

GUIA TEMATICA

<u>CAP.</u>	<u>ART.</u>	<u>TEMA</u>
1	1	DE LA ADMINISTRACION:
	a	PERMISOS: Disposiciones generales.
	1.1.2.7.	de Demolición. de Incorporación. de Modificación de fachadas. de Obra nueva.
	1.1.3.	TRAMITES PARA LA CONCESION DE PERMISOS.
	a	Aprobaciones. Pago de Derechos. Obras paralizadas. Archivo.
	1.1.5.3.	Municipal de Pianos.
	1.2.	Profesionales y Empresas. Habilitaciones para dirigir y/o
	a	construir obras e instalaciones. Responsabilidad de
	1.2.3.6.	profesionales y empresas. Gestores. Inscripción y matriculación.
	1.3.	Policía de obra. Inspecciones: objeto. Existencia de
	a	documentos en obra.
	1.3.4.3.	Solicitud de inspección en obra. Inspección final en obra. Plano conforme a obra. Obras en contravención.
	1.4.	Penalidades. Aplicación de Multas. Suspensión del uso de firma. Impedimentos para iniciar nuevos tramites.
2	2.1.	Zonificación. Código de zonificación y uso del suelo. Obras nuevas.
	a	Ampliaciones. Refacciones. Obras de antigua data. Preservación de
	2.2.2.2.	obras del Patrimonio Arquitectónico
3	3.	Línea y Nivel. Certificados. Retiros. Ochavas. Cercos y veredas.
	a	Aceras. Entradas de vehículos. Fachadas. Conductos en fachadas.
	3.4.3.1.	Salientes: Aleros y marquesinas. Toldos.
	3.5.	Patios: Medición.
	a	Espacio libre de manzana. Construcciones autorizadas. Espacios
	3.5.2.10.	entre parámetros.

<u>CAP.</u>	<u>ART.</u>	<u>TEMA</u>
	3.6. a 3.6.6.1.	Locales: Clasificación. Alturas mínimas. Areas y lados mínimos. Anchos de entrada y pasaje. Escaleras: principales, secundarias, verticales. Rampas. Iluminación y ventilación de locales: de 1°, 2°, 3°, 4° clase. Ventilación por conductos.
	3.7. a 3.7.8.2.	Medios de salida. Numero de ocupantes. Puertas de salidas. Pasajes y corredores. Asientos en lugares de esparcimiento público. Escaleras y rampas. Número de ocupantes. Factor de ocupación.
	3.8. a 3.8.5.2.	Instalaciones complementarias. Servicios mínimos de salubridad y sanidad. Medidores. Calderas. Aire Acondicionado. Ascensores y salas de maquinas. Pararrayos. Buzones.
	3.9.	Obras que afectan a linderos. Aberturas y vistas a predios linderos. Ruidos, calor, frío, humedad.
	3.10.	Reformas, ampliaciones y cambio de destino de edificios y locales.
	3.11. a 3.11 3.2. 3.12	Protección contra incendios. Instalaciones contra incendios. Edificio de madera estructural. Techos con estructura de madera. Construcciones provisorias
4.	4.1. a 4.1.2.1.	Ejecución de las obras. Colocación de vallas. Deposito de tierra y/o materiales. Letreros frente a las obras.

- 4.2. Terralenoamiento. Excavaciones. Ensayo de suelos. Prohibiciones
- a
- 4.3.2.1.

CAP.

ART.

TEMA

- 4.4. Demoliciones.
 - a Exterminio de ratas.
 - 4.4.4.7. Protección a las personas. Peligro para el tránsito. Medidas de protección.
 - Protección a predios linderos.
 - Procedimiento de la demolición.
 - Retiro de materiales. Escombros.
 - Limpieza de terrenos.
- 4.5. Cimientos: Generalidades.
 - a Ancho y profundidad mínima.
 - 4.5.3.2. Cimentaciones especiales.
- 4.6. Muros: Generalidades.
 - a Preservación contra humedad. Trabas. Dinteles y arcos. Recalce de
 - 4.6.4.6. muros. Muros divisorios. Espesores. Cerca divisoria. Alturas.
 - Muros de fachada. Cálculo de muros. Muros de contención.
- 4.7. Revoques y Revestimientos.
 - a revestimientos con maderas. revestimientos impermeables.
 - 4.7.2.2.
- 4.8. Pisos y contrapisos.
 - a Zócalos.
 - 4.8.2.2.
- 4.9. Techos. Techos transitables y balcones: accesos.
 - a Desagües de techos.
 - 4.9.2.2. Techos transparentes y traslucidos.
- 4.10. Instalaciones complementarias.
 - a Instalaciones de salubridad.
 - 4.10.3.2. Tanques: de bombeo y de reserva de agua.
 - Desagües pluviales. Pozos: de captación y absorbentes.
 - Prohibición de incineradores de basura.
 - Hogares. Estufas. Remate del conducto de humo.
 - Depósitos de combustibles.
- 4.11. Andamios. Andamios en la Vía Pública.
 - a Torres, guinches, montacargas.
 - 4.11.1.3.

CAP.

ART.

TEMA

5 5.11. Prescripciones para cada edificio según uso.
 a Cocheras: capacidad. Obligación de construir cocheras. Altura.

5.11.1.3 Iluminación, ventilación y medios de salida de las cocheras

Tratamiento acústico de cocheras.

Moteles.

Salas de espectáculos.

Edificios comerciales.

Panaderías, fábricas de masas y pastelerías.

Carnicerías y anexos.

Establecimientos que elaboran subproductos de origen animal.

Mataderos y peladeros de aves.

Pescaderías, lecherías, heladerías, venta de aves.

Fábrica de productos alimenticios.

Fábrica de aguas gaseosas.

Fábricas de pastas y fideos.

Establecimientos peligrosos.

Estaciones de servicio.

Venta de gas.

1.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

1.2.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Un propietario, Profesional o Empresa, por el solo hecho de estar dentro del alcance de este Código, conoce las condiciones que se exige en él y queda a sujeto a las responsabilidades que se deriven en su ampliación (art. 923 – C.C.)-

1.2.2. DIRECTORES DE OBRA E INSTALACIONES.

1.2.2.1. PROFESIONALES HABILITADOS PARA EJERCER LA DIRECCION DE OBRA E INSTALACIONES.

Podrán serlo los Profesionales matriculados y habilitados por el Consejo Profesional de la Ingeniería de acuerdo con la incumbencia que corresponda.-

1.2.2.2. PROFESIONALES HABILITADOS PARA EJERCER LA CONSTRUCCION DE OBRA E INSTALACIONES.

Podrán serlo los Profesionales matriculados y habilitados por el Consejo Profesional de la Ingeniería de acuerdo con la incumbencia que corresponda.-

1.2.2.3. EMPRESAS.

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales de construcción y/o instalaciones, siempre que tengan a su frente un Profesional como Representante Técnico que cumplirá funciones de Director de Obra, de la categoría que la misma requiera.

1.2.3. DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROFESIONALES.

1.2.3.1. RESPONSABILIDADES DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Los profesionales firmantes de la documentación, serán los responsables del fiel cumplimiento de las disposiciones del Código, hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

La Empresa y su Representante Técnico serán solidariamente responsable ante las mismas circunstancias.

