviendas premoldeadas"

Para denominarse Vivienda Premoldeada deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) **Condiciones técnicas:** La estructura podrá ser independiente, de muros portantes o mixta. En todos los casos deberá ser desmontable, por característica de los materiales o los tratamientos aprobados. La cimentación estará dimensionada de acuerdo con el cálculo estático, con un mínimo de 0,50 m de profundidad.
- b) **Techos y cerramientos exteriores:** Los cerramientos exteriores deberán tener una aislación hidrófuga, térmica y acústica equivalente a pared de mampostería de ladrillos comunes de 0,15 m. En los techos, aquellas aislaciones serán equivalentes a mampostería de 0,30 m. No se admitirá el uso de materiales combustibles. Los muros medianeros deberán ser de mampostería de ladrillos comunes de 0,30 m. de espesor. En caso de que la vivienda no se apoye sobre el eje del predio, sus muros exteriores deberán distar 1,15 m. del eje.

La cubierta de techos mínima será perfectamente impermeable, constando de techados asfálticos completos, sin solución de continuidad

- o bien un tratamiento equivalente.
- c) **Iluminación y ventilación:** Deberá cumplir con las disposiciones del presente Código.
  - d) **Servicios complementarios:** Las viviendas constarán de instalación sanitaria reglamentaria, conectada a red cloacal o pozo absorbente. Se permitirá el empleo de tabiques sanitarios prefabricados y la instalación eléctrica deberá ajustarse a los reglamentos técnicos específicos.
  - e) **Radio de ubicación:** La Dirección de Obras Particulares determinará el radio de ubicación permitido, para cada tipo o sistema constructivo que se apruebe; en base a sus características constructivas, estéticas funcionales y materiales usados.
  - f) **De la aprobación del sistema o material:** A los efectos de la aprobación, se presentará un legajo técnico compuesto por:
    1. Planos generales: Plantas, vistas, cortes, fachadas; esc. 1:50.
    2. Planos de detalles: Con dimensiones de los elementos y partes que componen el sistema, forma de unión, y todo otro detalle que permita su mejor comprensión.
    3. Planos de estructuras: Cálculo estático de fundaciones, estructura y techo, planos y detalles constructivos.
    4. Materiales: Memoria descriptiva, sobre sus características y ensayos de laboratorio sobre: aislación hidráulica, acústica y térmica. Ensayos de resistencia estática. Todas las constancias de ensayos deberán ser realizadas en organismo oficial, universitario, o en el laboratorio municipal. La Dirección General de Obras Particulares podrá requerir otros que considere necesarios.
  - g) **Sistema de armado y montaje:** Memoria descriptiva sobre el sistema de armado y montaje, y transporte de los elementos constructivos del sistema. La presentación deberá ser refrendada por la empresa propietaria y profesional habilitado.

#### 10.3.3 Requisitos que deben cumplir las casillas prefabricadas.

Aquellas construcciones que, por la característica de sus materiales y/o sistema de montaje, no cumplan con las especificaciones enunciadas en el artículo anterior de este Reglamento, serán denominadas casillas.

#### 10.3.4 Permiso de edificación para viviendas prefabricadas y premoldeadas.

Antes de iniciar la construcción de viviendas prefabricadas o de casillas, se deberá obtener el permiso de construcción, al igual que todo otro tipo de construcción. En los planos deberá dejarse constancia del nombre del sistema y número de expediente de aprobación.

#### 10.3.5 Aprobación de los tipos de viviendas o casillas premoldeadas y prefabricadas.

Los fabricantes no podrán iniciar la venta de unidades antes de la aprobación. En la propaganda, folletos, anuncios o cualquier otro tipo de publicidad deberán dejar perfectamente aclarado los términos "Vivienda" o "Casilla".

Los fabricantes y/o vendedores que mediante propaganda engañosa no aclaren perfectamente el alcance de los términos Vivienda, Casilla, su radio de instalación, la obligación de obtener permiso de edificación, etc., serán pasibles a multas variables a establecer según los distintos casos por el Departamento Ejecutivo. De comprobarse modificaciones a las especificaciones de las Viviendas, Casillas, o materiales aprobados, el D.E. podrá revocar la autorización de fabricación y venta.

#### 10.4 De las construcciones en tierra cruda - adobe

Se considerará lo establecido en la Ordenanza Municipal N°2747/2014, sobre bioconstrucción y promoción de la construcción en tierra cruda, comúnmente conocida como adobe, siempre que no contradiga lo establecido en este Código.

#### 10.5 De la construcción en bloques premoldeados de hormigón.

El empleo de bloques huecos premoldeados de hormigón estará sujeto al debido control de resistencia y calidad por parte del Profesional actuante. La D.O.P. podrá exigir -cuando el caso lo amerite- el correspondiente Certificado de Ensayo emitido por el ente con capacidad técnica para determinación de estándar.

Para muros o tabiques que no soporten cargas y paredes de cercos, deberán poseer un espesor mínimo de 0,07 m. Para muros que reciban cargas, el ancho mínimo de los bloques será el siguiente: nominal de 0,20 m. en edificios de un solo nivel y nominal de 0,30 m. en los casos de planta baja y pisos altos.

### **SECCION XI. DE LOS ANDAMIOS**

#### 11.1. Generalidades sobre andamios

##### 11.1.1. Calidad y resistencia de los andamios

El material de los andamios y accesorios debe estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.

##### 11.1.2. Tipos de andamios.

Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos (prearmados, tubulares, colgantes, balancines, etc.). Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones los andamios podrán ser de tipo livianos fijos o suspendidos (caballetes extensibles, guíndolas, silletas).

En casos de andamios suspendidos o volados, las vigas en voladizo deben ser metálicas. Los distintos sistemas de andamios deberán ser autorizados por la Dirección de Obras Particulares.

### 11.1.3. Andamios sobre la vía pública

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si se afectaran soportes de alumbrado u otros servicios públicos, debe darse aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros.

En acera de ancho igual o inferior a 1,50 mts. una vez ejecutados la estructura o el muro de fachada hasta el entrepiso sobre Piso Bajo en la Línea Municipal se retirará la parte de andamio conjuntamente con la valla provisoria, dejando un alto libre no menor de 2,50 mts. sobre el solado de la acera. En casos especiales la Dirección de Obras Particulares puede autorizar otros dispositivos, siempre que ofrezcan seguridad y comodidad para el tránsito.

El andamio será quitado a las 24 horas después de concluidas las obras, o a los 15 días después de paralizadas, salvo si esa paralización fuera impuesta por más tiempo por una circunstancia de fuerza mayor (sentencia judicial).

Si por cualquier causa se paraliza una obra por más de dos meses, se quitará el andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además la Dirección de Obras Particulares puede exigir en un plazo que ella fije, los trabajos complementarios que estime necesarios, para que la obra en sí, como los elementos transitorios que en ella se emplean (andamios, puntales, escaleras), reúnan condiciones de seguridad y mínima de estética, cuando sean visibles desde la vía pública.

La falta de cumplimiento a lo dispuesto, motivará la ejecución de los trabajos por administración y a costa del profesional, Empresa o propietario responsable, sin perjuicio de las penalidades que correspondan.

### 11.1.4. Torres para grúas, guinches y motocargas

Torres para grúas, guinches y motocargas utilizados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez, apoyando en bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán con pernos, quedando prohibido el uso de clavos ó ataduras de alambre, debiendo estar aquéllas correctamente arriostradas.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos.

## SECCION XII. DE LA EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

### 12.1. Ejecución de las instalaciones de salubridad

#### 12.1.1. Tanques de bombeo y de reserva de agua

- a) Generalidades:** Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque cuando sus dimensiones lo exijan, contará con plataformas de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro. En lo referente a las dimensiones mínimas, exigencias de bocas de registro o inspección, características constructivas, materiales, etc., deberá cumplirse con lo reglamentado por los organismos competentes.
- b) Tanque de bombeo:** Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,30 mts. libres de un muro divisorio y 0,30 mts. de piso y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la Dirección de Obras Particulares, cuando está adosado a cualquier otro muro.
- c) Tanques de reserva de agua:** Un tanque de reserva de agua podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, de acuerdo a las normas vigentes de la empresa de aguas de la ciudad. Bajo el fondo inferior del tanque, habrá un acceso de 0,60 mts. de alto.
- d) Tanques de agua destinada para beber:** Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de la empresa de aguas de la ciudad. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección a cierre hermético y estará provisto de tubos de ventilación abiertos a la atmósfera.
- e) Tanques de agua no destinada para la alimentación:** Un tanque que contenga agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación, se ejecutara como se indica en el inc. a) en cuanto a los materiales de construcción e impermeabilidad de los paramentos internos, quedando eximidos



### 12.1.2. Desagües

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes de la empresa de aguas de la ciudad. Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidos de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos o cornisas mayores de 0,30 mts. sobre la vía pública, contarán con desagües no permitiéndose el libre escurrimiento.

### 12.1.3. Aljibes

Un aljibe se construirá en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 10 mts. de cualquier sumidero o pozo negro. Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y el agua se extraerá con bomba. El conducto que surta agua al aljibe será de material cerámico vidriado al interior, hierro, cemento impermeabilizado, fibrocemento u otro material análogo aprobado por la Dirección de Obras Particulares. Sólo puede haber aljibes en, los radios de la ciudad sin servicio público de aguas corrientes.

### 12.1.4. Pozos o perforaciones para captación de agua

Un pozo o perforación para captación de agua distará no menos de 1,00 mt. de eje divisorio entre predios linderos y no menos de 10 mts. de cualquier sumidero o pozo negro. Los pozos tendrán una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0,30 mts. de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que 0,10 mts. de espesor. Un pozo o perforación destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos a la primera napa semisurgente y se ajustará a las disposiciones de la empresa de aguas de la ciudad. El agua se extraerá con bomba. Sólo puede haber pozo o perforación de captación de agua en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando la empresa de aguas de la ciudad lo permita.

### 12.1.5. Fosas sépticas

Una fosa séptica tendrá una capacidad interior mínima de 750 litros de 250 litros por persona hasta 10 ocupantes: de 200 litros por persona entre 10 y 50 ocupantes y 150 litros por persona cuando exceda de 50 ocupantes.

En casos de cámaras sépticas hechas en el lugar, la altura del líquido dentro de la fosa oscilará entre 1,00 mt. y 3,00 mts. dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la tapa un espacio libre de 0,20 mts.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos en una profundidad no menor de 0,40 mts. ni mayor de 0,80 mts.; iguales características tendrá el caño de salida.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de 0,60 mts. x 0,60 mts. con ajuste hermético.

Esta fosa séptica puede ser sustituida por un pozo de 1,00 mt. de diámetro y unos 3,00 mts. de profundidad que llene las mismas características de la cámara.

A corta distancia de la fosa y formando un conjunto con ella se ubicará el pozo absorbente. Solo puede haber fosa séptica en radios de la ciudad no servidos por redes cloacales.

#### 12.1.6. Pozos negros

Un pozo negro distará no menos de 1,50 mts. de la línea divisoria entre predios y de la línea Municipal. Además, distará no menos que 10 mts. de cualquier pozo o perforación de captación de agua propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la capa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera capa semisurgente.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 mts. de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 mts. de espesor. El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 mts. del paramento. El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 mts. de diámetro interior como mínimo y, rematará del modo establecido en "Ventilación de baños y retretes por conducto". Solo puede haber pozo negro en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

#### 12.1.7. Disposiciones de empresa local de aguas corrientes como complemento de este Código

En todos los aspectos no regulados por este Código para las instalaciones de salubridad tendrán validez las disposiciones de la empresa local de aguas corrientes.

### 12.2. Chimeneas o conductos de evacuación

#### 12.2.1. Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que, esos gases o fluidos, sean

convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.

La Dirección de Obras Particulares dispondrá las providencias que en cada caso particular se estimen necesarios para que sean satisfechos los propósitos del párrafo anterior, pudiendo además, exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto por encima de las medidas establecidas en este Código.

#### 12.2.2. Clasificación de chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes

Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja, media y alta temperatura, midiéndose ésta en la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto según el siguiente cuadro:

| TEMPERATURA |                             |               |
|-------------|-----------------------------|---------------|
| Baja        | Media                       | Alta          |
| Hasta 330°C | Mayor que 330°C hasta 660°C | Mayor a 660°C |

#### 12.2.3. Funcionamiento de una chimenea o conducto para evacuar humos y gases de combustión - Detentores de chispas

- **Funcionamiento:** La Dirección de Obras Particulares autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustión cuando compruebe por experiencias previas, que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vecindario. Durante el funcionamiento normal de una instalación, la opacidad del humo evacuado no debe exceder el número UNO de la "Escala de Ringelmann". En los períodos de carga de los hogares la opacidad del humo no debe exceder del número TRES de la "Escala de Ringelmann"; el lapso total de estos desprendimientos no será mayor que el 10 % de la duración del ciclo de trabajo sin rebasar de una hora por día. En las bocas de las chimeneas de usinas generadores de electricidad, quema de basura y de los establecimientos industriales que por su importancia determine la Dirección de Obras Particulares, se instalará un dispositivo a registro continuo de la opacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.
- **Detentores de chispas:** Toda chimenea o conducto donde haya posibilidades de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con un detentor o red metálica.

#### 12.2.4. Altura del remate de una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrá su remate a las alturas más abajo especificadas:

- a) **Altura del remate respecto de una azotea o techo:** El remate o boca se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:
  - i. 2,00 mts. sobre una azotea transitable.
  - ii. 0,60 mts. sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25%.
  - iii. 0,60 mts. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25% y además 0,20 mts. por encima de cualquier cumbrera que diste menos que 3,00 mts. del remate.
  
- b) **Altura del remate respecto del vano de un local:** El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1, respecto del dintel de un vano de un local.
  
- c) **Altura del remate respecto de un muro divisorio:** Si el remate de una chimenea existente dista menos que 2,00 mts. del eje separativo entre predios y el muro divisorio es sobreelevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad, el Propietario de la obra nueva debe llevar el remate a boca hasta colocarlo a una altura Z2, determinada como sigue:  
 $Z2 \geq 2,00 \text{ mts.} \sim b$  Siendo  $b =$  separación entre eje del muro y el plano de la chimenea más cercano a dicho muro.
  
- d) **Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:** El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos 6,00 mts. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15,00 mts. El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo dentro del radio mencionado.
  
- e) **Altura del remate de chimenea de establecimiento industrial:** El Propietario de un establecimiento industrial cuya chimenea o conducto ocasione molestias debe cumplir con lo establecido en el último párrafo de "Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molesto" aún cuando un techo o azotea de predio vecino sea elevado con posterioridad a la habilitación de chimeneas o conductos.

### 12.2.5. Construcción de chimeneas y conductos para evacuar humos y gases de combustión

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u otro material aprobado para cada caso.

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero solo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.

Todo cañón estará dispuesto para permitir su limpieza.

A continuación se dan normas para determinados casos:

#### a) Construcción en ladrillos o piedras:

- Caso de baja temperatura: Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0,10 mts. de espesor como mínimo.
- Caso de media temperatura: Una chimenea o conducto de media temperatura tendrá paredes de 0,15 mts. de espesor como mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos que 0,6 mts. de espesor.
- Caso de alta temperatura: Una chimenea o conducto de alta temperatura tendrá dos paredes separadas entre sí 0,05 mts. La pared exterior será de 0,15 mts. de espesor mínimo y la interior de ladrillo refractario de 0,11 mts. colocado con mezcla apta para alta temperatura.

b) **Construcción en hormigón armado:** Una chimenea o conducto de hormigón armado tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 mts. La protección interior del cañón se hará en las mismas condiciones que las especificadas en el inciso a.

c) **Construcción metálica:** La obra metálica de una chimenea o conducto será unida por reblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz. El espesor mínimo de la pared será:

| Seccion Transversal                                  | Espesor Minimo en m/m |
|--|-----------------------|
| Hasta 1,000 cm <sup>2</sup>                          | 1,65                  |
| De 1,001 cm <sup>2</sup> hasta 1,300 cm <sup>2</sup> | 2,10                  |
| De 1,301 cm <sup>2</sup> hasta 1,600 cm <sup>2</sup> | 2,76                  |
| Mas de 1,600 cm <sup>2</sup>                         | 3,00                  |

La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior, será anclado por tres o más riendas radiales con iguales ángulos al centro y por si fuera necesario, en anillos a diferentes niveles.

Las chimeneas y conductos metálicos se dispondrán de modo que sea cumplido lo establecido en "*Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares*".

#### 12.2.6 Chimeneas para hogares y estufas comunes en viviendas

Una chimenea para un hogar, asadera, fogón de cocina o estufa comunes en viviendas, siempre que sean de baja temperatura puede ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares, de paredes que tengan 0,01 mts. de espesor mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar saltos internos.

#### 12.2.7 Chimeneas de quemadores de gas

Las chimeneas de quemadores de gas como ser calefones y estufas, satisfarán los requisitos exigidos por la empresa prestadora de gas local.

#### 12.2.8. Chimeneas de locales comerciales

Los locales comerciales de tercera clase en los que se elaboran alimentos de cualquier tipo, deberán instalar en sus chimeneas y/o conductos de ventilación y como condición indispensable para su funcionamiento, equipos interceptores de los humos, olores, gases y/o vapores que genere su actividad, para evitar la contaminación atmosférica y daños o molestias en las propiedades vecinas.

### 12.3 Depósitos de Combustibles

#### 12.3.1. Depósitos de hidrocarburos

Un depósito de combustible líquido e hidrocarburos, puede construirse en hierro u hormigón armado. Debe tener indicador de nivel, tubo de ventilación a la atmósfera con boca provista de rejilla de seguridad de malla fina, tubo de carga y aspiración, puerta de registro o cierre hermético y una válvula de fácil acceso para caso de emergencia en la tubería de consumo.

Este depósito será subterráneo, tendrá un recubrimiento mínimo de 1,00 mt. de tierra o aislación equivalente a juicio de la Dirección de Obras Particulares y no puede distar menos que 1,00 mt. de muros divisorios.

#### 12.3.2. Depósitos de combustibles sólidos

Un depósito de combustibles sólidos puede construirse en hierro, hormigón o albañilería.

## 12.4 Instalaciones contra incendios

### 12.4.1. Tanque de agua contra incendio

Un tanque exigido en "*Prevenciones para favorecer la extinción*" cumplirá con lo dispuesto en "*Tanques de bombeo y de reserva de agua*" y, además:

- Debe existir una cisterna o tanque de agua intermedio que se surtirá directamente de la red general de la ciudad. La Dirección de Obras Particulares puede autorizar el reemplazo de la cisterna por pozo semisurgente o por otro sistema.
- El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio.
- El tanque elevado de agua contra incendio puede coincidir con el de reserva requerida para el consumo del edificio. En este caso la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será:

$$V = V1 + 0,5 V2$$

donde V1 = capacidad mínima requerida por el destino más exigente V2 = capacidad correspondiente al destino menos exigente.

### 12.4.2. Cañerías y bocas de incendio

Las cañerías y las bocas de incendio exigidas en "*Prevenciones para favorecer la extinción*" reunirán las siguientes características:

- a) **Cañerías verticales de bajada:** El diámetro interno no será inferior a 76 mm. con ramales de diámetro no menor que 50 mm. La presión de prueba será de 5 Kg./cm<sup>2</sup> sobre la presión estática.
- b) **Bocas de incendio:** Serán válvulas con rosca macho de paso capaz para conectar las mangueras en uso en la Dirección de Bomberos. Las bocas se situarán a 1,20 mts. del solado, vueltas abajo en un ángulo de 45° y se pintarán de rojo.
- c) **Mangueras:** Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela con sus uniones de bronce a rosca, ajustable a mandril, capaz de soportar sin pérdida la presión máxima existente en la cañería. La manguera tendrá la longitud y el diámetro que en cada caso determine la Dirección de Bomberos; el diámetro puede ser de 63,5 mm. o de 45 mm., según las necesidades de la instalación. Cada manguera te complementará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento, o rosca a espejo (mariposa). La manguera se colocará en un soporte fijo colocado en la pared de modo que no moleste al paso.

### 12.4.3. Matafuegos

Un matafuego exigido en "*Prevenciones para favorecer la extinción*" será manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo aprobado por la Municipalidad.

Se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 mts. y 1,50 mts. sobre el solado, en los lugares determinados por la Dirección de Bomberos.

## 12.5 Sistemas de Compactación y/o colección de basura domiciliaria

### 12.5.1 Generalidades

Para el tratamiento de residuos domiciliarios a ser depositados en la vía pública para su retiro por el servicio de recolección, se estará de acuerdo a las determinaciones que a continuación se detallan, quedando expresamente prohibido en el Partido de Villarino la instalación y funcionamiento de incineradores.

- a) En edificios existentes con más de 20 (veinte) unidades de vivienda, será obligatorio la instalación de podrán compactadores de residuos que garanticen las condiciones de higiene de las instalaciones exigidas por el Municipio. En caso contrario podrán utilizarse sistemas de colección en bolsas de treinta (30) kilogramos de capacidad.
- b) En edificios existentes con más de 3 (tres) y hasta 19 (diecinueve) unidades de vivienda, desarrolladas en 4 (cuatro) o más plantas, será obligatoria la instalación de un sistema de colección de residuos sin la exigencia de compactación, si se usaren bolsas, éstas deberán ser de treinta (30) kilogramos de capacidad.
- c) En edificios existentes no destinados a vivienda y cuya superficie sea de 1.500 m<sup>2</sup> o mayor, podrán funcionar compactadores de residuos cuando se garanticen las condiciones de higiene de las instalaciones exigidas por el Municipio. En caso contrario podrán utilizarse sistemas de colección de residuos en bolsas de treinta (30) kilogramos de capacidad. En el caso de que la superficie cubierta total sea menor a los 1.500 m<sup>2</sup>, será obligatoria la instalación de un sistema de colección, sin la exigencia de compactación, si se usaren bolsas, éstas deberán ser de treinta (30) kilogramos de capacidad.
- d) En la presentación de proyectos de edificios con más de 4 (cuatro) y 35 (treinta y cinco) unidades de viviendas, desarrolladas en 4 (cuatro) o más plantas, será obligatorio un sistema de recolección de residuos, con la exigencia de instalar un compactador o embolsador. Si se usaran bolsas, éstas deberán ser de treinta (30) kilogramos de capacidad.
- e) En proyectos no destinados a viviendas, con una superficie cubierta total de hasta 1.500 m<sup>2</sup>, será obligatorio un sistema de recolección de residuos, sin la exigencia de compactador o embolsador. Si se usaran



bolsas, éstas deberán ser de treinta (30) kilogramos de capacidad. En el caso que la superficie cubierta supere los 1.500 m<sup>2</sup> y hasta 5.000 m<sup>2</sup>, será obligatorio un sistema de colección de residuos, con la exigencia de instalar compactador o embolsador. Y para superficie cubierta de más de 5.000 m<sup>2</sup>, será obligatorio un sistema de colección de residuos, con la exigencia de la instalación de compactador, embolsador o cualquier otra alternativa adecuada al caso en particular.

- f) Con más de 35 (treinta y cinco) unidades y más de 140 personas de densidad por complejo habitacional (conformado por uno o más edificios en una parcela), se estudiará en cada caso la conveniencia de instalar el compactador, embolsador o alternativa adecuada al caso en particular.

12.5.2 Condiciones que deben reunir los locales donde se instalarán compactadores y/o colectores de basura.

- **En edificios existentes y/o en construcción**

- a) El propietario deberá presentar un plano esquemático en escala 1:100 a 1:50 de la instalación del sistema de compactación donde figure:
  1. Ubicación en planta del equipo y su conexión con el exterior.
  2. Esquema en planta y corte del compactador y conducto y unió con el conducto de descarga.
  3. Detalle de la instalación eléctrica donde figure el tablero general del edificio y línea de alimentación al equipo.
  4. Ubicación y tipo de equipo de incendio.
  5. Memoria descriptiva donde conste un listado de los trabajos a realizar para adecuar el local donde se instalará el equipo de compactación.
  6. Certificación de empresa local de Aguas Corrientes respecto haber iniciado expediente para conexión a la red cloacal.
  7. En caso de no cumplirse el requisito anterior, memoria descriptiva donde se justifique la manera alternativa de evacuar la posible acumulación de agua en el sótano.
  8. Memoria técnica del equipo compactador o colector de basura a instalar donde conste: característica del equipo, marca, capacidad, consumo eléctrico, etc.
- b) El local deberá tener salida directa o Indirecta a la calle por medio de ascensor o escalera que ofrezca suficiente grado de seguridad para el transporte de cargas o bien hallarse a nivel de la acera.
- c) En el caso de no poder cumplirse la condición anterior, el tamaño de los envases estará limitado al máximo de peso de 20 kilogramos cada uno y deberá proveerse de un porta-envase para poder transportarlo con seguridad.

- d) En el conducto de descarga se proveerá e instalará la plancha de cierre a que hace referencia en el inciso g. "Compuerta Terminal"
- e) En caso de hallarse instalado en un sótano deberá proveerse un sistema de desagote automático por presencia de agua en el sumidero de acuerdo a las normas de la empresa local de Aguas Corrientes.
- f) En caso de que por razones de tipo técnico constructivo o funcional la conexión al desagüe cloacal no pueda realizarse o que para su materialización deban efectuarse obras de envergadura que compliquen seriamente el funcionamiento del edificio o afecten con roturas a unidades funcionales particulares o comunes, se podrá autorizar el funcionamiento del equipo compactador o colector de basura, sin dicha conexión, previa justificación, mediante profesional responsable, de la forma alternativa de evacuar el agua, que pueda llegar a acumularse en el sótano.
- g) La presente documentación deberá ser presentada antes de los 120 días hábiles de la entrada en vigencia de la obligación de instalar los sistemas de compactación. El D. Ejecutivo determinará la sanción a aplicar en caso de no cumplirse con este requisito pudiendo llegar hasta la clausura del edificio.
- h) El recinto donde funcione el equipo compactador deberá tener un sistema de ventilación adecuado, con una sección no inferior a 200 cm<sup>2</sup> y protegida contra el acceso de insectos y roedores mediante mallas de acero inoxidable.

• **En proyectos de nuevos edificios**

- a) El local deberá tener salida directa o indirecta a la calle por medio de ascensor o escalera o rampa con pendiente no mayor de 10% que ofrezca suficiente grado de seguridad para el transporte de cargas o bien hallarse a nivel de la acera.
- b) Los espacios libres que deberá dejar el compactador y colector a su alrededor respecto del recinto en que se encuentra alojado serán:
  - Un mínimo de 0,80 mts. en los laterales y parte posterior.
  - Un mínimo de 1,20 mts. por 1,20 mts. para manipuleo en correspondencia con la salida del compactador.
  - Un mínimo de 1,00 mt. desde la parte más alta del compactador al cielorraso, debiendo tener el local una altura mínima de 2,50 mts.
- c) Todos los elementos constructivos pertenecientes al recinto del compactador y/o colector de deberán ser:
  - En General:
    1. Resistentes al fuego.
    2. De superficies lisas, impermeables, anti-corrosivas y de fácil limpieza.

- En particular:
  1. Los muros revestidos en toda su altura con azulejos blancos o de colores claros lisos sin dibujos.
  2. Los pisos serán de materiales cerámicos graníticos o similares.
  3. Los zócalos serán de los mismos materiales que el piso o del tipo sanitario en cuanto a su conformación. ☐
  4. Los cielorrasos serán pintados de color blanco. Se podrán utilizar otros materiales distintos a los indicados siempre que sean aceptados por la Dirección de Obras Particulares, previa presentación de los certificados específicos expedidos por organismos competentes librados a tal fin.

d) Ventilación

Habrá entrada inferior y salida superior de aire que podrá ser forzada por medios mecánicos. La salida será independiente de cualquier otra del edificio. La sección de cada ventilación no será inferior a 200 cm<sup>2</sup> y estará protegida contra el acceso de insectos y roedores por medio de mallas de material inoxidable. Como salida superior de aire podrá utilizarse el conducto de descarga.

e) Instalaciones

Se proveerá como mínimo al local del compactador y/o colector de un pico de abastecimiento de agua tipo "para manguera" y un desagüe cloacal de acuerdo a las normas de la empresa de Aguas Corrientes de la Ciudad.

La pendiente del piso será del 2% como mínimo.

El líquido exprimido por el compactador, también se verterá al desagüe cloacal primario. La provisión de energía eléctrica será necesaria para el compactador más un tomacorriente monofásico más alumbrado con una iluminación adecuada, más el eventual requerimiento de ventilación mecánica.

En todos los casos y como elemento de seguridad para situaciones de emergencia, deberá controlarse el circuito eléctrico desde el exterior del recinto a los efectos de interrumpir la energía del mismo en su totalidad.

f) Conducto de descarga

Deberán construirse con material resistente al fuego, al impacto, liso resistente, anticorrosivo y de fácil limpieza.

El trazado vertical, sin resaltos ni discontinuidades en su superficie interna.

La sección será constante o bien creciente hacia abajo, la mínima será circunscripta a un círculo de 40 cm. de diámetro.

En caso de disponer de toboganes al pie de la recepción de los residuos arrojados, la pendiente de estos no será inferior a 60° y su construcción será masiva, de modo de evitar o morigerar los ruidos de impacto.

- g) Compuerta terminal  
La boca terminal del tubo de descarga estará dotada de una compuerta metálica de chapa de acero, de espesor no inferior a 2 mm.
- h) Aberturas de carga  
Tendrán una superficie no inferior al 60% de la sección del conducto vertical.  
Estarán equipadas con tolva de cierre automático de modo que la abertura quede cerrada mientras se carga la tolva y que cuando la misma esté cerrada no reduzca la sección del conducto vertical.  
Las puertas serán de material resistente al fuego, al impacto y a la corrosión, de fácil limpieza y cierre silencioso y hermético. No podrán abrir a locales o pasos comunes del edificio, sino a antecámara, locales propios de permanencia transitoria.
- i) Antecámaras  
Las antecámaras para bocas de carga serán de no menos de 0,65 m<sup>2</sup> y no menos de 0,75 mts. de lado mínimo, con recubrimiento impermeable hasta 2 mts. de altura. Serán ventilados por conducto de diámetro mínimo de no inferior a 10 cm. La cara interior de la puerta será de material impermeable.

#### 12.5.3. Condiciones que deben cumplir los equipos compactadores y/o colectores para su instalación y funcionamiento

Estar aprobados por la Municipalidad de Villarino, si no se contara con elementos para ello se tendrán por aprobados:

- a) Los que hayan sido aprobados por la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires. A este efecto el fabricante o representante legalmente autorizado deberá presentar ante la Dirección de Obras Particulares una copia autenticada de tal aprobación.
- b) Los casos que no se hallan encuadrados en el supuesto del párrafo anterior, deberán contar con aprobación del organismo técnico de la Provincia de Buenos Aires.
- c) El fabricante o representante autorizado deberá habilitar en la ciudad un servicio de mantenimiento (reparaciones y repuestos) propio o contratado, que deberá estar en condiciones de atender dentro de las 24 horas, toda la demanda de reparación para lo cual deberá contar con personal capacitado y suficiente, inclusive de guardia para los días feriados. Asimismo dicho servicio de mantenimiento deberá tener una existencia permanente y completa de repuestos que aseguren los recambios de las piezas dañadas.

Los compactadores en existencia, listos para la venta, no serán considerados como reserva de repuestos.

- d) Para autorizar el servicio de mantenimiento, el fabricante o representante deberá presentar ante el Departamento Contralor de Obras Particulares nota donde conste:
- Nombre del o de los responsables
  - Dirección y teléfono
  - Dirección del local o locales donde estarán depositados los repuestos.