1.2.3.2. INSCRIPCION Y MATRICULA MUNICIPAL.

Los profesionales sólo podrán actuar, luego de obtener la matrícula municipal correspondiente. A tal efecto la Dirección de Obras Particulares, llevará un registro donde constarán:

- a) Nombre y Apellido.
- b) Firma usual.
- c) Documento de identidad.
- d) Domicilio y Teléfono.
- e) Título habilitante.
- f) Categoría.
- g) Número de matrícula en el Consejo Profesional de la Ingeniería.
- h) Número de Matrícula Municipal.
- i) Número de Inscripción en I.V.A., Ingresos Brutos, e Impuesto a las Ganancias.

1.2.3.3. **DOMICILIO.**

Los Profesionales y empresas podrán tener domicilio real en cualquier punto del país, pero ambos deberán constituir domicilio legal dentro del Partido de Benito Juárez.

1.2.3.4. **GESTORES.**

Los trámites ante la Dirección de Obras Particulares, serán realizados exclusivamente por los Profesionales intervinientes. Los mismos podrán designar un gestor autorizado por nota, el que será correspondientemente matriculado en la Dirección de Obras Particulares.

1.2.3.5. **CAMBIO DE PROFESIONALES Y/O EMPRESAS.**

El propietario de una obra puede disponer del cambio de el o los Profesionales y/o Empresas a cargo de la misma por nota dirigida a la Secretaría de Obras Públicas firmada conjuntamente con el o los nuevos Profesionales.

La Dirección realizará una inspección verificando el estado actual de la obra, y si existieran infracciones a las disposiciones del presente Código.

1.2.3.6. **RETIRO DE PROFESIONALES Y/O EMPRESAS.**

Los Profesionales y/o Empresas a cargo de una obra pueden retirar su actividad de la misma, haciéndose por nota dirigida a la Secretaría de Obras Públicas y siempre que no existan infracciones que le sean imputables.

Los trabajos serán paralizados hasta tanto el propietario designe los reemplazantes y estos sean aceptados.

1.3. **DE LA POLICIA DE OBRA.**

1.1.1. **INSPECCIONES DE LAS OBRA.**

1.3.1.1. **OBJETIVOS DE LA INSPECCION.**

La inspección de la obra tiene como finalidad aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de las mismas de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

1.3.1.2. **OBJETIVOS DE LA INSPECCION.**

En un predio donde se realicen obras, el Propietario, Profesionales, Empresas u ocupantes, deberán permitir el acceso al Inspector Municipal, que justifique su misión mediante una credencial.

En caso de negativa, el Inspector la hará constar en el acta respectiva con el testimonio de un Agente de Policía.-

1.3.1.3. **HORARIO DE LAS INSPECCIONES.**

La inspección de una obra se realizará dentro del horario de labor de la misma.

1.3.1.4. **EXISTENCIA DE DOCUMENTACION DE OBRA.**

En toda obra deberán encontrarse permanentemente y a disposición del Inspector, los planos que componen la documentación de la misma, debidamente aprobados por la Dirección de Obras Particulares.

1.3.1.5. **PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA.**

Cuando el Inspector así lo exija, el Profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por cédula, donde se indicará la fecha y hora de la presentación.

1.3.2. **SOLICITUD DE INSPECCION DE OBRA.**

1.3.1.1. **OPORTUNIDAD PARA SOLICITAR INSPECCIONES.**

Durante la ejecución de la obra, el Director Técnico de la misma, deberá solicitar las siguientes inspecciones:

- a) de capa aisladora: con esta inspección se controlarán las dimensiones de la edificación.
- b) de obra sanitaria: en edificios situados fuera de la red cloacal, inspeccionando zanjeo, diámetro de cañerías, calidad de materiales y ubicación de pozo absorbente.
- c) De obra techada: a fin de verificar pendientes de techo y desagües pluviales.
- d) De instalaciones eléctricas: previo a la habilitación del servicio eléctrico.

1.3.1.2. Las tareas de inspección de obras deberán ser realizadas por un Profesional Municipal habilitado.

1.3.2.2. **INSPECCIONES NO SOLICITADAS.**

La no solicitud de inspecciones correspondientes, dará lugar a la aplicación de sanciones, si las obras no hubieran sido ejecutadas en forma reglamentaria.

1.3.3. **INSPECCION FINAL.**

1.3.3.1. **INSPECCION FINAL DE OBRA CONCLUIDA.**

Se extenderá el "Certificado Final de Obra" cuando la obra esté totalmente concluida, de acuerdo a las exigencias de este Código.

Será requisito indispensable la tramitación del Certificado Final de Obra, previo a toda ampliación o

refacción de la misma propiedad.

El plazo para tramitar el certificado Final de Obra, será de diez (10) años a partir de la fecha de aprobación de la documentación de obra y estará a cargo del Director Técnico de la misma.

En caso contrario, y vencido el plazo establecido, la Municipalidad a través de la Secretaría de Obras Públicas lo hará de oficio.

1.3.3.2. PLANO CONFORME A OBRA.

Al solicitar final de obra, dentro de los diez (10) años de plazo establecido, el Director Técnico o profesional interviniente de obra, deberá presentar un plano conforme a obra.

El de que hubiese exceso de superficie de la inicialmente aprobada, sobre los primeros treinta metros cuadrados (30 m²), se abonará el derecho de construcción en base a los valores del C.P.I. en vigencia; superado este límite, se deberá pagar la multa de incorporación correspondiente.

En ningún caso se aceptarían transgresiones a las reglamentaciones vigentes.

1.3.3.3. INSPECCION FINAL DE OBRA NO CONCLUIDA.

El propietario puede dar por terminada una obra en el estado en que se encuentre, siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código.

En este caso la Dirección de Obras Particulares extenderá un “Certificado Final de Obra no concluida” en el que consignará la obra realizada.

1.3.4. OBRAS EN CONTRAVENCION.

1.3.4.1. ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONSTRUCCION.

Sin perjuicio de ampliar las sanciones correspondientes, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar se demuela toda obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo intimar a la realización de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios coaccionados por obras en construcción o demolición.

1.3.4.2. ORDEN INCUMPLIDA.

Vencido el plazo fijado para la demolición o ejecución de trabajos necesarios para evitar perjuicios ocasionados por obras en construcción o demolición, y no habiéndose cumplido con lo ordenado, el Departamento Ejecutivo procederá a realizar los mismos, a costa del propietario.

1.3.4.3. INSPECCION TRABAJOS.

La Dirección de Obras Particulares podrá suspender toda obra que se realice sin tener el correspondiente permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las reglas del arte, o en contravención a disposiciones vigentes, hasta tanto se realicen los recaudos pertinentes.

1.4. DE LAS PENALIDADES.

1.4.1. EFECTOS DE PENALIDAD.

Las sanciones establecidas en “De las Penalidades” se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código. La imposición de penalidades no revela a los afectados del cumplimiento estricto de las

disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que la motivaron.

1.4.2. **CLASES DE PENALIDAD.**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a) Apercibimiento.
- b) Multas, establecidas por Ordenanza Impositiva.
- c) Suspensión de uso de la firma.