#### 12.5.4. Normas de utilización

Cada compactador deberá tener una persona autorizada para su manejo que representará al propietario en dicho menester y cuyo nombre y documentos personales deberán ser comunicados a la Dirección de Obras Particulares. ☒

Los compactadores deberán mantenerse en buen estado de operación y limpieza. Como criterio básico se tomará en consideración que la basura compactada se expida en perfectas condiciones de recubrimiento en su envase respectivo, depositada en la acera en forma ordenada, a las horas que establecerá en cada zona la Oficina Municipal que corresponda.

En caso de mal funcionamiento del compactador, el propietario estará obligado a requerir y obtener su reparación en un plazo de veinticuatro (24) horas.

#### 12.5.5. Servicio de mantenimiento

Los propietarios podrán utilizar servicios de mantenimiento regular de sus equipos, entre cuyas cláusulas se incluya la responsabilidad por infracciones municipales o condiciones operativas. En caso de comprobarse infracciones, los propietarios podrán traspasar su responsabilidad, en tales casos al servicio autorizado por la Municipalidad, el cual tendrá a su cargo el mantener en perfecto estado las instalaciones bajo su responsabilidad. El mismo servicio deberá responder ante la Municipalidad por las multas que procediere.

El traspaso de la responsabilidad no obstante contar con la autorización municipal no eximirá al consorcio del cumplimiento de las órdenes de servicio, así como el mantenimiento a los equipos en el supuesto de que los servicios autorizados no cumplan con sus obligaciones, en cuyo caso los consorcios solo quedarán liberados de las multas aplicadas a las empresas encargadas dado el carácter personal de las mismas. La Municipalidad podrá retirar la autorización del servicio en caso de infracciones reiteradas.

#### 12.5.6 Contravenciones

Se hallará en contravención todo propietario que no tenga en buenas condiciones de operación, mantenimiento o limpieza, la instalación del sistema de compactación a que esté obligado, en los casos que prevé la Ordenanza que aquí se reglamenta.

En este supuesto se labrará acta formando expediente donde se registrarán las actuaciones conforme al Código de las Faltas Municipales. El procedimiento de estos casos se sustanciará tanto por la actuación de oficio municipal o por denuncia de terceros la que deberá estar formulada por escrito sin necesidad de abonar tasa alguna.

## **CAPÍTULO QUINTO- CONSTRUCCIONES CON USOS ESPECIALES**

### **SECCION I. EDIFICIOS PARA COCHERAS**

#### **1.1 Generalidades**

La presente reglamentación tiene vigencia para los edificios ó sectores cubiertos de éstos que sean destinados a cocheras. Asimismo, deberán respetarse en playas de estacionamiento descubiertas, las disposiciones incluidas en esta Sección que sean aplicables al caso considerado.

##### **1.1.1 Capacidad de cocheras**

La capacidad de una cochera es función de los espacios que ocupan los vehículos que guarda y de los espacios necesarios para el movimiento de las personas y de los vehículos. Esta capacidad se calculará de acuerdo:

- Cada motocicleta simple 3,00 m<sup>2</sup>
- Cada motocicleta con sidecar y cada triciclo a motor 6,00 m<sup>2</sup>
- Cada automóvil chico 10,00 m<sup>2</sup>
- Cada automóvil normal o común 12,00 m<sup>2</sup>
- Cada micro-ómnibus o colectivo y cada camión normal o común 20,00 m<sup>2</sup>
- Cada ómnibus, cada camión grande o similares 25,00 m<sup>2</sup>

A la cantidad teórica que resulte de dividir a la superficie útil de la cochera por los valores mencionados anteriormente, se debe restar el tanto por ciento destinado a movimiento para obtener la cantidad real de vehículos que se pueden guardar, computándose en esta última solo los enteros:

- Hasta 5 vehículos 20 %
- Hasta 10 vehículos 19 %
- Hasta 15 vehículos 18 %
- Hasta 20 vehículos 17 %
- Hasta 35 vehículos 16 %
- Hasta 50 vehículos 15 %
- Más de 50 vehículos 14 %

La distribución de los vehículos, dentro de la cochera, se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicadas de modo que permanentemente quede expedito el camino para cada vehículo entre la vía pública y el sitio en que se guarde el mismo. Además existirá en todo instante una distancia mínima de 0,50 mts. entre vehículos.

### 1.1.2 Altura mínima de locales para cocheras

La altura mínima de un local para cocheras debe entenderse libre entre el solado y la parte inferior de las vigas, y será de 2,10 mts. como mínimo.

### 1.1.3 Iluminación y ventilación

La iluminación y ventilación de una cochera se ajustará a lo siguiente:

- a) Iluminación:** La iluminación puede ser artificial y se realizará mediante lámparas eléctricas. La instalación será con conductores en cañerías. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, toma corriente, fusibles, se colocarán a no menos que 1,50 mts. sobre el solado.
- b) Ventilación:** La ventilación natural o mecánica será permanente y fija. Se proyectará con suficiente amplitud para impedir los espacios muertos y la acumulación de vapores y gases nocivos. Las cocheras con capacidad hasta 4 vehículos y destinadas a servir de viviendas, contarán por lo menos con una ventilación como se establece en "Ventilación de sótanos y depósitos por conducto". Las cocheras con capacidad hasta 15 vehículos en edificios para vivienda, vivienda colectiva o dealquiler ventilarán por vano o claraboya que dé por lo menos a patio de segunda categoría.

El área mínima de ventilación se calcula por la fórmula:  $A / X$

Donde A= área útil del local destinado a cochera

X = 24 (cuando se trate de patio interior) o 36 (cuando se trate de patio de frente, contrafrente o vía pública)

Las cocheras con capacidad para más de 15 vehículos ventilarán por vano que dé a patio de primera categoría.

El área mínima de ventilación se calcula por la fórmula:  $A / X$

Donde A = área útil del local destinado a cochera

X = 18 (cuando se trate de patio interior) o 24 (cuando se trate de patio de frente, contrafrente o vía pública)

### 1.1.4 Medios de salida en cocheras

La acera frente a la entrada de las cocheras se ejecutará como se establece en "*Aceras frente a entrada de vehículos*" quedando prohibidos los desniveles hacia el predio.

Las puertas no deben, en ningún caso, rebasar la Línea Municipal.

Si la cochera está ubicada en un plano diferente del piso bajo contará con rampas de acceso para los vehículos con las siguientes características:

- Cuando el arranque esté próximo a la Línea Municipal estará precedida de un rellano horizontal de longitud no menor que 6,00 mts. Este rellano se repetirá, al nivel de cada piso.



- El ancho de la rampa, incluida una vereda, no será inferior a 3,00 mts. debiendo ampliarse convenientemente en las curvas.
- La pendiente no será mayor que 20 cm. por metro.
- Las curvas serán peraltadas.
- La unión entre distintas pendientes se hará mediante curvas de transición de radio no mayor que 2,00 mts.
- En toda la extensión de la rampa habrá una vereda de ancho no inferior a 0,60 mts. con su solado a 0,12 mts. de la rampa.
- En una cochera de pisos habrá, por lo menos, una escalera en comunicación directa al Piso Bajo. El ancho mínimo de esta escalera será de 0,90 mts.
- Bajo ningún concepto se admitirá un medio de salida de cochera en las ochavas.

#### 1.1.5 Solado en las cocheras

El solado de las cocheras y el de las rampas será de superficie impermeable y antideslizante. La pendiente de los solados será de 2 % hacia los desagües que se colocarán en el centro del local en número suficiente. Se evitarán los escurrimientos y filtraciones a los pisos inferiores.

#### 1.1.6 Revestimientos de muros en cocheras

Los paramentos internos de una cochera serán revocados y contarán con un revestimiento impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites, de superficie lisa y resistente hasta una altura de 1,20 mts. medidos sobre el solado.

Los muros y techos de separación con vivienda deben ser impermeables a los vapores de hidrocarburos y gases de combustión.

#### 1.1.7 Defensa de muros en cocheras

Se colocarán defensas empotradas en el solado y emplazadas de tal modo que eviten el choque de los vehículos contra los muros divisorios y los separativos con otras unidades de uso independiente del mismo edificio.

#### 1.1.8 Servicio de salubridad en cocheras

Las cocheras de alquiler y de servicios comercial o industrial, contarán con servicios de salubridad según se establece en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales".

### 1.1.9 Prevenciones complementarias contra incendio en cocheras

Sin perjuicio de satisfacer las exigencias contenidas en "De la protección contra incendio" se cumplirá lo siguiente:

- a) Los elementos del edificio destinado a cochera deben ser refractarios o resistentes al fuego.
- b) En las cocheras con capacidad hasta cuatro (4) vehículos, los muros divisorios podrán ser de 0,30 mts. Los muros perimetrales pueden ser de 0,15 mts. en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07 mts. de espesor neto mínimo.
- c) Cuando encima de una cochera haya pisos, con otros usos, el entrepiso será de hormigón armado de 0,08 mts. de espesor neto mínimo para una capacidad de hasta cuatro (4) vehículos. Las de capacidad mayor y hasta 500,00 m<sup>2</sup> de "superficie de piso" de cochera, dicho espesor mínimo será de 0,12 mts. y más de 500,22 m<sup>2</sup> el espesor será de 0,15 mts.
- d) Cuando una cochera tenga una superficie de estacionamiento por planta superior a 1.000,00 m<sup>2</sup> debe estar dividido en compartimientos de 1.000,00 m<sup>2</sup> de superficie máxima que estarán separados uno de otro por muros contrafuego continuos desde los cimientos y comunicados entre sí por vanos con puertas de cierre automático.
- e) Una cochera, en cualquier caso, tendrá un servicio complementario de matafuegos y baldes con arena cuyas cantidades se determinan en función del número de vehículos que guarde, de acuerdo con el siguiente cuadro:

| NUMERO DE VEHICULOS | MATAFUEGOS DE 10 LITROS | BALDES CON ARENA | CARRIS EXTINGUIDORES                   |
|---------------------|-------------------------|------------------|--|
| De 3 hasta 5        | 2                       | 1                |  |
| De 6 hasta 10       | 2                       | 2                |  |
| De 11 hasta 20      | 3                       | 3                |  |
| De 21 hasta 30      | 4                       | 4                |  |
| De 31 hasta 40      | 5                       | 5                |  |
| De 41 hasta 50      | 6                       | 6                |  |
| De 51 hasta 75      | 8                       | 8                | 1 de 25 litros                         |
| De 76 hasta 100     | 10                      | 10               | 1 de 50 lts. O 1 de 25 lts. Por planta |
| De 101 hasta 150    | 10                      | 10               | 1 de 50 lts. Por planta                |
| Mas de 150          | 10                      | 10               | 1 de 100 lts. Por planta               |

- f) Los matafuegos serán de tipo "Espuma" o su equivalente en otras clases aprobadas.
- g) Los baldes con arena estarán pintados de rojo y se colocarán en lugares fácilmente accesibles formando baterías de cuatro (4) unidades como mínimo. Los baldes se instalarán suspendidos en ganchos sin traba en ménsulas o en anillos empotrados en la pared.
- h) En las cocheras para vivienda se admite la madera en la ejecución de las puertas de salida, estas puertas pueden tener vidrios armados en paños no inferiores a 0,05 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Instalaciones anexas a una cochera

Como anexo a una cochera puede haber instalaciones para lavado, engrase, carga de acumuladores, banco de prueba para motores, talleres de reparaciones, surtidores de carburante, limitados al servicio de los vehículos que se guarden en dicha cochera.

- a) Lavado y engrase:** Las instalaciones de lavado y engrase pueden emplazarse dentro de la cochera siempre que estén separadas de éste por muros de altura no inferior a 2,00 mts. con paramentos lisos e impermeables.
- b) Carga de acumuladores:** La instalación de carga de acumuladores se dispondrá en locales aislados de la cochera mediante muros y con adecuada ventilación.
- c) Banco de prueba de motores:** La instalación de banco de pruebas de motores se dispondrá en locales aislados, con ventilación adecuada para evitar acumulación de gases que se evacuarán a la atmósfera mediante conductos de escape, procurando no afectar a los edificios colindantes.
- d) Talleres de reparaciones:** Los talleres de reparaciones se aislarán de la cochera mediante muros cortafuego y tendrán salida directa a la vía pública. Quedan prohibidas las instalaciones de soldadura y forja fuera del taller.
- e) Surtidores para carburantes:** Al interior de la cochera sólo pueden ubicarse surtidores de acuerdo a lo dispuesto por la S. E. C. para carburante a no menos que 3,65 mts. de la Línea Municipal y fuera del recinto destinado a la guarda de vehículos. Además cumplirán con los requisitos exigidos en las reglamentaciones respectivas. Las instalaciones mencionadas en este artículo sólo se autorizan en las cocheras de alquiler y de servicio comercial o industrial siempre que no se opongan otras disposiciones del presente Código referente a los usos permitidos.

### 1.3 Señales fono-luminosas de alarma

En todo local destinado en forma habitual a garaje, que tenga capacidad para guardar cinco o más vehículos automotores, ya sea en una única playa o en cocheras individuales, aunque éstas sean de propiedad exclusiva, se instalarán señales fono-luminosas de alarma, que accionarán en el momento que un vehículo se disponga a salir a la vía pública, a fin de prevenir a las personas que transiten por la acera y a los conductores de vehículos que marchen por la calle.

Esta disposición regirá en los locales pertenecientes a particulares, cualquiera sea la naturaleza jurídica de su ocupación y a las reparticiones públicas nacionales, provinciales o municipales.

## **SECCION II. GALERIAS DE COMERCIO**

### 2.1 Concepto de "Galería de Comercio"

Se entiende por "Galería de Comercios" al edificio o una de sus partes que contiene locales o puestos independientes de usos compatibles entre si y con la ubicación del predio, con frente y acceso directo a una nave, bóveda o vestíbulo central para la circulación común y también como medio de egreso exigido a la vía pública.

### 2.2 Generalidades

#### 2.2.1 Dimensiones de locales y puestos en "Galerías de Comercio"

En una "Galería de Comercios", los locales y puestos que tienen acceso directo desde la vía pública cumplirán las prescripciones generales sobre dimensionamiento, iluminación y ventilación contenidas en este Código para los locales de tercera clase, además de las que le son aplicables según el uso. Los locales o puestos internos solo satisfarán las prescripciones relativas al uso y las de "Galería de Comercios".

#### 2.2.2 Medios de salida en "Galería de Comercios"

Los medios de salida en una "Galería de Comercios", satisfarán las prescripciones generales contenidas en este Código y su ancho se dimensiona aplicando el factor de ocupación  $X= 3$  a la "superficie de piso", incrementada con la que corresponde a la de los medios exigidos de salida, según el criterio de "Ancho de corredores de piso", con un mínimo de 3,00 mts.

Si el medio de salida tuviera locales a uno o ambos lados, el ancho  $a_1$  del mismo, será aumentado como sigue:

| NUMERO DE SALIDAS A LA VIA PUBLICA | CON LOCALES O PUESTOS DE UN SOLO LADO | CON LOCALES O PUESTOS DE LOS DOS LADOS |
|------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Una                                | a1= 1,5 a                             | a1= 1,8 a                              |
| Dos o más                          | a1= 1,25 a                            | a1= 1,4 a                              |

A los efectos de lo establecido en "Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos", se consideran compatibles con la "Galería de comercios" los usos que a título de ejemplo se citan: sala para actos culturales, fiesta, baile, estudio de radiodifusión, confitería, restaurante, bar, café, boite, exposiciones, casa de escritorios u oficinas y viviendas.

La escalera que comunique distintas plantas o pisos de la "Galería", tendrá el ancho del medio de egreso que corresponde a la planta o piso que sirve y no requiere que conforme caja de escalera.

### 2.2.3 Servicio de salubridad en "Galería de Comercios"

Una "Galería de comercios" no requiere servicio de salubridad para uso público.

Las personas que trabajan en la "galería" deben contar con servicios de salubridad que pueden estar agrupados en compartimientos. La cantidad de retretes, lavabos y orinales se determina según lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales ó edificios públicos, comerciales e industriales" y en la proporción de 60 % para mujeres y 40 % para hombres. A este efecto se aplica el factor de ocupación  $x = 8$  a la superficie de locales y puestos. Cuando estos tengan servicios propios se descuentan del cómputo general.

### 2.2.4 Iluminación y ventilación en "Galería de Comercios"

En una "galería de comercios" las prescripciones generales contenidas en este Código sobre iluminación y ventilación, quedan modificadas como sigue:

**a) Iluminación:** La iluminación de la nave, bóveda o vestíbulo general, de medios exigidos de egreso, de locales y de puestos internos de la "galería" puede ser artificial.

**b) Ventilación:**

1. Ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común: La ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común de la "galería" se ajustará a lo establecido en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase", computándose en el factor, a la superficie del vestíbulo, salidas exigidas, locales y puestos. Se descuentan los dos últimos cuando éstos tengan ventilación propia al exterior según las exigencias generales. Esta ventilación será regulable.
2. Ventilación de locales o puestos cerrados: Todo local o puesto interno, cerrado, debe contar con un vano de ventilación frente a la nave, bóveda

o vestíbulo común, de abertura regulable y de área K proporcional a la superficie A del local o puesto:

$$k \leq (A / 15)$$

Además habrá otro vano cenital de área no menor que k que comunique con él mismo ambiente común o a un patio de cualquier categoría; el vano cenital puede ser sustituido por un conducto en las condiciones y características especificadas en "ventilación de sótanos y depósitos por conducto". En caso de no existir el vano cenital ni el conducto, habrá una ventilación mecánica a inyección de aire fresco que asegure, por lo menos dos (2) renovaciones horarias. Todas las ventilaciones mencionadas en este Ítem pueden ser sustituidas por la instalación de "clima artificial".

### 2.2.5 Protección contra incendio en "Galería de Comercios"

Sin perjuicio de satisfacer las exigencias contenidas en "Previsiones generales contra incendio", una "galería de comercios" cumplirá con lo que sigue:

- a) Las prevenciones C4, C5, C6, C10 Y C12.
- b) La prevención E1, cuando la "superficie de piso" acumulada de la "galería de comercios" sea mayor que 1.500,00 m<sup>2</sup>.
- c) La prevención E2, que puede sustituirse por servicios o dispositivos equivalentes a juicio de la Jefatura de Bomberos.
- d) Colocar un matafuego en cada local o puesto.

## **SECCION III. SUPERTIENDAS, SUPERMERCADOS Ó SIMILARES**

### 3.1 Conceptos

Se consideran "Supermercados" aquellos negocios que involucren la venta minorista de gran diversidad de rubros, como productos alimenticios en general y artículos de limpieza, por el sistema de autoservicios.

### 3.2 Radicación y funcionamiento

La construcción y/o habilitación de locales destinados a la actividad comercial estará supeditado a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, respecto a rubros permitidos y condiciones generales de trabajo, almacenamiento y/o seguridad, a más de las indicadas en este Capítulo. El otorgamiento de Permiso de Obra para la construcción de locales comerciales no implica la habilitación en ellos de actividades no aptas según dicho Plan.

Los edificios para Comercios y/ó Fábricas de Productos Alimenticios, estarán regidos por las normas del Código Alimentario Argentino, por la leyes Nacionales y Provinciales en vigencia, y por las Ordenanzas Municipales del órgano competente.

### 3.3 Generalidades

El local de ventas de un supermercado total, ó supertienda, ó establecimiento comercial similar se ajustará a las siguientes características generales:

- a) El área mínima destinada a circulaciones y permanencia del público y del personal no será menor a 1/3 (un tercio) de la superficie total del local.
- b) Los pasos interiores entre góndolas y exhibidores no tendrán anchos menores a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros).
- c) Cuando la superficie del salón supere los 500 m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados) será obligatoria la provisión de servicio de salubridad para el público, conforme lo establecido en el Art. 8.1.5. "*Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.*"
- d) Las salidas exigidas cumplirán lo establecido en la *Sección VII. Medios de salida.*

### 3.4 Estacionamiento vehicular

Cuando el local de ventas supere los 1.000 m<sup>2</sup> (un mil metros cuadrados) de superficie, se exigirá una playa de estacionamiento para vehículos particulares, anexa a aquél y de superficie semejante. La existencia de playas de maniobra de carga y descarga de mercaderías coincidentes con las de estacionamiento vehicular no deberán disminuir el área mínima requerida para ésta.

## **SECCION IV. CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS**

### 4.1 Generalidades sobre cementerios

Toda construcción a ejecutarse en los cementerios municipales, como en aquellos privados, se regirá por las Ordenanzas en vigencia, en un todo de acuerdo con las disposiciones de este Código.(Ord. 1078/1995 y 2171/2008).

### 4.2 Cementerios privados

#### 4.2.1 Alcance

Los cementerios de carácter privado que se instalen en el territorio del Partido, estarán sometidos a lo prescrito en el presente Código para todas las construcciones que a tal fin se realicen en el mismo.

#### 4.2.2. Características arquitectónicas-urbanísticas

Las características arquitectónico-urbanísticas a las que se deberán ajustar los edificios y construcciones de los cementerios privados, serán las que se detallan a continuación:

- Serán necrópolis parquizadas y forestadas, entendiéndose que previamente a su habilitación, y en las distintas etapas de construcción y/o ampliación, no se alterará esa característica.
- Las distintas áreas de la necrópolis tendrán las siguientes superficies máximas y/o mínimas según su destino, computables sobre la superficie total del inmueble, a saber:
  - I) **Áreas verdes:** mínimo 60% (sesenta por ciento)
    - 1) Sector forestado: mínimo 7 % (siete por ciento)
    - 2) Sector parquizado: mínimo 13 % (trece por ciento)
    - 3) Sector inhumaciones: máximo 40 % (cuarenta por ciento)
  - II) **Áreas libres:** máximo 30 % (treinta por ciento)
    - 1) Senderos peatonales: máximo 15 % (quince por ciento)
    - 2) Senderos vehiculares: máximo 11 % (once por ciento)
    - 3) Estacionamiento vehicular: mínimo 4 % (cuatro por ciento)
  - III) **Áreas edificadas:** máximo 10 % (diez por ciento) (F.O.S. O,1)
    - 1) Las construcciones serán exclusivamente de una única planta, y sus características edilicias deberán ajustarse a las prescripciones establecidas en las Ordenanzas vigentes en la materia.
    - 2) Los edificios mortuorios de carácter colectivo deberán construirse preferentemente en la periferia del inmueble, siendo ésta una disposición no excluyente, pero enunciada apuntando a la integración de las áreas verdes y libres en una unidad espacial.
    - 3) La delimitación perimetral del cementerio se efectuará mediante cercos vivos ó muro artístico de mampostería ó la combinación de ambos.
    - 4) Los accesos y circulaciones vehiculares serán abovedados y consolidados como mínimo, siendo requisito básico la construcción de cordón cuneta integral de hormigón armado en los mismos, a fines de asegurar la evacuación de desagües pluviales fuera del predio.
    - 5) Dentro del edificio que se destine a funciones administrativas propias del cementerio privado, deberá reservarse un local de superficie no menor a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros cuadrados) destinado a oficina del funcionario municipal que ejerza las actividades de contralor, considerándose la misma como local de tercera clase, para lo prescrito en este Código.

## **SECCION V.ESTACIONES DE SERVICIO**

### 5.1 Definiciones

A los fines de esta reglamentación se formulan las siguientes definiciones:

- **Estación de servicio:** Conjunto de instalaciones que permiten el expendio de combustibles por surtidores, de lubricantes y la prestación de los servicios de provisión de agua, aire comprimido,



engrase y lavado. Deberán contar con todos los servicios que se especifican en “Superficie mínima de locales”

- **Boca de expendio:** Toda instalación destinada al despacho de combustible por surtidores y provisión de lubricantes. Deberán contar como mínimo con los siguientes locales: Oficina de ventas, baño de caballeros, baño de damas, baño de personal y depósito, cuyas superficies mínimas serán las establecidas en “Superficie mínima de locales.

## 5.2 Generalidades

Toda nueva construcción destinada a estación de servicio y boca de expendio se ajustará a lo dispuesto en el presente capítulo.

5.2.1. Lotes mínimos y ubicación de bocas de expendio y estaciones de servicio.

En las zonas de Área Central, Residenciales, Comerciales, Mixtas Industriales, y Urbanización Futura Residencial, podrán erigirse bocas de expendio o estaciones de servicio con una superficie mínima de lotes de 400 m<sup>2</sup> y 600m<sup>2</sup> respectivamente. En las demás zonas sólo se admitirán estaciones de servicio con una superficie mínima de 1.500m<sup>2</sup>.

5.2.2. Superficie mínima de locales

La superficie mínima de los locales cuando los posea serán:

- Oficina de venta 9 m<sup>2</sup>
- Oficina privada 8 m<sup>2</sup>
- Baños caballeros 1,80 m<sup>2</sup>
- Baños dama 1,80 m<sup>2</sup>
- Exposición 3 m<sup>2</sup>
- Engrase (1 fosa) 30 m<sup>2</sup>
- Engrase (2 fosas) 50 m<sup>2</sup>
- Baño de personal 7 m<sup>2</sup> (debe tener como mínimo un lavatorio, un inodoro, una ducha y un vestuario)
- Deposito 15 m<sup>2</sup>
- Lavadero 34 m<sup>2</sup>
- Gomería 4 m<sup>2</sup>

5.2.3. Factor de ocupación del Suelo - Consideraciones especiales

A los efectos de la determinación del Factor Ocupación Suelo (F.O.S.), se establece lo siguiente:

El techo que cubre las isletas de los surtidores no computarán para el F.O.S. siempre que tengan sus cuatro lados libres entendiéndose como lado libre cuando el borde del techo esté separado como mínimo 1,60 mts. en sentido horizontal o vertical de toda construcción en la parcela. La distancia del borde del techo de las isletas a los ejes medianeros deberá ser como mínimo de tres (3) mts.

#### 5.2.4. Tanques de combustibles

La tapada mínima será de 1mt. desde el lomo del tanque en la boca de succión hasta el nivel de la playa terminada. La pendiente hacia la boca de carga será del  $\frac{2}{100}$  %.

En la toma del tanque donde nace la tubería de succión, se dispondrá de una cámara de inspección que permitirá la fácil reparación de la válvula de retención, sus medidas no serán inferiores a 0,70 mts. x 0,70 mts.

Las bocas de carga a tanque subterráneo podrán estar a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos fuera de los límites del terreno.

La luz libre mínima entre la fosa y el tanque será de 0,10 mts. y en el lecho del tanque habrá una capa de arena de 0,10 mts. de espesor. Los tanques subterráneos de hasta 10.000 lts. tendrán un espesor de chapa mínima de 1/8", los de más de 10.000 lts. 3/16" y los mismos serán tratados antes de su instalación con pintura anti-oxido, dos capas de material anticorrosivo y todo otro procedimiento que elimine la posibilidad de su deterioro.

#### 5.2.5. Tanque recolector de aceite. Fosas

Cada fosa tendrá un tanque subterráneo recolector de aceite usado, con una capacidad de 500 lts. como mínimo; en cada fosa habrá un embudo de pie recolector de aceite usado.

Los muros de las fosas se aislarán con un tabique de canto asentado con mezcla de: 1 de cemento, 1 de cal y 6 de arena mediana, sobre ellos se aplicará una capa de hidrófugo asfáltico en caliente o bien tres manos de pintura asfáltica.

#### 5.2.6. Surtidores

Todas las bocas de expendio estarán situadas dentro del límite dado por Línea Municipal (L.M.) y a una distancia mínima de 3,65 mts. de ésta. En los casos particulares en que las características del inmueble no se encuadren en la dimensión indicada, la misma podrá reducirse, previa presentación del proyecto respectivo; en tanto se demuestre que la particularidad no implique que los vehículos a servir excedan la Línea Municipal (L.M.)

#### 5.2.7 Cañería de ventilación

El diámetro mínimo de la cañería de ventilación será de 1 1/2" teniendo en los tramos horizontales una pendiente ascendente del 2%. Las salidas de los gases deberán quedar a no menos de 1,00 mt. de la parte más alta de la construcción en que se arrimen los caños de ventilación. Si las salidas quedaran a menos de 3 mts. (medidas horizontales) desde la abertura más próxima de la estación o de vecinos (tales como puertas, ventanas tragaluces, tomas de aire, etc.) las ventilaciones terminarán a no menos de 3 mts. sobre el punto más alto de cualquier abertura.

Las descargas de ventilación deberán estar a una distancia mayor de 3 mts. de los letreros luminosos a gas neón.

Cada tanque debe tener su ventilación independiente.

#### 5.2.8. Playa de vehículos

De la superficie útil edificada sobre planta baja de toda estación de servicio se destinará, como mínimo a playa de circulación y maniobras, la superficie de 150 m<sup>2</sup>.

La playa de vehículos será de hormigón, inclinadas las entradas hasta el cordón de la calzada. Las medidas mínimas y máximas de estas entradas serán 8 mts. Y 12 mts. , respectivamente. Los accesos y egresos de toda estación de servicio urbana tendrán en cuenta las limitaciones para proveer defensas peatonales en la acera pública, intercalando en la línea de edificación cercos de hasta tres (3) metros de longitud y de sesenta (60) a ochenta (80) centímetros de altura, contruidos en caño metálico de un mínimo de cincuenta milímetros, ocho décimas (50,8) de diámetro nominal o mampostería de treinta (30) centímetros de espesor, dejando abertura de hasta doce (12) metros de longitud en dicha línea. En todos los casos, se evitará obstrucción que dificulte evacuación inmediata de personas y vehículos en situación de emergencia. En todo el perímetro de la playa y sobre la Línea Municipal (L.M.) deberá construirse una canaleta de desagüe con tapa rejilla de hierro con salida para conducto a la calzada.

Deberán cumplir con el artículo “*Salidas de vehículos*” del Código de Edificación.

#### 5.2.9. Instalación eléctrica

La instalación eléctrica será embutida en caño metálico semipesado, con conductores de cobre de una sección mínima para iluminación de 1 mm<sup>2</sup>, y para tomas corrientes de 2 mm<sup>2</sup>. Los artefactos de iluminación, llaves, toma corrientes y/o terminales de los locales de lavado, fosas de engrase que estén a menos de 1,50 mts. de surtidores o bocas de carga o inspección de tanques de combustibles y de los depósitos lubricantes deberán ser del tipo para Instalaciones antiexplosivas. Las cañerías irán roscadas y las entradas a las cajas llevarán tuerca, contratuerca y boquilla.

Los tomacorrientes tendrán su correspondiente toma a tierra. Todos los bornes de tierra de los tomacorrientes y las partes metálicas irán unidas solidariamente y terminarán en un toma de tierra especial independiente de la del pararrayo, si hubiere, la cual estará formada por una jabalina de cobre de 10 mm. de diámetro o caño galvanizado perforado de 19 mm. de diámetro que irá colocada dentro de un caño camisa que llegará a la primera napa de agua; en la parte superior y al nivel del piso, llevará una cámara de inspección de 0,20 x 0,20 mts. como mínimo con tapa, que permita la fácil inspección de la unión y de la jabalina.

Los niveles mínimos de iluminación serán en la playa de 30 lux y en las islas de 240 lux.

#### 5.2.10. Lugar para lavado y/o engrase de automotores

El lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable. Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento

impermeable, resistente y liso. Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos que 3 mts. de la Línea Municipal (L.M.), salvo que exista cerca opaca fina con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública.

#### 5.2.11 Locales para la carga de batería

Los locales destinados a la carga de batería (se considera de cuarta clase), deben tener extractores de aire, cuya descarga debe quedar a no menos de 3 mts. de locales vecinos.