1.4.3. **ESCALA DE PENALIDADES.**

1.4.3.1. **APLICACION DE APERCIBIMIENTO.**

Se aplicará un apercibimiento por :

- a) Iniciar obras sin permiso o aviso correspondiente.
- b) No concurrir a una citación en obra, salvo causas de fuerza mayor debidamente justificada.
- c) No solicitar en su oportunidad, inspecciones de obra.
- d) Solicitar inspección de trabajos no realizados.

1.4.3.2. **APLICACION DE MULTAS.**

Corresponde aplicación de multa por:

- a) No tener en obra los documentos aprobados.
- b) No colocar cartel de obra.
- c) No cumplimentar intimación en plazo determinado.
- d) No cumplir lo establecido en "Valla Provisoria".
- e) Efectuar trabajos en contravención.

1.4.3.3. **APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA.**

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Por cinco (5) apercibimientos en el término de un (1) año: tres (3) meses.
- b) Por no acatar orden escrita de suspensión de trabajos: de tres (3) a seis (6) meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten la estabilidad de la obra: de tres (3) meses a un (1) año.
- d) Por iniciar obras sin permiso o aviso correspondiente en mas de (3) oportunidades: de seis (6) meses a un (1) año.
- e) Por ejecutar obras no ajustadas a la reglamentación vigente, en mas de tres (3) oportunidades: de seis(6) meses a dos (2) años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia declarada judicialmente: de dos (2) a cinco (5) años.
- g) Por presentar documentación tergiversando los hechos existentes: de seis (6) meses a un (1) año.
- h) Cuando se comprueba falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevivir: de uno (1) a tres (3) años.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar nuevas documentaciones hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena que tenga permiso concedido.

1.4.4. **IMPEDIMENTO PARA INICIAR NUEVOS TRAMITES.**

Los profesionales y Empresas no podrán iniciar nuevos trámites cuando:

- a) Tengan pendientes multas.
- b) No cumplieren intimación dentro del término establecido.

2. DE LA ZONIFICACION.

21. DE LA DIVISION DEL PARTIDO.

2.1.1. PROCEDIMIENTO.

2.1.1.1. CODIGO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO.

Con el propósito de regular la ubicación de los edificios según su uso, la altura de los mismos, la densidad habitacional, las superficies edificable de cada parcela, como asimismo las dimensiones de parcelas a subdividir, el Partido de Benito Juárez cuenta con un "Código de Zonificación y Uso del Suelo", el cual tendrá preeminencia sobre el presente Código, y al cual deberán remitirse otra actuación.-

2.2. DE LA OCUPACION DEL SUELO.

2.2.1. OBRAS A CONSTRUIRSE.

2.2.1.1. OBRAS NUEVAS.

Todas las obras a construirse deberán responder en su totalidad a lo dispuesto por este Código y el de Zonificación, procediendo, en caso de contravenciones, de acuerdo al punto 1.3.4.-

2.2.1.2. OBRAS DE AMPLIACION.

Las ampliaciones a construirse en obras existentes, también deberán ajustarse a las prescripciones de este Código y el de Zonificación, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) En edificios sin documentación aprobada por el Departamento de Obras Particulares, con anterioridad a la vigencia de la ley 8912 (28-10-77), las ampliaciones implicaran además las refacciones a lo existente; a los efectos de adecuarlos a lo prescripto en la citada Ley y sus reglamentaciones.
- b) En edificios con documentación aprobada por el Departamento de Obras Particulares posteriormente a la vigencia de la Ley 8912, las ampliaciones podrán realizarse manteniendo lo existente sin modificaciones.-

2.2.2. OBRAS DE DATA ANTIGUA

2.2.2.1 AMPLIACIONES Y REFACCIONES.

Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) este excedido pero no el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y la Densidad, el Municipio podrá autorizar la remodelación de la misma y/o ampliación de su superficie cubierta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del presente Código.

- b) no se superen los valores del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y la Densidad establecidos para la zona por la normativa vigente, a los que, en el presente caso, no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderles por aplicación del artículo 47 de la Ley 8912.
- c) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido.
- e) La superficie proyectada en las plantas superiores respete el valor máximo establecido en la zona para el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).
- f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.
- g) Toda modificación que mejore las condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, asoleamiento, circulación, etc.) serán autorizados.-

2.2.2.2. OBRA DE INTERES ARQUITECTONICO.

Aquellas obras que sean declaradas de interés arquitectónico y se las aliste al patrimonio arquitectónico del Partido no serán refaccionadas ni ampliadas sin previa consulta con el organismo competente.-

3. DEL PROYECTO DE LA OBRA.

3.1. DE LA LINEA Y EL NIVEL.

3.1.1. DE LA LINEA MUNICIPAL.

3.1.1.1. ALINEACION.

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la línea municipal.

3.1.1.2. RETIROS OBLIGATORIOS.

Cuando la Secretaria de Obras Públicas lo exigiere, según el Plan de Ordenamiento Urbano vigente la línea municipal se retirara hacia el interior del lote, no pudiendo realizarse construcciones permanentes en la zona de retiro obligatorio.-

3.1.1.3. RETIROS VOLUNTARIOS.

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial, siempre que se cumpla lo establecido en 3.4.1.3. "Fachada principal retirada de la Línea Municipal".-

3.1.2. DEL NIVEL

3.1.2.1 PLANO DE COMPARACION DE LOS NIVELES.

Los niveles estarán referidos a la red de puntos fijos del Instituto Geográfico Militar (I.G.M.).-

3.1.2.2. MARCAS DE NIVELACION.

Los propietarios están obligados a permitir la colocación de marcas de nivelación en los frentes de los edificios. Las mismas no deben ser removidas sin aviso previo de quince (15) días como mínimo ante las autoridades que correspondan.-

3.1.2.3. **CERTIFICACION DE NIVEL.**

A pedido del interesado, la Secretaria de Obras Públicas extenderá un certificado con la cota de nivel correspondiente al predio, que estará referido al estudio de cordón cuneta o desagües pluviales existentes, mas el suplemento que resulta de la construcción de la vereda reglamentaria, medido en el punto medio del predio.-

3.1.2.4. **COTA MINIMA DEL PISO BAJO.**

El piso bajo en toda edificación, se colocaran a un nivel no inferior a la "cota del predio", a fin de asegurar el desagüe a la vía pública.-

3.1.2.5. **NIVELES INFERIORES A LOS OFICIALES.**

En casos especiales, el nivel de piso bajo podrá ser tan bajo como lo autorice la Secretaria de Obras Publicas, siempre que se asegure la evacuación de las aguas y líquidos cloacales por sistemas mecánicos, canalizaciones u otros, y quedando a cargo del interesado la responsabilidad de su buen funcionamiento.-

3.2. **DE LAS OCHAVAS.**

3.2.1. **FORMACION DE OCHAVAS.**

3.2.1.1. **OBLIGACION DE FORMAS DE OCHAVAS.**

En los predios de esquina, es de utilidad pública la formación de ochavas, que estará limitada por una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. de las calle concurrentes.-