#### 5.2.12. Compresores de aire

Los compresores de aire serán montados sobre material antivibratorio adecuado y en locales con revestimientos antiacústicos, evitando en todos los casos que estos elementos ocasionen molestias a los vecinos.

#### 5.2.13. Instalaciones anexas

Queda prohibida la construcción de viviendas u oficinas por encima del entrepiso sobre el nivel de planta baja en estaciones de servicio y demás bocas de expendio. Las estaciones de servicio y las demás bocas de expendio a construir en el futuro deberán desarrollarse con su zona de abastecimiento de combustible en planta baja. Podrá utilizarse el resto de planta baja y el 1er. piso para instalaciones destinadas a la venta y servicio de cubiertas, baterías, repuestos accesorios, servicios de mecánica ligera, lubricantes y lavados y demás actividades relacionadas única y exclusivamente con el funcionamiento y control de la estación de servicio.

No se permitirá realizar trabajos de mecánica de reparación mayor, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.

#### 5.2.14. Servicios sanitarios

Toda estación de servicio deberá proveer locales con servicios sanitarios separados por cercos y diferenciados los destinados para el público de los de uso para el personal del establecimiento, conforme a las disposiciones en vigencia.

#### 5.2.15. Prescripciones contra incendio en estaciones de servicio y bocas de expendio

Las estaciones de servicio y demás bocas de expendio, deberán contar con los siguientes elementos de extinción:

- Un (1) matafuego por isla, ubicado a distancia no mayor de diez (10) metros de cada una de ellas.
- Un (1) matafuego ubicado a distancia no mayor de diez (10) metros de fosa de engrase.
- Un (1) matafuego ubicado exteriormente a distancia no mayor de diez (10) metros de la puerta de ingreso al depósito de lubricantes y otros productos derivados del petróleo.

- Las estaciones de servicio y garajes deberán contar, además de los elementos precedentemente mencionados, con matafuegos reglamentarios para fuego clase A y tambor con tapa, de doscientos (200) litros de capacidad, permanentemente lleno de arena u otro absorbente mineral.
- Un (1) balde con arena u otro absorbente mineral por isla, para esparcir en derrames de combustibles y linternas a prueba de explosión o intrínsecamente seguras.

#### 5.2.16. Estaciones de servicio o bocas de expendio existentes

Todas las estaciones de servicio o bocas de expendio existentes deberán adecuar sus instalaciones a lo establecido en el presente Capítulo, dentro de los plazos que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos establezca en su oportunidad.

En caso de imposibilidad material de cumplirlo, sus titulares deberán presentar un proyecto de reestructuración que contemple en la mayor medida posible las disposiciones de la presente reglamentación y las variantes de obra que fuera necesario adoptar, para adecuar las mismas. Estos casos serán tratados en forma particular por el organismo de aplicación y resuelto por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

#### 5.2.17. Normas de aplicación supletoria

En caso de silencio de las presentes normas, son de aplicación supletoria las reglamentaciones establecidas tanto nivel provincial como nacional.

### 5.3 Estaciones de servicio para G.N.C. (GAS NATURAL COMPRIMIDO)

#### 5.3.1 Generalidades.

Para aquellas estaciones de servicio que procedan al expendio de Gas Natural Comprimido (G.N.C.) en forma exclusiva o dual, es de aplicación el artículo referente a Estaciones de Servicio y la consecuente aprobación de planos de obra civil, con uso declarado. Sin perjuicio de lo consignado anteriormente, estos establecimientos deberán poseer autorización extendida por la Secretaría de Energía y habilitación conferida por la Empresa de Gas local, debiendo presentar constancias de ello como requisito indispensable para la iniciación del trámite de habilitación municipal.

Para estos establecimientos corresponderá los regímenes establecidos por el Ente Nacional Regulador del Gas (ENERGAS).

## **SECCION VI. STUDS Y CABALLERIZAS**

### 6.1. Normas Constructiva

Cuando se construyan edificios destinados a caballerizas para cuida de animales, su habilitación estará condicionada a su ubicación en zonas aptas para tal fin, según lo reglamentado por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estos edificios deberán observar las siguientes normas de construcción:

- a) Las dimensiones mínimas de los boxes serán de 3,50 m. (tres metros cincuenta centímetros) de lado, 2,00 m. (dos metros) de ancho, y 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) de altura, pudiendo colocarse en cada uno de ellos un (1) solo animal. La pared posterior de los boxes estará separada de muros divisorios medianeros 0,80 m. (ochenta centímetros) como mínimo, practicándose una abertura de ventilación de 0,40 m. x 0,60 m. (cuarenta por sesenta centímetros) a una altura de 2,00 m. (dos metros). Cuando sean dos o más boxes los que se construyan, las paredes laterales podrán ser de altura no inferior a los 2,20 m. (dos metros veinte centímetros).
- b) Los muros de los boxes deben ser de mampostería, con revoque fino a la cal o alisado similar, pintados a la cal. En la parte posterior, debajo de la abertura de ventilación, se colocará una argolla para colgar al animal. En los ángulos formados por los muros laterales y anterior, se colocarán un comedero y un bebedero de mampostería con alisado de cemento y pintados a la cal. Todos los ángulos deben ser redondeados para facilitar su limpieza, siendo sus dimensiones mínimas 0,55 m. (cincuenta y cinco centímetros) de lado, 0,55 m. (cincuenta y cinco centímetros) de profundidad; arco de circunferencia: 0,90 m. (noventa centímetros).
- c) Los pisos deberán ser de ladrillos planos, con juntas tomadas y los techos de chapa de metal, canalón, losa de hormigón u otro material que permita una fácil limpieza. No se admitirán techos de madera (excepto estructuras) y podrán tener cielorraso siempre que éste sea lavable.
- d) Al frente de los boxes y en su centro se ubicará un vano, de dimensiones no menores a 2,30 m. (dos metros treinta centímetros) de alto, y 1,35 m. (un metro treinta y cinco centímetros) de ancho. La hoja de la puerta será de madera y constará de dos (2) partes, siendo la superior para ventilación y extracción de la cabeza del animal, de dimensión no menor de 0,90 m. (noventa centímetros) de lado. La puerta será corrediza, colgada de un riel superior, tendrá una dimensión superior al vano de la puerta (2,50 m. x 1,60 m. en el caso mínimo), y tendrá un sistema de pasador y candado. Deberán estar barnizadas o pintadas para facilitar su limpieza.
- e) Cada box dispondrá de luz artificial, tanto en el interior como al exterior, cuyo encendido podrá accionarse desde el exterior. Los elementos de la instalación no estarán al alcance del animal.
- f) Delante de las puertas de los boxes existirá un pasillo construido con ladrillos de plano con junta tomada de 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) de ancho mínimo. Dicho pasillo contará con una canaleta de desagüe, ubicado junto a la pared anterior de los boxes y estará cubierto por un alero provisto de canaleta recolectora de agua de lluvia. El alero deberá tener un ancho no inferior al del pasillo.
- g) Dentro de la parcela se construirá un receptáculo de mampostería de 1 m<sup>3</sup> (un metro cúbico) de capacidad, a fin de ser usado como estercolero, el que será abierto en sus caras superior y anterior, cerrándose con compuertas de metal.
- h) Cuando se almacene alimento para los animales y/o paja para camas dentro de la parcela, se construirá una dependencia en mampostería y

sin comunicación directa con ninguno de los boxes, con piso de baldosas, cemento alisado u otro material de fácil limpieza; techo de chapa metálica, fibrocemento o canalón, que impidan la acumulación de suciedad. La comunicación al exterior será por un vano que permita el fácil acceso, cerrada en forma total por una puerta de chapa ó madera y tendrá iluminación artificial en su interior.

- i) La parcela deberá tener asegurada la provisión de agua potable, tanto sea de red de agua corriente, como de pozo hasta segunda napa. En este último caso, deberá conectarse a la red cuando ésta se habilite al servicio. Será necesario efectuar el análisis bacteriológico del agua potable, tres (3) veces al año como mínimo, a cargo del Area de Bromatología, cuando el establecimiento no tenga conexión a la red de agua corriente.
- j) El exterior de las construcciones serán pintadas periódicamente con pinturas lavables, a fin de mantener la limpieza y buen aspecto.

## 6.2. Vivienda para cuidador

Cuando se proyecte anexar en la parcela destinada a caballeriza una vivienda para el cuidador o su familia, ésta se independizará totalmente de aquellas, debiendo tratarse los muros comunes, de haberlos, como medianeros. La vivienda deberá contar con acceso independiente desde la calle o través de patio de frente.

## **SECCION VII. NORMAS PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES EN PROGRAMAS DE VIVIENDA**

### 7.1 Ámbito de Aplicación

Todo programa de viviendas destinadas al uso familiar, que sea llevado a cabo en el Partido de Villarino por iniciativa pública o privada, deberá contemplar la construcción de viviendas adaptadas a condiciones especiales que permitan su uso por parte de personas que integren el núcleo familiar del titular y que tengan alguna discapacidad motriz o visual.

### 7.2 Generalidades

Para determinar el número de viviendas adaptadas a construir, previamente será formalizada la nómina de adjudicatarios de cada unidad de acuerdo a la realización del relevamiento de esos grupos familiares, y determinará cuantas unidades deben ejecutarse con estas características. En caso de que el Programa de Viviendas no provea el relevamiento previo de los grupos familiares, se procederá a adaptar una (1) vivienda cada veinticinco (25) a construir, a las condiciones estipuladas en la presente sección.

La Municipalidad de Villarino, cuando participe como comitente en la construcción de viviendas, antes de la formalización del proyecto de cada emprendimiento, confeccionará la nómina de adjudicatarios, especificando en la misma las características de las unidades a construir, cuáles y cuántas están adaptadas, publicándola debidamente para el conocimiento público.



### 7.3 Especificaciones constructivas

En todos los casos, las viviendas adaptadas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las puertas deberán tener como mínimo un ancho de 90 cm para facilitar el desplazamiento de las personas con discapacidad motriz, y deberán poderse abrir y maniobrar con una sola mano.
- b) Las puertas de los baños deberán abrirse hacia fuera para dar mayor capacidad de maniobra al discapacitado.
- c) Los pasillos internos de la vivienda deberán tener un ancho mínimo de 90 cm, y en los lugares de cambio de dirección de giro, deberán permitir el fácil desplazamiento de una silla de ruedas.
- d) El área de cocina, deberá permitir un espacio de maniobra libre de todo obstáculo de 1,20 mt y frente de piletta, no deberá haber objetos de equipamiento que entorpezcan el desplazamiento de personas a menos de 1,20 mt de distancia.
- e) Si la vivienda presenta un dormitorio único, en este se deberá contar con el espacio suficiente para permitir que queden libres lugares de desplazamiento en el ambiente de un mínimo de 1,20 mt. al costado de la cama para facilitar la movilidad de personas con discapacidad. En el caso de haber más de un dormitorio, esta especificación deberá cumplirse en por lo menos uno de ellos.
- f) Los ambientes no podrán ser divididos o demarcados por desniveles o escalones.
- g) El equipamiento del baño deberá contar con especificaciones precisas, en donde se establece un radio de giro de 1,50 mt, en los casos de discapacidad motriz, o bien se deberán contemplar las necesidades del adjudicatario (en relación al tipo de discapacidad específica).
- h) En el caso de tratarse de un programa de viviendas en propiedad horizontal, las unidades adaptadas para dar cumplimiento a las presentes prescripciones, deberán situarse en la planta baja.
- i) Si el número de unidades supera el espacio disponible se irá ocupando para tal fin las unidades de los siguientes pisos superiores siguientes.




# ANEXO 1 – CARATULA OFICIAL

|   |        |  |           |
|---|--------|--|-----------|
| 18,50   |        | 4,00   |           |
|  <h1 style="margin: 0;">Municipio de Villarino</h1>  |        | 2,00   |           |
| OBRA: NUEVA CON PERMISO<br>DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR<br>PROPIEDAD DE: <b>PEREZ JUAN</b><br>Calle: Moreno                      Entre: San Martin y Bme. Mitre<br>Localidad: MÉDANOS              Partido: Villarino Pcia. Bs. As.<br>PLANO: GENERAL<br>Escala: 1:100 |        | EXPTE:<br>LETRA:<br>AÑO:<br>FOLIO:<br>PLANO N°:<br><div style="font-size: 48pt; text-align: center; margin-top: 10px;">1</div> |           |
| CIRC.:  | SECC.: | MZ.:   | PARTIDA.: |
| ZONA:   | F.O.S: | RETIRÓS:   | FR:       |
| DENSIDAD:   | F.O.T: |  | LAT:      |
|   | C.A.S: |  | FO:       |
| SUP. TERRENO:   |        | SUP. CUBIERTA A CONST:   |           |
| SUP. TOTAL A CONST:   |        | SUP. S/CUBIERTA A CONST:   |           |
| SUP. LIBRE:   |        | SUP. TOTAL:  |           |
| <b>CROQUIS DE UBICACIÓN</b><br>  |        | PROPIETARIO:<br>_____<br>PROYECTO:<br>_____<br>DIRECCION TEC. Y EJECUTIVA<br>_____   |           |
| VISADO  |        | MUNICIPALIDAD DE VILLARINO   |           |
| 9,25  |        | 6,50   |           |
|   |        | 29,70  |           |



## ANEXO 2 – LETRETO OBLIGATORIO

|  |                                      |   |                                 |
|--|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Obra Nueva</b>  |                                      |  |                                 |
| Proyecto - Dirección Técnica y Ejecutiva                       |                                      |   |                                 |
| <b>JUAN PEREZ</b>  |                                      |   |                                 |
| ARQUITECTO - Matrícula 45068 - Registro Municipal 1452013      |                                      |   |                                 |
| Expediente: 145/2013 - Fecha de Permiso: 20/05/2013            |                                      |   |                                 |
| <b>CIRC. I - SECC. A - MZ. 12 - PARCELA 16 - PARTIDA 16425</b> |                                      |   |                                 |
| Dirección: 9 de Julio - Nº 314                                 | Superficie del terreno:              | 260.00 m <sup>2</sup>   |                                 |
| Localidad: Médanos   | Superficie cubierta a construir:     | 95.88 m <sup>2</sup>  |                                 |
| Uso: Vivienda multifamiliar                                    | Superficie semicubierta a construir: | 7.30 m <sup>2</sup>   |                                 |
| Zona: Subárea semiurbanizada con servicios                     | Superficie total a construir:        | 103.18 m <sup>2</sup>   |                                 |
| <b>INDICADORES URBANÍSTICOS REGLAMENTARIOS</b>                 |                                      | <b>INDICADORES URBANÍSTICOS PROYECTADOS</b>   |                                 |
| FOT: 0.6 (.....m <sup>2</sup> )                                | FOS: 60% (.....m <sup>2</sup> )      | FOT: 0.6 (.....m <sup>2</sup> )   | FOS: 60% (.....m <sup>2</sup> ) |
| Densidad: 150Hab/ha.   | Alt. Max:                            | Densidad:   | Altura:                         |
| <b>RETIROS</b>   |                                      | <b>RETIROS</b>  |                                 |
| Frente: _____  | Lateral: _____                       | Frente: 3.00mts.  | Lateral: _____                  |
| Fondo: _____   |                                      | Fondo: _____  |                                 |