3.2.1.2. **PROHIBICION DE REALIZAR CONSTRUCCIONES EN OCHAVAS.**

No se permitirán construcciones en ochavas en Piso Bajo. El Departamento de Obras Particulares autorizara construcciones puntuales que utilicen el espacio de ochava, siempre que por razones de proyecto sea absolutamente necesario.-

3.2.2. **DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS.**

3.2.2.1. **CRITERIO GENERAL.**

Para el dimensionado de ochavas se adoptaran las disposiciones del decreto Provincial N°

7015/44.-

3.2.2.2. **OCHAVAS CURVAS Y POLIGONALES.**

Se podrá proyectar ochavas con trazas distintas de las fijadas siempre que no rebasen las líneas oficiales, pasando los espacios libres remanentes al dominio publico.-

3.2.2.3. **OCHAVA QUE COMPRENDA MAS 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 construyan, no podrán tener voladizos, ni retiro de la línea municipal, salvo que se edifique simultáneamente con un único motivo arquitectónico.-

3.3. **DE LOS CERCOS Y ACERAS**

3.3.1. **GENERALIDADES SOBRE CERCOS Y ACERAS.**

3.3.1.1. **OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCOS Y ACERAS.**

Todo propietario de terreno baldío ubicado frente a calle pavimentada, esta obligado a la construcción y mantenimiento en buen estado del cerco correspondiente, de acuerdo a lo prescripto en el art. 3.3.2.2.. Asimismo, dichas parcelas deberán presentar en buen estado de transitabilidad las aceras conforme a las reglamentaciones vigentes.-

3.3.1.2. **PLAZOS DE EJECUCION DE CERCOS Y ACERAS.**

En caso de no existir expediente de permiso de edificación nueva, al concluirse la demolición del edificio existente, deberá construirse la acera y el cerco correspondiente, dentro de los treinta (30) días corridos.-

3.3.2 **CERCOS.**

3.3.2.1. **MATERIALES DE LOS CERCOS.**

Los cercos podrán ser construidos en uno de los siguientes:

- a) Albañilería.
- b) Hormigón simple o armado.

- a) Verjas de cano, hierro, trabajado 6 madera dura.
- b) Alambre tejido artístico.
- c) Combinación de las formas citadas en los incisos anteriores.
- d) Otro material propuesto, y aceptado por la Secretaria de Obras Públicas.

3.3.2.2 **ALTURA DE LOS CERCOS EN PREDIOS BALDIOS.**

Los cercos construidos frente a calles pavimentadas, deberán tener altura no inferior a 2.20 mts., debiendo ejecutarse en los materiales indicados en los incisos a) y b) del art. 3.3.2.1.

3.3.3. **ACERAS.**

3.3.3.1 **PENDIENTES DE LAS ACERAS.**

La pendiente transversal será:

- a) Aceras de baldosas 2 %
- b) Entradas de vehículos 12 %

- c) Rampa de transición 12 %

3.3.3.2. **MATERIAL DE LAS ACERAS.**

El material reglamentario de las aceras es baldosa de cemento comprimido, acanalado en seis (6) listones o en nueve (9) panes de 0.20 x 0.20 mts.

Para hacer uso de otros materiales al reglamentario, se solicitara la autorización correspondiente al Departamento de Obras Particulares.-

3.3.3.3. **ACERAS ARBOLADAS.**

Se deberán dejar sectores sin embaldosar destinados a la plantación de árboles en los lugares que la Secretaria de Obras Publicas determinara, consistentes en cuadrados de 0.60 x 0.60 mts.-

3.3.3.4. **ENTRADAS DE VEHICULOS.**

Se permitirá el rebaje de cordón de pavimento hasta una altura de 0.66 mts., respecto al nivel de calzada en las entradas de vehículos.

Las rampas de acceso se identificaran con la superficie de la acera mediante rampas laterales. Cuando desaparezca la razón de existir de la entrada de vehículos, el propietario deberá restituir la acera y cordón a nivel oficial.-

3.3.3.5. **ACERA DE ANCHO REDUCIDO.**

De acuerdo a la reglamentación de Zonificación vigente, se permitirá en algunas aceras la construcción de solados de 2.50 mts de ancho, junto a la línea de Edificación Municipal, generando espacios verdes cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.-

3.4. **DE LAS FACHADAS.**

3.4.1. **ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS.**

3.4.1.1. **GENERALIDADES.**

Todas las fachadas o paramentos exteriores deberán mantener la estética, ya que la misma pertenece al orden publico. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.-

3.4.1.2 **APROBACION DE FACHADAS.**

Es obligatorio la presentación, en la documentación correspondiente a la obra, de planos detallados en lo que se dejara constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte.

En caso de reformas en fachadas existentes, la nueva deberá ser previamente aprobada por la Secretaria de Obras Públicas.

3.4.1.3. **FACHADA PRINCIPAL. RETIRADA DE LA LINEA MUNICIPAL.**

En las zonas afectadas por retiros obligatorios, como asimismo en caso de retiros voluntarios, el punto mas saliente de la fachada se encontrara a la distancia mínima indicada desde la línea

municipal-

3.4.1.4. **FACHADA SECUNDARIA Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

Las fachadas secundarias y construcciones auxiliares responderán a una armonía arquitectónica concordante con la fachada principal.

3.4.1.5. **TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS.**

Los muros divisorios visibles desde la vía pública deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo la composición de la fachada principal.

3.4.1.6.1 **CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA.**

Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no pueden colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco pueden ser visibles sus terminaciones desde la vía pública.

En caso de la sobreelevación de conductos existentes en el frente de un predio, por edificación a mayor altura, en el lindero, la tubería vertical puede adosarse al muro divisorio, siempre que este situado a mas de tres (3) mts. del piano de la fachada.

Los conductos de desagües pluviales pueden ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de las mismas.

3.4.1.6.2. Serán permitidos conductos visibles desde la vía pública aquellos que por razones de estilo, topología de edificio y necesidades ineludibles de proyecto y que a juicio del Departamento de Obras Particulares resulten estéticamente aceptables.-

3.4.2. **LIMITACION DE SALIENTES.** - ORD. MUN. 1081/81

3.4.2.1. **SALIENTES EN PLANTA BAJA.**

En las fachadas no se permitirán salientes, fijas o móviles, que sobrepase la línea municipal en una altura de 2.50 mts., tomada desde el piso terminado del local junto a aquella.-

3.4.2.2. **SALIENTES DE BALCONES.**

Los balcones abiertos o cerrados podrán tener una saliente fuera de la línea municipal no mayor a 1.20 mts.

En todos los casos, se deberá respetar la arboleda existente en las aceras, evitando la mutilación de las copas o su crecimiento irregular. -

3.4.2.3. **SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS.**

Los aleros y marquesinas colocados a una altura menor de 3.00 mts., sobre la acera, se consideraran como balcones. Colocados a partir de los 3.00 mts., podrán construirse con un saliente máximo de 3.00 mts., siempre que no afecten al arbolado de la calle, ajustándose en tal caso a lo que disponga la Secretaria de Obras Publicas.