# **INDICE DESGLOSADO**



|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPITULO PRIMERO –GENERALIDADES</b>  |           |
| <b>SECCION I.TITULO, OBJETO, ALCANCES Y OBLIGACIONES</b>  | <b>9</b>  |
| <b>1.1 <u>Denominación y características</u></b>  | <b>9</b>  |
| <b>1.2 <u>Objeto y alcance de este Código</u></b>   | <b>9</b>  |
| <b>1.3 <u>Obligación de las autoridades municipales</u></b>   | <b>9</b>  |
| <b>1.4 <u>Coordinación de funciones entre Municipalidad y las empresas prestatarias de servicios públicos</u></b> | <b>10</b> |
| <b>1.5 <u>Aplicación de las disposiciones del Código Civil y Leyes Provinciales vigentes</u></b>                  | <b>11</b> |
| <b>SECCION II.ACTUALIZACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN</b>   | <b>11</b> |
| <b>2.1 <u>Actualización e interpretación del Código de Edificación. Vigencia</u></b>                              | <b>11</b> |
| 2.1.1 Actualización   | 11        |
| 2.1.2 Interpretación  | 11        |
| <b>2.2 <u>Comisión de interpretación y actualización del Código</u></b>   | <b>11</b> |
| <b>2.3 <u>Publicaciones</u></b>   | <b>12</b> |
| 2.3.1 Publicación del Código de Edificación y sus actualizaciones   | 12        |
| 2.3.2 Publicación de las Resoluciones y Disposiciones del Ejecutivo Municipal                                     | 12        |
| 2.3.3 Casos no previstos en este Código   | 13        |
| <b>CAPITULO SEGUNDO – DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL</b>  |           |
| <b>SECCION I.TRAMITES</b>   | <b>15</b> |
| <b>1.1 <u>Requerimiento de permiso de Obra</u></b>  | <b>15</b> |
| 1.1.1 Trabajos que requieren permiso de construcción  | 15        |
| 1.1.2 Trabajos que requieren aviso de obra  | 15        |
| 1.1.3 Permiso de Uso  | 16        |
| <b>1.2 <u>Tramitación de permisos</u></b>   | <b>16</b> |
| 1.2.1 Aplicación de la norma  | 16        |
| 1.2.2 Disposiciones generales para la tramitación de permisos   | 16        |
| 1.2.3 Derechos de construcción  | 17        |
| 1.2.4 Entrega de documentos   | 17        |
| 1.2.5 Archivo de documentos   | 18        |
| 1.2.6 Permiso provisorio  | 18        |
| 1.2.7 Iniciación de obra  | 18        |
| 1.2.8 Plazo de obra   | 19        |
| 1.2.9 Certificado eventual de Instalaciones Eléctricas o Electromecánicas   | 19        |
| <b>1.3 <u>Obras autorizadas no iniciadas</u></b>  | <b>19</b> |
| 1.3.1 Desistimiento de obras  | 19        |
| 1.3.2 Caducidad de permisos   | 19        |
| 1.3.3 Renovación de permisos  | 20        |
| <b>1.4 <u>Obras con permiso no concluidas</u></b>   | <b>20</b> |
| 1.4.1 Obras paralizadas   | 20        |
| 1.4.2 Retiro de vallas  | 20        |
| 1.4.3 Retiro de profesionales   | 20        |
| 1.4.4 Reinicio de obras   | 20        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1.5 Obras en contravención y Registro de Obras existentes</b>  | <b>21</b> |
| 1.5.1 Construcción sin permiso  | 21        |
| 1.5.2 Construcción sin permiso con intervención de un Profesional   | 21        |
| 1.5.3 Edificios existentes construidos sin permiso - Empadronamiento                                      | 21        |
| 1.5.4 Registro  | 22        |
| 1.5.5 Excepción de empadronamiento  | 22        |
| 1.5.6 Edificios no reglamentarios   | 22        |
| 1.5.7 Elevación a la Dirección de Faltas  | 23        |
| 1.5.8 Tratamiento administrativo de las obras existentes no empadronadas en el trámite de Permiso de Obra | 23        |
| <b>1.6 Documentación requerida</b>  | <b>23</b> |
| 1.6.1 Documentos requeridos para tramitar Permisos de Edificación o Ampliación                            | 23        |
| 1.6.2 Documentos necesarios para tramitar el Aviso de Obra  | 24        |
| 1.6.3 Documentos necesarios para tramitar Permisos de Demolición total o parcial de obras                 | 25        |
| 1.6.4 Documentos necesarios para la tramitación de Permiso Conforme a Obra - Empadronamiento              | 25        |
| 1.6.5 Documentos necesarios para tramitar permiso de modificaciones y ampliación en obras en ejecución    | 26        |
| 1.6.6 Documentos necesarios para solicitar la Inspección Final  | 26        |
| <b>1.7 Otros trámites ante la Dirección de Obras Particulares</b>   | <b>26</b> |
| 1.7.1 Visado de Documentación   | 26        |
| 1.7.2 Habilitaciones comerciales  | 27        |
| <b>SECCION II.INSPECCION DE OBRAS</b>   | <b>27</b> |
| <b>2.1 Contralor de las Obras</b>   | <b>27</b> |
| 2.1.1 Objeto de la inspección   | 27        |
| 2.1.2 Responsabilidad de los profesionales  | 27        |
| 2.1.3 Atribuciones de la Dirección de Obras Particulares  | 27        |
| 2.1.4 Acceso de inspectores a los predios   | 27        |
| 2.1.5 Horarios de las Inspecciones  | 28        |
| 2.1.6 Existencia de documentos en obra  | 28        |
| 2.1.7 Presencia del Profesional y/o Constructor en la Obra  | 28        |
| 2.1.8 Acta de Inspección. Notificación  | 28        |
| <b>2.2 Inspecciones finales</b>   | <b>29</b> |
| 2.2.1 Solicitud de Inspección   | 29        |
| 2.2.2 Documentación necesaria para tramitar la inspección final   | 30        |
| 2.2.3 Inspecciones especiales   | 30        |
| 2.2.4 Conforme de inspección. Responsabilidades   | 30        |
| 2.2.5 Concepto de inspecciones no conformes   | 30        |
| 2.2.6 Inspecciones de trabajos en construcción  | 31        |
| 2.2.7 Demolición o regularización de obras en contravención. Trabajos de emergencia                       | 31        |
| 2.2.8 Verificaciones técnico administrativas de Oficio de Obras declaradas finalizadas                    | 32        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>SECCION III.PENALIDADES .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>3.1 <u>Concepto de Penalidades</u> .....</b>   | <b>32</b> |
| <b>3.2 <u>Clases de Penalidades</u> .....</b>   | <b>32</b> |
| 3.2.1 Aplicación del apercibimiento .....   | 33        |
| 3.2.2 Aplicación de la multa .....  | 33        |
| 3.2.3 Aplicación del uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad ....  | 34        |
| 3.2.4 Paralización de la Obra.....  | 35        |
| 3.2.5 Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad .....   | 35        |
| 3.2.6 Aplicación de clausura .....  | 36        |
| <b>3.3 <u>Comunicación a los Colegios Profesionales de las Penalidades</u> ....</b>   | <b>36</b> |
| <b>3.4 <u>Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad</u> .....</b> | <b>36</b> |
| <b>SECCION IV.DE LAS APELACIONES Y RECLAMOS .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>4.1 <u>Causas de apelación y reclamo</u> .....</b>   | <b>36</b> |
| 4.1.1 Admisión de solicitudes .....   | 36        |
| 4.1.2 Resolución final de las apelaciones .....   | 36        |
| 4.1.3 Requisitos mínimos de presentación de apelaciones .....   | 37        |
| <b>SECCION V.PROFESIONALES, MAESTROS MAYORES DE OBRA, CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS .....</b>                              | <b>37</b> |
| <b>5.1 <u>Obligaciones de los Propietarios, Profesionales y Empresas</u> .....</b>  | <b>37</b> |
| 5.1.1 Generalidades .....   | 37        |
| 5.1.2 Responsabilidad del Profesional Proyectista .....   | 37        |
| 5.1.3 Responsabilidad del Director Técnico o Constructor.....   | 37        |
| <b>5.2 <u>Incumbencias</u> .....</b>  | <b>38</b> |
| 5.2.1 Profesionales matriculados .....  | 38        |
| 5.2.2 Empresas constructoras o Instaladoras .....   | 38        |
| <b>5.3 <u>Disposiciones comunes Profesionales, Maestros Mayor de Obras, Constructores y Empresas</u> .....</b>                      | <b>38</b> |
| 5.3.1 Registro de Profesionales, Maestros Mayores de Obra y Constructores ....  | 38        |
| 5.3.2 Registro de Empresas Constructoras .....  | 38        |
| 5.3.3 Registro de Instaladores .....  | 39        |
| 5.3.4 Registro de Empresas Instaladores .....   | 39        |
| 5.3.5 Exigencias para la inscripción en los registros .....   | 39        |
| 5.3.6 Cambio de Directores o Representantes Técnicos, Constructores e Instaladores.....   | 40        |
| 5.3.7 Retiro de Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador ....   | 40        |
| <br><b>CAPITULO TERCERO – DEL PROYECTO DE LAS OBRAS</b>   |           |
| <b>SECCION I.DE LA LINEA Y EL NIVEL .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>1.1 <u>De la Línea Municipal</u> .....</b>   | <b>41</b> |
| 1.1.1 Definiciones .....  | 41        |
| 1.1.2 Alineación .....  | 41        |
| 1.1.3 Obras dentro de la Línea Municipal .....  | 41        |
| 1.1.4 Uso provisional de terrenos resultantes de ensanches o rectificaciones ....   | 41        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1.2 Del Nivel</b> .....  | <b>42</b> |
| 1.2.1 Plano de comparación de los niveles .....   | 42        |
| 1.2.2 Cota de predio .....  | 42        |
| 1.2.3 Marcas de nivelación .....  | 42        |
| 1.2.4 Certificación de nivel.....   | 42        |
| 1.2.5 Cota mínima del piso bajo y terreno .....   | 42        |
| 1.2.6 Niveles inferiores a las oficinas .....   | 43        |
| 1.2.7 Redes subterráneas de servicios públicos .....  | 43        |
| <b>SECCION II.LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA</b> .....  | <b>43</b> |
| <b>2.1 De las ochavas</b> .....   | <b>43</b> |
| 2.1.1 Formación de espacios libres en las esquinas .....  | 43        |
| 2.1.2 Obligación de retiro en las esquinas .....  | 43        |
| 2.1.3 Dimensiones de las Ochavas .....  | 44        |
| 2.1.4 Ochavas curvas y poligonales .....  | 44        |
| 2.1.5 Ochava que comprenden más de un predio .....  | 44        |
| <b>SECCION III.DE LAS CERCAS Y ACERAS</b> .....   | <b>44</b> |
| <b>3.1 Generalidades de cercas y aceras</b> .....   | <b>44</b> |
| 3.1.1 Obligación de construir y conservar cercos y aceras .....   | 44        |
| 3.1.2 Plazo de ejecución de cercos y aceras .....   | 45        |
| 3.1.3 Cercos y aceras en los casos de demolición de edificios .....   | 45        |
| <b>3.2 Cercas</b> .....   | <b>46</b> |
| 3.2.1 Material de las cercas .....  | 46        |
| 3.2.2 Cercas en calles pavimentadas .....   | 46        |
| 3.2.3 Cercas en calles no pavimentadas.....   | 46        |
| <b>3.3 Aceras</b> .....   | <b>47</b> |
| 3.3.1 Generalidades .....   | 47        |
| 3.3.2 Pendientes de las aceras .....  | 47        |
| 3.3.3 Material de las aceras.....   | 48        |
| 3.3.4 Arbolado urbano .....   | 49        |
| 3.3.5 Entrada de vehículos .....  | 49        |
| 3.3.6 Aceras de ancho reducido .....  | 49        |
| <b>SECCION IV.FACHADAS</b> .....  | <b>50</b> |
| <b>4.1 Generalidades sobre arquitectura y estética urbana</b> .....   | <b>50</b> |
| <b>4.2 Arquitectura de las fachadas</b> .....   | <b>50</b> |
| 4.2.1 Aprobación de las fachadas .....  | 50        |
| 4.2.2 Fachada Principal detrás de la Línea Municipal y de la Línea de Retiro obligatorio para futuro uso público. ....                              | 50        |
| 4.2.3 Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares .....   | 51        |
| 4.2.4 Fachada en el caso de los predios que lindan directamente con parques, plazas, plazuelas y paseos públicos y zonas de vías ferroviarias ..... | 51        |
| <b>4.3 Limitaciones de las salientes</b> .....  | <b>52</b> |
| 4.3.1 Salientes en Planta Baja.....   | 52        |
| 4.3.2 Perfil Saliente .....   | 52        |
| 4.3.3 Balcones abiertos .....   | 52        |