El elemento mas saliente de los aleros y marquesinas podrá distar hasta 0.15 mts. de las líneas divisoras del predio.-

3.4.2.4. **SALIENTES EN OCHAVAS.**

En planta baja, deberá respetarse la ochava hasta una altura de 3.00 mts., pudiendo en pisos superiores, avanzar la edificación hasta el encuentro de las calles concurrentes.-

3.4.3. **TOLDOS.**

3.4.3.1 **GENERALIDADES.**

Los toldos no podrán distar de una altura menor a 230 mts., sobre el nivel de la acera, siendo su vuelo máximo permitido de 3.00 mts. Cuando los toldos estén soportados por elementos verticales, estos deberán ser desmontables y estarán colocados a una distancia no mayor de 0.70 mts. del cordón de la vereda.-

3.5. **DE LOS PATIOS.**

3.5.1. **PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION.**

3.5.1.1. **CLASIFICACION DE LOS PATIOS.**

Los patios de iluminación y ventilación, según sus dimensiones y funciones, se clasifican en:

- a) Patio de primera categoría: que comprende el patio de frente y el patio de contrafrente, mientras cumplan requisitos mínimos.
- b) Patio de segunda categoría.-

3.5.1.2. **PATIOS INTERIORES.**

Denominase patio interno al espacio encerrado entre paramentos verticales correspondientes a un mismo edificio que por sus reducidas dimensiones permite ventilar exclusivamente a baños, cocinas y demás locales auxiliares.-

Su ancho (a) dado en mts. y superficie (s) en m², deberán ser iguales o superiores a los valores expresados por las siguientes formulas:

$$a \text{ (mts.)} = 3 + \frac{h-6}{12} \text{ donde h es la altura del paramento de mayor altura.}$$

$$a \text{ mínimo} = 3 \text{ mts.}$$

$$s(m^2) = 12 + h-6$$

$$s \text{ mínimo} = 12 \text{ m}^2$$

En parcelas con un único edificio en planta baja, cualquiera sea el uso a que este destinado, el ancho y superficie mínimas de patio interno podrán reducirse a 2.50 mts. y 10.00 m² respectivamente.

Ejemplo de la aplicación de las formulas:

h(mts.)	6	9	12	18	24
a (mts.)	3	3.25	3.50	4	4.50
s(m ²)	12	15	18	24	30

3.5.1.3. **ESPACIO COMPRENDIDO ENTRE PARAMENTOS RETIRADOS DE LAS LINEAS DIVISORIAS DE PARCELAS, Y ESTAS.**

a) Espacio entre paramentos y líneas divisorias laterales.

Estará vinculado a cualquiera de los otros espacios que componen el espacio libre urbano, a varios de ellos, o a todos.

Su ancho mínimo sera de 3.50 mts. para viviendas unifamiliares con paramentos laterales de altura menor o igual a 6.00 mts.

El espacio determinado por paramentos retirados de ejes divisorios laterales, de altura mayor a 6.00 mts. formara parte de espacio urbano si su ancho medido a cota de vereda (cota 0) es igual o mayor que el obtenido por la siguiente formula:

$$a = \frac{4+h-6}{6}$$

Donde a es el ancho del espacio, y h en la altura del paramento (en mts.).

Si el paramento retirado tiene alturas distintas, se computara la mayor.

b) Espacio entre paramentos y líneas divisorias de fondo.

Podrá estar vinculado o no a otros espacios que conformen el espacio libre urbano.

1) En parcelas que no accedan a centro de manzana.

Este espacio para ser considerado integrante de espacio urbano deberá cumplir con las condiciones establecidas en el punto a).

2) En parcelas que accedan a centro de manzana.

El ancho del espacio no podrá ser inferior a 3.50 mts. si el paramento de fondo mayor altura, no supera los 6 mts. y a 4 mts. de ancho si aquel es de altura superior a 6 mts.-

3.5.1.4. **MEDICION DE LOS PATIOS.**

Las dimensiones de un patio comprende la superficie libre de aleros o balcones, computándose desde la cara interior del muro divisorio.-

3.5.1.5. **PROHIBICION DE CUBRIR PATIOS.**

No podrán cubrirse los patios existentes con estructuras permanentes o definitivas. Solo se permitirán toldos de tela.

Tampoco podrán embaldosarse totalmente las superficies libres, debiendo mantenerse el 65 % de las mismas como terreno natural, de acuerdo a las reglamentaciones de zonificación.-

3.5.2. **ESPACIOS LIBRES DE MANZANA.**

3.5.2.1. **DELIMITACION.**

En cada predio deberá mantenerse un sector libre de edificación que correspondan al uso

predominante de acuerdo a lo establecido por el Código de Zonificación.

La creación de este centro es una medida tendiente a asegurar el espacio mínimo requerido para asegurar la iluminación, ventilación y asoleamiento de los locales en contrafrente.

En caso de construcciones con perímetro o semiperímetro libre, los espacios laterales de la edificación permitirán su unificación con el espacio lindero a la vía pública, creando la continuidad del espacio urbano hasta el interior de la manzana.

Los Municipios podrán establecer el mecanismo para su determinación, el que será emergente de la forma y dimensiones que se pretenda lograr en función de los requerimientos reales que surjan de la consideración de:

- a) Dimensiones y conformación de los bloques, manzanas y parcelas.
- b) Volumétrica edilicia prevista por la aplicación de los indicadores urbanísticos establecidos (F.O.S., F.O.T., registro de edificación, etc.)

3.5.2.2. Formas irregulares que se producen por aplicación de formulas relacionadas con la longitud de cada parcela.

Ejemplo:

$$R = 0.5(L-20) \text{ y } Pe = 0.5(L + 20)$$

Donde **R** es el retiro de fondo, **L** es la longitud de parcela y **Pe** es la profundidad del edificio. En ameznamientos de forma de paralelogramo, cuando uno de los lados sea menor de 60 mts., no es conveniente la regulación de centro libre de manzana. -

3.5.2.3. Para las parcelas de esquina que por sus dimensiones deban integrar el centro de manzana podrán dejar el espacio libre que surja de la aplicación de la formula general adoptada según el siguiente esquema:

Se aplicara la formula para ambos frentes y se dejara libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en un sentido no corresponde retiro se dejara un mínimo de 3 mts.-

3.5.2.1. En centro libre de manzana no será exigible en manzanas o bloques existentes, o a crear en los que se proyecten edificios aislados, que formen parte de proyectos integrales. -

3.5.2.2. En zonas de baja densidad e intensidad de edificación podrá admitirse la ocupación del fondo libre de manzana con instalaciones complementarias como quincho, parrilla, vestuarios o similares, únicamente en casos que dicho fondo ocupe el 30 % o más de la parcela y que la superficie de dichas instalaciones no supere el 3 % de la superficie del terreno.

La altura límite para las construcciones complementarias de fondo será de 3 mts., sobre dicha altura podrán admitirse conductos de ventilación o humos y la cubierta no podrá ser accesible.-

1.1.1.1. Para parcelas que se hallen afectadas por retiro de fondo, el mismo no podrá ser inferior a 3 mts. de distancia, que será el mínimo exigible.

El espacio destinado a fondo deberá estar convenientemente parqueado debiéndose establecer como limite máximo del mismo que pueda ser cubierto por solados impermeables, piletas de

natación, etc., un 30 % de aquel.-

3.5.2.1. Para caso de ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamiento o infraestructura comunitaria, que no puedan, por razones fundamentales, dar solución a este aspecto dentro de los casos generales, la Oficina de Planeamiento Municipal podrá autorizar alternativas de valor equivalente.-

3.5.2.2. **ESPACIO ENTRE PARAMENTOS VERTICALES CORRESPONDIENTES A DIFERENTES VOLUMENES EDIFICADOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA.**

La distancia mínima entre paramentos verticales estará en relación directa con la altura dada por la semisuma de los paramentos opuestos; asimismo será diferente, si los volúmenes edificados tienen uno o dos retiros laterales o si han sido construidos entre medianeras. Para cada caso deberá cumplimentarse:

a) Edificios con dos retiros laterales:

$$d = 6 + \frac{h_i - 6}{4} \quad \text{donde } d = \text{distancia mínima entre paramentos verticales (en mts.)}$$
$$h_i = \text{Semisuma de la altura de los paramentos (en mts.)}$$

b) Edificios con un retiro lateral:

$$d = 7 + \frac{h_i - 7}{3}$$

c) Edificios construidos entre medianeras:

$$d = 8 + \frac{h_i - 8}{4}$$

h	6 m.	7 m.	8 m.	9 m.	12 m.	15 m.	18m.	21m.	24 m.	27 m.	30 m.
2r.	6.00	6.25	6.50	6.75	7.50	8.25	9.00	9.75	10.50	11.25	12.00
lr.	7.00	7.00	7.35	7.65	8.65	9.65	10.65	11.65	12.65	13.65	14.65
e. med.	8.00	8.00	8.00	8.50	10.00	11.50	13.00	14.50	16.00	17.50	18.00

3.5.2.9. **ESPACIO ENCERRADO ENTRE PARAMENTOS VERTICALES CORRESPONDIENTES A UN MISMO EDIFICIO.**

Este espacio formaría parte del espacio urbano siempre que su ancho y superficie sean superiores a los valores expresados por las siguientes formulas:

$$a \text{ (ancho) mts.} = 5 + \frac{h - 6}{3} \quad \text{donde } a \text{ min.} = 5 \text{ mts.}$$

$$S \text{ (superficie) m}^2 = 60 + 4(h - 6) \quad \text{donde } S \text{ min.} = 60 \text{ m}^2$$

En viviendas unifamiliares, o en edificios de otros usos, siempre que sean únicos en la parcela,

situados en zonas de densidad neta inferior a 200 hab/Ha con paramentos de 6.00 mts., se considerará espacio urbano a patios de ancho mínimo de 3.50 mts. y superficie mínima de 25 m².

En zonas de densidades mayores los locales de habitación y trabajo deberán ventilar

directamente a frente y contrafrente –

h (mts.)	6 m	9m	12m	15m	18 m	21m	24 m	27 m	30 m
a (mts.)	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00
S(m ²)	60.00	72.00	84.00	96.00	108.00	120.00		144.00	156.00
					132.00				

3.5.2.10. **CASO DE PREDIO RODEADO POR VIA PUBLICA.**

En un predio rodeado totalmente por vía pública, podrá prescindirse de la obligación de respetar el espacio libre de manzana siempre que la misma no se subdivida con posterioridad al otorgamiento del permiso -

3.6. **DE LOS LOCALES.**

3.6.1. **CLASIFICACION DE LOS LOCALES.**

3.6.1.1 **CRITERIO DE LA CLASIFICACION.**

A los efectos de este Código, los locales se clasificaran en:

a) Locales de primera clase:

Dormitorio, comedor, sala de estar, biblioteca, estudio, consultorio y cocina de mas de 9.00 m², y todo otro local habitable.

b) Locales de segunda clase:

Cocina de menos de 9 m², baño, toilette, lavadero, guardarropa, vestuario, cuarto de costura o planchado (de menos de 6 m²), escaleras.

c) Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo, deposito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club gimnasio, cocina de hotel o restaurant, comedor colectivo.

d) Locales de cuarta clase:

Pasaje, corredor, vestíbulo, salas de espera anexa a oficina, o consultorio, cuarto de vestir anexo a dormitorio, despensa, garaje con capacidad de hasta dos automóviles, deposito no comercial ni industrial, sótanos sin acceso directo desde la vía publica, sala de cirugía o rayos X, sala de grabación, laboratorio fotográfico, kiosco sin acceso de publico a su interior.-

3.6.1.2. **ATRIBUCION DE LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS PARA CLASIFICAR LOCALES:**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Secretaria de Obras Publicas puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio, pudiendo rechazar, asimismo, proyectos de planos cuyos locales acusen intención de una división futura.-

3.6.2. **ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES.**

3.6.2.1. 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 menor que los

2/3 del área del local, y las vigas dejaran una altura libre no menor que 2.10 mts.-

3.6.2.2. **ALTURA DE LOS LOCALES.**

La altura mínima de los locales varían de acuerdo a su clase y uso:

CLASE	ALTURA	EXIGIBLE EN:
Primera	2.40 mts.	hasta 30 m ²
	2.60 mts.	entre 30 y 50 m ²
	2.80 mts.	mas de 50 m ²
Segunda	2.10 mts.	toilette, lavadero, el resto (excepto escaleras).
Tercera	3.00 mts.	todos (excepto gimnasio) que es caso especial.
Cuarta	2.10 mts.	hasta 16 m ²
	2.40 mts.	entre 16 y 30 m ²
	2.60 mts.	entre 30 y 50 m ²
	2.80 mts.	mas de 50 m ²

3.6.2.3. **LOCALES DE ALTURA NO UNIFORME.**

En los locales que, por desniveles en el cielorraso o en el piso, no tuvieran una altura uniforme en toda su superficie, la altura media se calculara:

$$h.m. = \frac{\text{volumen}}{\text{área}}$$

Siendo 2.10 mts., la altura mínima permitida en el punto mas bajo del cielorraso.-

3.6.2.4. **ALTURA DE LOCALES CON PISO INTERMEDIO.**

Todo local de primera y tercera clase podrá tener un piso intermedio de altura menor que la establecida en 3.6.2.2., siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El entrepiso tendrá una altura no menor de 2.00 mts., debiendo tener la parte situada debajo del mismo una altura igual o mayor a la adoptada para la superior.
- Cuando el piso intermedio ventile por el borde exclusivamente, su superficie no excederá los 10 m².
- Cuando el piso intermedio supere el área indicada en b, completara su ventilación con vano abierto a patio.-

3.6.3. **AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES**

3.6.3.1. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE.

El área y lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se medirán con exclusión de roperos empotrados. Los valores mínimos serán los siguientes:

Local de:	Lado Min. (mts.)	Sup. Min. (m ²)
Primera Clase:		
a) Vivienda con ambiente único cocina)	2.75	17.50 (excluye baño y
a) Vivienda con mas de un local uno tendrá	2.75	11.00

los demás tendrán

c) Habitación de Hoteles o pensiones y en edificios de sanidad.

d) Oficinas o escritorios: d1) Locales individuales

d2) dos o mas locales cada uno

2.60 2.60

2.75

2.75

8.00

8.00

11.00 10.00

* Tercera Clase: para ambos casos 2.75 11.00

e) Monoambientes en edificios multifamiliares incluidas paredes propias y el 50 % comunes con baño y cocina incluido: TOTAL 30 m2 como mínimo. Los baños y cocinas cumplimentar con 3.6.3.2.