|                          |   |           |
|--------------------------|---|-----------|
| 4.3.4                    | Cuerpos salientes cerrados .....  | 52        |
| 4.3.5                    | Cuerpos salientes cerrados o abiertos sobre la Línea Municipal de esquina .....     | 52        |
| 4.3.6                    | Cuerpos abiertos salientes en centro de manzana .....                               | 52        |
| 4.3.7                    | Cuerpos salientes abiertos y cerrados sobre plazas y avenidas .....                 | 52        |
| <b>4.4</b>               | <b><u>Salientes de Aleros, Marquesinas, Cornisamientos, Toldos</u></b> .....        | <b>53</b> |
| 4.4.1                    | Salientes de Aleros .....   | 53        |
| 4.4.2                    | Marquesinas .....   | 53        |
| 4.3.3                    | Salientes de los cornisamientos.....  | 53        |
| 4.4.4                    | Toldos.....   | 53        |
| <b>4.5</b>               | <b><u>Cerramientos en la Vía Pública</u></b> .....                                  | <b>54</b> |
| 4.5.1                    | Generalidades .....   | 54        |
| 4.5.2                    | Condiciones para la ubicación .....   | 54        |
| 4.5.3                    | Especificaciones constructivas.....   | 55        |
| <b>SECCION V.LOCALES</b> | .....   | <b>55</b> |
| <b>5.1</b>               | <b><u>Clasificación de los locales</u></b> .....                                    | <b>55</b> |
| 5.1.1                    | Criterio de la clasificación de los locales .....                                   | 55        |
| 5.1.2                    | Atribución de la Dirección de Obras Particulares .....                              | 56        |
| <b>5.2</b>               | <b><u>Altura mínima de locales y distancia mínima de solados</u></b> .....          | <b>56</b> |
| 5.2.1                    | Generalidades .....   | 56        |
| 5.2.2                    | Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados .....                 | 57        |
| 5.2.3                    | Locales de altura no uniforme .....   | 57        |
| 5.2.4                    | Altura de locales con entresuelo o piso intermedio .....                            | 57        |
| <b>5.3</b>               | <b><u>Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones</u></b> .....               | <b>59</b> |
| 5.3.1                    | Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase .....                   | 59        |
| 5.3.2                    | Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes ..... | 59        |
| 5.3.3                    | Anchos de entradas y pasajes generales o públicos .....                             | 60        |
| 5.3.4                    | Escaleras principales, sus características.....                                     | 60        |
| 5.3.5                    | Escaleras secundarias, sus características.....                                     | 61        |
| 5.3.6                    | Escaleras verticales o de gato .....  | 62        |
| 5.3.7                    | Escalones en pasajes y puertas.....   | 62        |
| 5.3.8                    | Rampas .....  | 62        |
| 5.3.9                    | Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios .....      | 62        |
| <b>5.4</b>               | <b><u>Iluminación y ventilación natural en locales</u></b> .....                    | <b>63</b> |
| 5.4.1                    | Generalidades .....   | 63        |
| 5.4.2                    | Iluminación y ventilación de locales de primera clase .....                         | 63        |
| 5.4.3                    | Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales ..... | 64        |
| 5.4.4                    | Iluminación y ventilación de locales de tercera clase .....                         | 67        |
| 5.4.5                    | Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase .....                          | 68        |
| 5.4.6                    | Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas....       | 68        |
| <b>5.5</b>               | <b><u>Ventilación natural por conducto o colector de ventilación</u></b> .....      | <b>70</b> |
| 5.5.1                    | Ventilación de baños, retretes y espacios para cocinar.....                         | 70        |
| 5.5.2                    | Ventilación de sótanos y depósitos por conductos .....                              | 72        |
| <b>5.6</b>               | <b><u>Iluminación y ventilación artificial de locales</u></b> .....                 | <b>72</b> |
| 5.6.1                    | Iluminación artificial.....   | 72        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.6.2 Ventilación por medios mecánicos .....  | 73        |
| <b>SECCION VI. PATIOS.....</b>  | <b>73</b> |
| <b><u>6.1 Generalidades sobre patios</u></b> .....  | <b>73</b> |
| 6.1.1 Clasificación de los patios .....   | 73        |
| 6.1.2 Arranque de un patio .....  | 73        |
| 6.1.3 División de patios con cercas.....  | 74        |
| 6.1.4 Acceso a patios .....   | 74        |
| 6.1.5 Prohibiciones relativas en patios .....   | 74        |
| 6.1.6 Formas de medir un patio .....  | 74        |
| 6.1.7 Vanos de locales de primera clase enfrentados y de distintas unidades de vivienda .....                 | 75        |
| <b><u>6.2 Patio de primera categoría</u></b> .....  | <b>75</b> |
| 6.2.1 Dimensiones de patio de primera categoría .....   | 75        |
| 6.2.2 Extensiones apendiculares en patios de primera categoría .....  | 75        |
| <b><u>6.3 Patio de segunda categoría</u></b> .....  | <b>76</b> |
| 6.3.1 Dimensiones de patios de segunda categoría .....  | 76        |
| 6.3.2 Extensiones apendiculares en patios de segunda categoría .....  | 76        |
| <b><u>6.4 Espacio Urbano</u></b> .....  | <b>77</b> |
| 6.4.1 Dimensiones de espacios urbanos .....   | 77        |
| 6.4.2 Extensiones apendiculares de espacios urbanos.....  | 77        |
| <b><u>6.5 Patio conectado al frente y/o Centro Libre de Manzana</u></b> .....                                 | <b>77</b> |
| 6.5.1 Generalidades .....   | 77        |
| 6.5.2 Extensiones apendiculares en patios de primera categoría conectados al frente y/o C.L.M.....            | 77        |
| <b><u>6.6 Apéndice de frente y/o patio de primera categoría en contrafrente conectado al C.L.M.</u></b> ..... | <b>78</b> |
| <b><u>6.7 Patios mancomunados</u></b> .....   | <b>78</b> |
| 6.7.1 Posibilidad de mancomunar patios .....  | 78        |
| 6.7.2 Registro de fincas con patios mancomunados .....  | 78        |
| <b>SECCION VII. MEDIOS DE SALIDA .....</b>  | <b>79</b> |
| <b><u>7.1 Generalidades</u></b> .....   | <b>79</b> |
| 7.1.1 Trayectoria de los medios de salida .....   | 79        |
| 7.1.2 Salidas exigidas .....  | 79        |
| 7.1.3 Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos .....  | 79        |
| 7.1.4 Señalización de los medios de salida.....   | 80        |
| 7.1.5 Salidas exigidas en edificios de usos diversos.....   | 80        |
| 7.1.6 Salidas requeridas para determinados usos u ocupaciones .....   | 80        |
| 7.1.6 Salidas exigidas en caso de cambio de uso u ocupación .....   | 80        |
| <b><u>7.2 Número de ocupantes</u></b> .....   | <b>80</b> |
| 7.2.1 Factor de ocupación .....   | 80        |
| 7.2.2 Número de ocupantes en caso de edificios de usos diversos .....   | 81        |
| 7.2.3 Situación de los medios de salida en Planta Baja .....  | 82        |
| 7.2.4 Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos...                              | 82        |
| 7.2.5 Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos .                              | 83        |
| <b><u>7.3 Puertas de Salida</u></b> .....   | <b>83</b> |
| 7.3.1 Características de las puertas de salida.....   | 83        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>7.4 Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida .....</b>   | <b>83</b> |
| 7.4.1 Ancho de corredores de piso .....   | 83        |
| 7.4.2 Anchos de pasajes entre escaleras y vía pública .....   | 83        |
| <b>7.5 Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas .....</b>                                 | <b>84</b> |
| 7.5.1 Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicas .....                            | 84        |
| 7.5.2 Anchos de corredores y pasillos en lugares de espectáculos y diversiones públicas .....                       | 84        |
| 7.5.3 Filas de asientos en lugares de espectáculos .....  | 84        |
| 7.5.4 Asientos .....  | 85        |
| 7.5.5 Vestíbulos en lugares de espectáculos y diversión pública .....   | 86        |
| 7.5.6 Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos y diversiones públicas .....                    | 86        |
| <b>7.6 Escaleras exigidas de salida .....</b>   | <b>86</b> |
| 7.6.1 Medidas de las escaleras exigidas .....   | 86        |
| 7.6.2 Pasamanos en las escaleras exigidas .....   | 87        |
| <b>7.7 Rampas .....</b>   | <b>87</b> |
| 7.7.1 Rampas como medios de salida .....  | 87        |
| 7.7.2 Uso obligatorio de rampas .....   | 87        |
| <b>7.8 Puertas giratorias .....</b>   | <b>88</b> |
| 7.8.1 Características de las puertas giratorias .....   | 88        |
| 7.8.2 Uso prohibido de puertas giratorias .....   | 88        |
| 7.8.3 Uso de puerta giratoria existente .....   | 88        |
| <b>7.9 Ascensores .....</b>   | <b>88</b> |
| 7.9.1 Altura mínima para la instalación de ascensores .....   | 88        |
| 7.9.2 Ascensores. Número e instalación .....  | 89        |
| <b>7.10 Entrada y/o salida de vehículos .....</b>   | <b>89</b> |
| 7.10.1 Ancho de entrada y/o salida de vehículos .....   | 89        |
| 7.10.2 Rampa de acceso .....  | 89        |
| 7.10.3 Salida de vehículos .....  | 90        |
| <b>SECCION VIII. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS 90</b>   |           |
| <b>8.1 Servicios de Salubridad .....</b>  | <b>90</b> |
| 8.1.1 Coordinación de funciones entre las Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad ..... | 90        |
| 8.1.2 Proyecto de las Instalaciones de Obras Sanitarias Domiciliarias .....   | 90        |
| 8.1.3 Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado .....  | 90        |
| 8.1.4 Servicio mínimo de salubridad en viviendas .....  | 91        |
| 8.1.5 Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales .....               | 91        |
| 8.1.6 Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de aguas corrientes y/o cloacas .....              | 92        |
| <b>8.2 Servicios de Sanidad .....</b>   | <b>93</b> |
| 8.2.1 Facultad de la Dirección de Obras Particulares relativa al servicio de sanidad .....                          | 93        |
| 8.2.2 Local destinado al servicio de sanidad .....  | 93        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>8.3 Locales para determinadas instalaciones</b> .....  | <b>94</b>  |
| 8.3.1 Locales para calderas, incineradores y otros térmicos .....   | 94         |
| 8.3.2 Locales para medidores.....   | 94         |
| 8.3.3 Caja de ascensores y cuartos de maquinas.....   | 94         |
| <b>8.4 Conductos para aire acondicionado</b> .....  | <b>95</b>  |
| <b>8.5 Buzones para correspondencia</b> .....   | <b>96</b>  |
| 8.5.1 Buzones para recepción de correspondencia .....   | 96         |
| <b>8.6 Pararrayos</b> .....   | <b>96</b>  |
| 8.6.1 Necesidad de instalar pararrayos.....   | 96         |
| 8.6.2 Altura de la punta del pararrayo .....  | 96         |
| <b>SECCION IX.DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS</b> .....  | <b>97</b>  |
| <b>9.1 Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio</b> ..... | <b>97</b>  |
| <b>9.2 Apertura de vanos en muros divisorios entre predios</b> .....  | <b>97</b>  |
| <b>9.3 Instalaciones que afecten a un muro divisorio o separativo entre unidades de uso independiente</b> .....     | <b>97</b>  |
| 9.3.1 Instalaciones que transmiten calor o frio .....   | 97         |
| 9.3.2 Instalaciones que producen humedad.....   | 97         |
| 9.3.3 Instalaciones que producen vibraciones o ruidos. Prohibición.....   | 98         |
| 9.3.4 Instalaciones que produzcan molestias .....   | 98         |
| 9.3.5 Molestias provenientes de una finca vecina .....  | 98         |
| <b>SECCION X.DE LA PREVENCION CONTRA INCENDIOS</b> .....  | <b>98</b>  |
| <b>10.1 Prevenciones contra incendios según el tipo de uso</b> .....  | <b>98</b>  |
| 10.1.1 Prevenciones generales contra incendios.....   | 98         |
| <b>10.2 Detalles de las prevenciones contra incendios</b> .....   | <b>100</b> |
| 10.2.1 Prevenciones de situación .....  | 100        |
| 10.2.2 Prevenciones de construcción .....   | 100        |
| 10.2.3 Prevenciones para favorecer la extinción.....  | 104        |
| <b>10.3 Intervención de la Dirección de Bomberos</b> .....  | <b>106</b> |
| <b>SECCION XI.EDIFICIOS EN TORRE</b> .....  | <b>107</b> |
| <b>11.1 Generalidades de “Edificios en Torre”</b> .....   | <b>107</b> |
| 11.1.1 Concepto de “Edificio en Torre” .....  | 107        |
| 11.1.2 Basamento para un “Edificio en Torre”.....   | 107        |
| 11.1.3 Altura máxima de basamento.....  | 107        |
| <b>11.2 Tratamiento de muros divisorios</b> .....   | <b>107</b> |
| <b>11.3 Iluminación y Ventilación de locales en “Edificios de Torres”</b> .....                                     | <b>108</b> |
| 11.3.1 Iluminación y Ventilación de locales en “Edificio en Torre”.....   | 108        |
| 11.3.2 Ventilación de baños, retretes y orinales en “Edificio en Torre”.....  | 108        |
| <b>11.4 Mancomunidad de espacio aéreo en caso de Edificios en Torre.</b> ..   | <b>108</b> |
| <b>11.5 Protección contra incendios en “Edificios de Torres”</b> .....  | <b>109</b> |
| <b>SECCION XII.DE LAS REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES</b><br>.....                                  | <b>109</b> |
| <b>12.1 Subdivisión de locales</b> .....  | <b>109</b> |
| 12.1.1 Generalidades .....  | 109        |
| <b>12.2 Reformas de edificios</b> .....   | <b>109</b> |
| 12.2.1 Caso general .....   | 109        |

|   |            |
|---|------------|
| 12.2.2 Obras no reglamentarias.....                                   | 109        |
| 12.2.3 Reformas de edificios para ser destinados a Comercios.....     | 110        |
| 12.2.4 Reformas de Edificios Industriales o Depósitos.....            | 110        |
| 12.2.5 Reformas de Edificios de Propiedad Horizontal .....            | 110        |
| <b>SECCION XIII.DE LOS ANUNCIOS .....</b>                             | <b>111</b> |
| <b>13.1 Generalidades .....</b>                                       | <b>111</b> |
| 13.1.1 Características que deben contemplar los anuncios .....        | 111        |
| 13.1.2 Documentación de la estructura de anuncio .....                | 111        |
| <b>13.2 Anunciados aplicados a edificios .....</b>                    | <b>111</b> |
| 13.2.1 Anuncios en fachadas.....                                      | 111        |
| 13.2.2 Anuncios salientes de la Línea Municipal.....                  | 112        |
| 13.2.3 Anuncios en aleros y marquesinas.....                          | 112        |
| 13.2.4 Anuncios en muros divisorios.....                              | 112        |
| 13.2.5 Anuncios sobre techos.....                                     | 112        |
| <b>13.3 Anuncios sobre el terreno .....</b>                           | <b>113</b> |
| 13.3.1 Características generales .....                                | 113        |
| <b>13.4 Anuncios con estructura fuera de la Línea Municipal .....</b> | <b>113</b> |
| 13.4.1 Características generales .....                                | 113        |
| 13.4.2 Anuncios con apoyos en ambas aceras .....                      | 113        |

## **CAPITULO CUARTO – DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

### **SECCION I.DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS**

|  |            |
|--|------------|
| <b>OBRAS.....</b>  | <b>115</b> |
| <b>1.1 De la Vallas.....</b>   | <b>115</b> |
| 1.1.1 Obligación de colocar valla provisoria .....                             | 115        |
| 1.1.2 Construcción, dimensiones y ubicación de la valla provisoria .....       | 115        |
| 1.1.3 Protección de la Vía Pública y fincas linderas .....                     | 115        |
| 1.1.4 Caída de materiales de fincas linderas a una obra.....                   | 116        |
| 1.1.5 Depósitos de tierra, material y equipos en la vía pública.....           | 116        |
| <b>1.2 De los Letreros.....</b>  | <b>116</b> |
| 1.2.1 Obligación de colocar letrero frente a su obra. Sus leyendas.....        | 116        |
| 1.2.2 Figuraciones optativas en el letrero al frente de una obra .....         | 117        |
| 1.2.3 Letrero al frente de una obra con leyendas que presenten a confusión ... | 117        |

### **SECCION II.DEMOLICIONES .....**

|   |            |
|---|------------|
| <b>2.1 Generalidades sobre las demoliciones.....</b>  | <b>117</b> |
| 2.1.1 Chapas, marcas, soportes, aplicados en obra a demoler.....  | 117        |
| 2.1.2 Exterminio de roedores.....   | 118        |
| 2.1.3 Demoliciones donde se detecten elementos constructivos u testimonios<br>arqueológicos de cualquier naturaleza ..... | 118        |
| <b>2.2 Protección de las personas .....</b>   | <b>118</b> |
| 2.2.1 Disposiciones de seguridad .....  | 118        |
| 2.2.2 Limpieza de la vía pública.....   | 118        |
| 2.2.3 Peligro para el tránsito .....  | 118        |
| 2.2.4 Medidas adicionales de protección .....   | 119        |
| <b>2.3 Protección al predio contiguo .....</b>  | <b>119</b> |

|   |            |
|---|------------|
| 2.3.1 Mamparas protectoras para muros divisorios.....               | 119        |
| 2.3.2 Obras de defensa en demoliciones.....                         | 119        |
| 2.3.3 Estructuras deficientes en casos de demolición.....           | 119        |
| 2.3.4 Retiro de materiales y limpieza.....                          | 119        |
| <b>2.4 Procedimiento de la demolición.....</b>                      | <b>120</b> |
| 2.4.1 Puntales de seguridad.....                                    | 120        |
| 2.4.2 Lienzos o cortinas contra el polvo.....                       | 120        |
| 2.4.3 Vidriería.....  | 120        |
| 2.4.4 Derribo de paredes, estructuras y chimeneas.....              | 120        |
| 2.4.5 Caída y acumulación de escombros.....                         | 121        |
| 2.4.6 Riego obligatorio en demoliciones.....                        | 121        |
| 2.4.7 Molienda de ladrillos.....                                    | 121        |
| 2.4.8 Relleno de zanjas y sótanos.....                              | 121        |
| 2.4.9 Conservación de muros divisorios.....                         | 121        |
| 2.4.10 Demoliciones paralizadas o terminadas.....                   | 121        |
| 2.4.11 Limpieza del terreno, cerca y acera.....                     | 121        |
| <b>2.5 Obras en mal estado o amenazadas por peligro.....</b>        | <b>122</b> |
| 2.5.1 Construcciones que amenazan derrumbarse.....                  | 122        |
| 2.5.2 Notificación y peligro de derrumbe.....                       | 122        |
| 2.5.3 Disconformidad del propietario.....                           | 122        |
| <b>SECCION III.DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES.....</b>     | <b>122</b> |
| <b>3.1 Terraplenamientos.....</b>                                   | <b>122</b> |
| 3.1.1 Predio con suelo bajo nivel oficial.....                      | 122        |
| 3.1.2 Ejecución del terraplenamiento.....                           | 122        |
| <b>3.2 Excavaciones.....</b>  | <b>123</b> |
| 3.2.1 Generalidades.....  | 123        |
| 3.2.2 Desmontes.....  | 123        |
| 3.2.3 Excavación que afecte a predios linderos.....                 | 123        |
| 3.2.4 Estructuras adyacentes.....                                   | 124        |
| 3.2.5 Daños o peligros.....   | 124        |
| 3.2.6 Protección contra accidentes.....                             | 124        |
| <b>SECCION IV.DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR.....</b>            | <b>124</b> |
| <b>4.1 Generalidades.....</b>                                       | <b>124</b> |
| <b>SECCION V.DE LOS CIMIENTOS.....</b>                              | <b>124</b> |
| <b>5.1 Generalidades sobre los cimientos.....</b>                   | <b>124</b> |
| 5.1.1 Distribución de las cargas en los cimientos.....              | 124        |
| 5.1.2 Preservación de bases contra corrientes de agua freática..... | 125        |
| 5.1.3 Ensayos de suelo para cimentar.....                           | 125        |
| 5.1.4 Cimientos de muros divisorios.....                            | 125        |
| 5.1.5 Cimientos bajo abertura.....                                  | 125        |
| <b>5.2 Profundidad y perfil de cimientos.....</b>                   | <b>125</b> |
| 5.2.1 Profundidad mínima de cimientos.....                          | 125        |
| 5.2.2 Perfil para cimientos sobre la Línea Municipal.....           | 126        |
| <b>5.3 Situación relativa de cimientos.....</b>                     | <b>126</b> |
| 5.3.1 Base a diferentes cotas.....                                  | 126        |
| 5.3.2 Bases próximas a sótanos o excavaciones.....                  | 126        |
| <b>SECCION VI. DE LOS MUROS.....</b>                                | <b>127</b> |