- * Tercera Clase: para ambos casos 2.75 11.00
 e) Monoambientes en edificios multifamiliares incluidas paredes propias y el 50 % comunes con baño y cocina incluido: TOTAL 30 m² como mínimo. Los baños y cocinas cumplimentar con 3.6.3.2.

3.6.3. 2. **AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS COCINAS, KITCHENET, BAÑOS Y TOILETTES.**

- a) Una cocina de segunda clase debe tener un área mínima de 1.50 m².
 b) Un kitchenet tendrá una superficie no mayor a 3.00 m², siendo su lado mínimo 1.25 mts.
 c) Los baños y toilettes tendrán área y lado mínimo según los artefactos que contengan, según el siguiente cuadro:

Local	Ducha Con Bañera - Sin Bañera	I	L°	L	lado mts.	Aream ²
	x	x	x	x	• 0.90	3.20
	x	x	x	x	0.90	1.80
	x	x	x		0.90	2.80
Baño	x	x	x		0.90	1.40
	x	x			0.75	0.85
	x				0.75	0.75
Toilet		x	x	x	0.90	1.40
		x	x		0.90	1.00
		x			0.75	0.80

3.6.3.3 **ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES GENERALES Y PUBLICOS.**

Una entrada, pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1.00 mts.-

3.6.3.4. **ESCALERAS PRINCIPALES.**

El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comunique con cada local y cada piso, estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.

Poseerán las siguientes características:

- a) Los tramos de escalera no tendrán mas de veinte (20) alzadas corridas entre descanso y rellanos.
 b) Las pedadas y los descansos se medirán sobre línea de huella, ubicada a 0.50 mts., de la zanca interior.

todos los escalones de un tramo serán iguales entre si, respondiendo a las siguientes dimensiones en la línea de huella:

alzada(a)	0.16 mts.
pedada (p)	0.26 mts.

c) El ancho libre se mide entre zócalos. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Escaleras y rampas" (3.7.6.), los anchos mínimos son:

- 1.- Caso general: 1.00 mts., salvo las excepciones que siguen.
 - 2.- Locales de comercio: 0.70 mts., cuando comunique con entrepiso no mayor de 10.00 m², 0.90 mts., cuando exceda esa superficie.
 - 3.- Viviendas colectivas: 0.80 mts., cuando sirva a una unidad tipo "duplex".
 - 4.- Viviendas: 0.80 mts., cuando comunique a diferentes niveles en tramos no mayores de cinco (5) alzadas corridas.
- d) La altura de paso no será menor de 2.00 mts., medidos desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso.-

3.6.3.5. **ESCALERAS SECUNDARIAS.**

Podrán tener acceso exclusivo por una escalera secundaria, locales de segunda y cuarta clase, y las azoteas transitables. Poseerán las siguientes características:

- a) Los tramos tendrán no mas de veinticinco (25) alzadas corridas entre rellanos y descansos.
- b) La alzada no excederá de 0.20 mts., y la pedada no será menor a 0.23 mts.
- c) El ancho libre será de 0.70 mts., cuando se trate de tramos rectos. En caso contrario, sera de 0.80 mts.
- d) La altura de paso no será menor a 2.00 mts., medida desde el solado de un rellano 6 escalón al cielorraso -

3.6.3.6. **ESCALERAS VERTICALES O "DE GATO".**

La escalera vertical solo servirá de acceso a los siguientes locales:

- a) Azoteas intransitables.
- b) Techos.
- c) Tanques de reserva.-

3.6.3.7. **RAMPAS**

Para comunicar pisos entre si, 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 mts., la pendiente máxima de 12 % y su solado antideslizante.-

3.6.3.8. **LADO MINIMO DE LOCAL CONTIGUO A EJE DIVISORIO.**

Las áreas y lados mínimos de los locales 6 pasajes abiertos, contiguos a eje divisorio, se computaran para un muro de espesor de 0.40 mts., aun cuando este tenga un espesor inferior, o no exista muro.-

3.6.4. **ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES**

3.6.4.1. **GENERALIDADES.**

- a) El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocara a menos de 2.00 mts., del solado del local, en viviendas, y no menos de 3.50 mts. en locales comerciales e industriales.
- b) Solo se computa la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos, salvo en aquellos ubicados por encima del tercio superior de la altura del local.
- c) Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación serán causa de limitaciones como las establecidas en el art. 3.6.4.6.-

3.6.4.2. ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES DE PRIMERA CLASE.

Un local de primera clase recibirá luz natural y ventilación de un patio de primera categoría: a) Iluminación: el área mínima será:

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

donde S = superficie del local.
X = valor dependiente de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

Ubicación del vano	Patio de frente Patio de contrafrente ó vía pública.	Vanos junto a cielorrasos
Lateral, bajo parte cubierta (aleros hasta 1.20 mts.)	8	5.5
Lateral, libre de parte cubierta	10	6.5

3.6.4.3 ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES DE SEGUNDA CLASE.

Un local de segunda clase puede recibir luz de día y ventilación por vano 6 claraboya que de por lo menos a patio de segunda categoría.

El área mínima para iluminación y ventilación se calculara de igual manera que para los locales de primera clase, con las siguientes excepciones:

a) cocinas y lavaderos:

iluminación I: 0.50 m²
ventilación K: $\frac{2}{3} I$

b) baños, toilettes:

iluminación I: no obligatoria
ventilación baño K: 0.375 m² **ventilación**
toilet K: 0.25 m²

En baños ó toilettes ubicados en sótanos ó semisótanos, no se permitirá abrir ventiluces a la vía pública.

En caso de baños ó retretes múltiples, el vano común tendrá un aumento de 1 /5 de la superficie exigida, por cada uno de los compartimientos, constando con una aspiración en zona opuesta,

de 1/10 la superficie del vano.-

3.6.4.4. **ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES DE TERCERA CLASE.**

Un local de tercera clase puede recibir luz de día y ventilación por patio de primera categoría, debiendo estar los vanos en lo posible uniformemente distribuidos.

El área mínima para iluminación y ventilación se calculara de igual manera que para los locales de primera clase:

Ubicación del vano	Patio de frente Patio de contrafrente 6 vía pública.	Claraboya	Vidrio de piso
Lateral, bajo parte cubierta (aleros hasta 1.20 mts.)	7	-	8
Lateral, libre de parte cubierta	9	9	9

Cenital

9

9

Los locales con profundidad mayor de 6.00 mts., complementaran la ventilación mediante conducto, según art. 3.6.5.3., ubicados en zona opuesta a la ventilación principal.-

3.6.4.5. **ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES DE CUARTA CLASE.**

Un local de cuarta clase, no requiere, en general, recibir luz de día y ventilación, con las siguientes excepciones:

- los pasajes y corredores públicos deben recibir luz de día por vanos laterales ó cenitales distanciados entre si, no mas de 15.00 mts.
- los vestíbulos ó salas de espera ventilaran por conducto por lo menos, de acuerdo a lo establecido en el art. 3.6.5.3.-

3.6.4.6. **ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES A TRAVES DE PARTES CUBIERTAS.**

Un local puede recibir luz de día y ventilación a través de partes cubiertas como ser: galenas, porch, balcon-alero ó saledizo, siempre que se cumpla con las siguientes disposiciones:

- cuando el alero sea mayor de 1.20 mts., deberá incrementarse en 1/10 el área requerida para iluminación y ventilación.
- Cuando la parte tenga cierres ó paramentos laterales, deberá incrementarse en 1/5 el área requerida para iluminación y ventilación.
- Cuando la parte cubierta tenga cierres ó paramentos laterales y parapete opaco, este será de no mas de 1.20 mts., de altura, debiendo incrementarse en 2/5 el área requerida para iluminación.