|   |            |
|---|------------|
| <b>6.1 Generalidades sobre muros de albañilería.....</b>              | <b>127</b> |
| 6.1.1 Ejecución de los muros.....                                     | 127        |
| 6.1.2 Preservación de los muros contra la humedad .....               | 127        |
| 6.1.3 Traba de muros.....   | 127        |
| 6.1.4 Anclaje de muros .....  | 128        |
| 6.1.5 Encadenado de muros .....                                       | 128        |
| 6.1.6 Relleno de muros.....   | 128        |
| 6.1.7 Sostén de los muros durante su construcción.....                | 128        |
| 6.1.8 Pilares y Pilastras .....                                       | 128        |
| 6.1.9 Dinteles y arcos .....  | 128        |
| 6.1.10 Recalce de muros.....  | 129        |
| <b>6.2 Muros de materiales no cerámicos .....</b>                     | <b>129</b> |
| <b>6.3 Muros y cercas interiores y divisorias entre predios .....</b> | <b>129</b> |
| 6.3.1 Espesor de muros divisorios - Rebajos .....                     | 129        |
| 6.3.2 Cerca divisoria entre predios.....                              | 129        |
| 6.3.3 Material de muros divisorios.....                               | 129        |
| 6.3.4 Construcciones sin apoyar en muros divisorios .....             | 130        |
| <b>6.4 Calculo de muros.....</b>                                      | <b>130</b> |
| 6.4.1 Carga útil de muros divisorios .....                            | 130        |
| 6.4.2 Muros de contención.....  | 130        |
| 6.4.3 Muros con sobrecarga lateral.....                               | 130        |
| <b>6.5 Muros cargados y no cargados.....</b>                          | <b>130</b> |
| 6.5.1 Muros cargados .....  | 130        |
| 6.5.2 Espesores mínimos de muros no cargados .....                    | 131        |
| 6.5.3 Uso de muros existentes.....                                    | 131        |
| 6.5.4 Uso de muros asentados en barro .....                           | 132        |
| 6.5.5 Reparación de muros divisorios .....                            | 132        |
| <b>6.6 Muros privativos contiguos a predios linderos .....</b>        | <b>132</b> |
| <b>SECCION VI.DE LAS ESTRUCTURAS DE ELEVACION .....</b>               | <b>133</b> |
| <b>7.1 Generalidades sobre estructuras de elevación .....</b>         | <b>133</b> |
| 7.1.1 Sistemas y materiales autorizados para estructuras .....        | 133        |
| 7.1.2 Conservación de los límites del predio en estructuras .....     | 133        |
| <b>7.2 Detalles constructivos de las estructuras .....</b>            | <b>133</b> |
| 7.2.1 Normas para la ejecución de estructuras .....                   | 133        |
| 7.2.2 Uso del acero estructural .....                                 | 134        |
| 7.2.3 Protección a la madera estructural.....                         | 134        |
| 7.2.4 Vidrio estructural y de piso.....                               | 134        |
| <b>7.3 Uso de estructuras existentes.....</b>                         | <b>134</b> |
| <b>SECCION VIII.DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y PISOS.....</b>      | <b>134</b> |
| <b>8.1 Revoques.....</b>  | <b>134</b> |
| 8.1.1 Revoques de muros exteriores .....                              | 134        |
| 8.1.2 Revoques interiores .....                                       | 135        |
| <b>8.2 Revestimientos .....</b>                                       | <b>135</b> |
| 8.2.1 Generalidades .....   | 135        |
| 8.2.2 Revestimientos de madera .....                                  | 135        |
| 8.2.3 Revestimientos impermeables .....                               | 135        |
| <b>8.3 Pisos .....</b>  | <b>136</b> |

|   |            |
|---|------------|
| 8.3.1 Contrapisos .....   | 136        |
| 8.3.2 Pisos de madera .....   | 136        |
| 8.3.3 Solados y zócalos .....   | 136        |
| 8.3.4 Solados en locales sanitarios .....   | 137        |
| <b>SECCION IX.DE LOS TECHOS .....</b>   | <b>137</b> |
| <b>9.1 Generalidades de los techos .....</b>  | <b>137</b> |
| 9.1.1 Cercado de techos transitables.....   | 137        |
| 9.1.2 Acceso a techos intransitables.....   | 137        |
| 9.1.3 Desagües de techos, azoteas y terrazas .....  | 137        |
| <b>9.2 Material de cubierta de los techos .....</b>   | <b>138</b> |
| 9.2.1 Características de los materiales de las cubiertas de techos .....                    | 138        |
| 9.2.2 Techos transparentes o translucidos.....  | 138        |
| 9.2.3 Cubiertas de material no permanente .....   | 138        |
| 9.2.4 Remate de conductos .....   | 138        |
| <b>SECCION X.DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E<br/>INSTALACIONES .....</b>     | <b>139</b> |
| <b>10.1 Sistemas y materiales de construcción autorizados.....</b>                          | <b>139</b> |
| <b>10.2 De la construcción en madera.....</b>   | <b>139</b> |
| 10.2.1 Radio de ubicación de las construcciones en madera.....                              | 139        |
| 10.2.2 Generalidades sobre construcciones de madera .....                                   | 139        |
| <b>10.3 Viviendas premoldeadas y prefabricadas de materiales no<br/>tradicionales .....</b> | <b>140</b> |
| 10.3.1 Generalidades sobre viviendas premoldeadas y prefabricadas.....                      | 140        |
| 10.3.2 Requisitos que deben reunir las viviendas premoldeadas.....                          | 140        |
| 10.3.3 Requisitos que deben cumplir las casillas prefabricadas.....                         | 141        |
| 10.3.4 Permiso de edificación para viviendas prefabricadas y premoldeadas....               | 141        |
| 10.3.5 Aprobación de los tipos de viviendas o casillas premoldeadas y<br>prefabricadas..... | 141        |
| <b>10.4 De la construcción en tierra cruda - adobe .....</b>                                | <b>142</b> |
| <b>10.5 De la construcción en bloques premoldeados de hormigón.....</b>                     | <b>142</b> |
| <b>SECCION XI.DE LOS ANDAMIOS.....</b>  | <b>142</b> |
| <b>11.1 Generalidades sobre andamios.....</b>   | <b>142</b> |
| 11.1.1 Calidad y resistencia de los andamios .....  | 142        |
| 11.1.2 Tipos de andamios.....   | 142        |
| 11.1.3 Andamios sobre la vía pública .....  | 143        |
| 11.1.4 Torres para grúas, guinches y motocargas .....                                       | 143        |
| <b>SECCION XII.DE LAS EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES<br/>COMPLEMENTARIAS .....</b>          | <b>144</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>12.1 Ejecución de las instalaciones de salubridad</b> .....   | <b>144</b> |
| 12.1.1 Tanques de bombeo y de reserva de agua .....  | 144        |
| 12.1.2 Desagües.....   | 145        |
| 12.1.3 Aljibes .....   | 145        |
| 12.1.4 Pozos o perforaciones para captación de agua .....  | 145        |
| 12.1.5 Fosas sépticas.....   | 145        |
| 12.1.6 Pozos negros.....   | 146        |
| 12.1.7 Disposiciones de empresa local de aguas corrientes como complemento de este Código .....  | 146        |
| <b>12.2 Chimeneas o conductos de evacuación</b> .....  | <b>146</b> |
| 12.2.1 Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos .....          | 146        |
| 12.2.2 Clasificación de chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes .....                                     | 147        |
| 12.2.3 Funcionamiento de una chimenea o conducto para evacuar humos y gases de combustión – Detectores de chispas .....                              | 147        |
| 12.2.4 Altura del remate de una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos..... | 148        |
| 12.2.5 Construcción de chimeneas y conductos para evacuar humos y gases de combustión .....  | 149        |
| 12.2.6 Chimeneas para hogares y estufas comunes en viviendas.....  | 150        |
| 12.2.7 Chimeneas de quemadores de gas.....   | 150        |
| 12.2.8 Chimeneas de locales comerciales .....  | 150        |
| <b>12.3 Depósitos de Combustibles</b> .....  | <b>150</b> |
| 12.3.1 Depósitos de hidrocarburos .....  | 150        |
| 12.3.2 Depósitos de combustibles sólidos .....   | 150        |
| <b>12.4 Instalaciones contra incendios</b> .....   | <b>151</b> |
| 12.4.1 Tanques de agua contra incendio .....   | 151        |
| 12.4.2 Cañerías y bocas de incendio .....  | 151        |
| 12.4.3 Matafuegos .....  | 152        |
| <b>12.5 Sistemas de Compactación y/o colección de basura domiciliaria</b> <b>152</b>   |            |
| 12.5.1 Generalidades .....   | 152        |
| 12.5.2 Condiciones que deben reunir los locales donde se instalarán compactadores y/o colectores de basura.....                                      | 153        |
| 12.5.3 Condiciones que deben cumplir los equipos compactadores y/o colectores para su instalación y funcionamiento .....                             | 156        |
| 12.5.4 Normas de utilización.....  | 157        |
| 12.5.5 Servicio de mantenimiento .....   | 157        |
| 12.5.6 Contravenciones .....   | 157        |

## **CAPITULO QUINTO – CONSTRUCCIONES CON USOS ESPECIALES**

|  |            |
|--|------------|
| <b>SECCION I. EDIFICIOS PARA COCHERAS</b> .....    | <b>159</b> |
| <b>1.1 Generalidades</b> .....                     | <b>159</b> |
| 1.1.1 Capacidad de cocheras .....                  | 159        |
| 1.1.2 Altura mínima de locales para cocheras ..... | 160        |
| 1.1.3 Iluminación y ventilación .....              | 160        |
| 1.1.4 Medios de salida de cocheras.....            | 160        |

|   |            |
|---|------------|
| 1.1.5 Solado en las cocheras.....   | 161        |
| 1.1.6 Revestimientos de muros en cocheras .....   | 161        |
| 1.1.7 Defensa de muros en cocheras .....  | 161        |
| 1.1.8 Servicios de salubridad en cocheras.....  | 161        |
| 1.1.9 Prevenciones complementarias contra incendios en cocheras .....                     | 162        |
| <b>1.2 Instalaciones anexas a una cochera .....</b>                                       | <b>163</b> |
| <b>1.3 Señales fono-luminosas de alarma .....</b>   | <b>164</b> |
| <b>SECCION II.GALERIAS DE COMERCIO .....</b>  | <b>164</b> |
| <b>2.1 Concepto de “Galería de Comercio” .....</b>  | <b>164</b> |
| <b>2.2 Generalidades .....</b>  | <b>164</b> |
| 2.2.1 Dimensiones de locales y puestos en “Galerías de Comercios” .....                   | 164        |
| 2.2.2 Medios de salida en “Galería de Comercios” .....                                    | 164        |
| 2.2.3 Servicios de salubridad en “Galería de Comercio” .....                              | 165        |
| 2.2.4 Iluminación y ventilación en “Galerías de Comercios” .....                          | 165        |
| 2.2.5 Protección contra incendio en “Galería de Comercios” .....                          | 166        |
| <b>SECCION III.SUPERTIENDAS, SUPERMERCADOS O SIMILARES .....</b>                          | <b>166</b> |
| <b>3.1 Conceptos .....</b>  | <b>166</b> |
| <b>3.2 Radicación y funcionamiento .....</b>  | <b>166</b> |
| <b>3.3 Generalidades .....</b>  | <b>167</b> |
| <b>3.4 Estacionamiento vehicular .....</b>  | <b>167</b> |
| <b>SECCION IV.CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS .....</b>                                     | <b>167</b> |
| <b>4.1 Generalidades sobre cementerios .....</b>  | <b>167</b> |
| <b>4.2 Cementerios privados .....</b>   | <b>167</b> |
| 4.2.1 Alcance.....  | 167        |
| 4.2.2 Características arquitectónicas-urbanísticas .....                                  | 167        |
| <b>SECCION V.ESTACIONES DE SERVICIO .....</b>   | <b>168</b> |
| <b>5.1 Definiciones .....</b>   | <b>168</b> |
| <b>5.2 Generalidades .....</b>  | <b>169</b> |
| 5.2.1 Lotes mínimos y ubicación de bocas de expendio y estaciones de servicio .....       | 169        |
| 5.2.2 Superficies mínima de locales.....  | 169        |
| 5.2.3 Factor de ocupación del Suelo – Consideraciones especiales.....                     | 169        |
| 5.2.4 Tanques de combustibles .....   | 170        |
| 5.2.5 Tanque recolector de aceites. Fosas .....   | 170        |
| 5.2.6 Surtidores .....  | 170        |
| 5.2.7 Cañerías de ventilación.....  | 170        |
| 5.2.8 Playa de vehículos.....   | 171        |
| 5.2.9 Instalación eléctrica .....   | 171        |
| 5.2.10 Lugar para lavado y/o engrase de automotores .....                                 | 171        |
| 5.2.11 Locales para la carga de batería.....  | 172        |
| 5.2.12 Compresores de aire.....   | 172        |
| 5.2.13 Instalaciones anexas .....   | 172        |
| 5.2.14 Servicios sanitarios .....   | 172        |
| 5.2.15 Prescripciones contra incendio en estaciones de servicio y bocas de expendio ..... | 172        |
| 5.2.16 Estaciones de servicio o bocas de expendio existentes .....                        | 173        |
| 5.2.17 Normas de aplicación supletoria .....  | 173        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>5.3 Estaciones de servicio para G.N.C (GAS NATURAL COMPRIMIDO)</b> | <b>173</b> |
| .....   | 173        |
| 5.3.1 Generalidades .....   | 173        |
| <b>SECCION VI. STUDES Y CABALLERIZAS .....</b>                        | <b>173</b> |
| <b>6.1 Normas constructivas .....</b>                                 | <b>173</b> |
| <b>6.2 Vivienda para cuidador .....</b>                               | <b>175</b> |
| <b>SECCION VI.NORMAS PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES EN</b>  |            |
| <b>PROGRAMAS DE VIVIENDA .....</b>                                    | <b>175</b> |
| <b>7.1 <u>Ámbito de aplicación</u>.....</b>                           | <b>175</b> |
| <b>7.2 Generalidades .....</b>  | <b>175</b> |
| <b>7.3 <u>Especificaciones constructivas</u> .....</b>                | <b>176</b> |
| <br>  |            |
| <b>ANEXO 1 – CARATULA OFICIAL .....</b>                               | <b>177</b> |
| <b>ANEXO 2 – LETRETO OBLIGATORIO.....</b>                             | <b>179</b> |