3.6.5. **VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO.**

3.6.5.1. **VENTILACION DE BAÑOS Y TOILETTES.**

Los baños, toilettes y W.C. que no den a patios, deberán ser ventilados por pozos de aireación ó conductos, que se ajustaran a lo siguiente:

a) Cuando el conducto sirva a un solo local, tendrá una sección transversal mínima de 0.80 m², siendo vertical ó inclinado no mas de 45° respecto de esa dirección.

La rejilla de salida se ubicara en el tercio superior de la altura del local.

b) Cuando el conducto sirva a mas de un local en distintos pisos, el conducto se transformara en "colector", debiendo conectarse a este los locales a ventilar por tubos secundarios, de extensión no menor de 2.50 mts., vertical o inclinado no mas de 15° respecto de esa dirección.

La sección del "colector" no será menor de 0.40 m², y la de los tubos secundarios de 0.25 m². El colector de esa sección sirve para ventilar hasta 10 locales, incrementándose en 0.04 m², por cada local adicional. La rejilla de salida se ubicara en el tercio superior de la altura del local.

Todos los conductos de ventilación ó colectores remataran a cuatro vientos a 0.50 mts., sobre azoteas 6 terrazas y a 2.40 mts., de todo vano de local habitable..

En dicho remate debe colocarse un dispositivo ó sombrerete aerodinámico.-

3.6.5.2. **VENTILACION DE SOTANOS Y DEPOSITOS.**

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos (siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación) deben ventilar por dos conductos como mínimo convenientemente dispuestos, de sección transversal de .50 m², cada uno.

Cada 25 m²., se le agregara un nuevo conducto similar. Cuando el sótano tenga calderas, deberá asegurarse la entrada del aire requerido para la combustión y la chimenea de escape de gases puede sustituir a uno de los conductos.-

3.6.5.3. **VENTILACION COMPLEMENTARIA DE LOCALES DE TERCERA Y CUARTA CLASE.**

El conducto de ventilación complementaria para locales de tercera y cuarta clase, tendrá una sección no menor de 0.30 m²., ubicándose la boca de salida en el tercio superior de la altura del local y en lugares convenientemente dispuestos. El remate será libre y se ubicara a no menos de 0.50 mts., sobre azotea ó terraza.-

3.6.6. **ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL DE LOCALES.**

3.6.6.1 **ILUMINACION ARTIFICIAL Y VENTILACION POR MEDIOS MECANICOS.**

Los establecimientos de diversión (confiterías, cabarets, clubes nocturnos, discotecas, etc.) y

salas de espectáculos públicos, podrán tener iluminación artificial de valores inferiores a las establecidas por las tablas de luminotecnica habituales, siempre que se garantice la misma con no menos de dos circuitos independientes.

La ventilación de dichos locales puede ser artificial por medios mecánicos, que garanticen la renovación de 40 m³., de aire por persona y por hora, siendo los conductos de salida de estos aparatos independientes de otros tubos de ventilación,. Esta instalación es innecesaria cuando

exista servicio de aire acondicionado.

Si no funcionara el sistema mecánico de ventilación se cerrara el local.-

3.7. **DE LOS MEDIOS DE SALIDA Y NUMERO DE OCUPANTES.**

3.7.1. **GENERALIDADES SOBRE MEDIOS DE SALIDA.**

3.7.1.1. **TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA.**

Todo edificio que incluya destinos diferentes tendrá medios de salidas, en lo posible alejadas unas de otras y cuyas líneas naturales de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no entorpecidos por locales de uso 6 destino diferente.-

3.7.1.2. **SALIDAS EXIGIDAS LIBRES.**

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera, rampa u otro medio exigido, como tampoco deberá superponerse con el de entrada ó salida de vehículos (en caso de coexistir, deberán acumularse los anchos exigidos).-

3.7.2. **SITUACION DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA.**

3.7.2.1 **LOCALES.**

Los locales que tengan una ocupación mayor de trescientas (300) personas y se ubiquen junto a la vía pública tendrán dos (2) medios de egreso.

Cuando los locales no se encuentren junto a la vía pública, la capacidad mayor de doscientas (200) personas obligara a dos (2) medios de salida.-

3.7.2.2 **LOCALES EN PISOS ALTOS O SUBSUELOS.**

El ancho mínimo será de 1.00 mts., en caso de haber espectadores de un solo lado, y de 1.20 mts., cuando se acceda de arabos lados. El ensanchamiento se hará a razón de 1 cm., por espectador situado en su zona de servicio.-

3.7.5.3. **FILAS DE ASIENTOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS PUBLICOS.**

El claro libre entre filas de asientos, no podrá ser menor de 0.45 mts.. De acuerdo a la disposición de las filas de asientos y pasillos de salida, se tendrá

- a) Caso de fila con pasillo lateral: el numero de asientos no excederá de ocho (8).
- b) Caso de fila entre pasillo: el numero de asientos no excederá de dieciséis (16). de superarse este numero, se incrementara el claro libre en 0.30 mts., por cada dos (2) asientos adicionales.-

3.7.5.4. **ASIENTOS.**

Se admiten tres tipos de asientos, (los cuales deberán ser uniformes en forma y color) a saber:

- a) Asientos fijos: estarán asegurados al solado, y serán individuales, separados entre si

mediante brazos; el asiento será rebatible.

- b) Asientos móviles: se aseguraran formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo, y serán ordenados como los asientos fijos.
- c) Asientos sueltos: solo se colocaran en palcos, a razón de uno cada 0.50 m²., de superficie de los mismos, no excediendo de diez (10) unidades.-

3.7.5.5. **VESTIBULOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS PUBLICOS.**

Los vestíbulos deben tener un área calculada en función del número de espectadores a razón de seis (6) personas por m².-

3.7.5.6. **CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA EN LUGARES DE DIVERSION Y ESPECTACULOS PUBLICOS.**

Sin perjuicio de lo establecido en 3.7.3.2., las puertas de salida en lugares de diversión y espectáculos públicos deberán poder abrirse hacia el exterior, facilitando la rápida evacuación en casos de emergencia.-

3.7.6. **ESCALERAS Y RAMPAS EXIGIDAS DE SALIDA.**

3.7.6.1. **MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en 3.6.3.4., las medidas de las escaleras exigidas de salida, permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie del piso servido por la escalera, no pudiendo ser disminuido al ancho en el sentido de la salida.

- a) Caso general: la planta de escalera se calcula a razón de 0.25 m²., de área neta de escalones, rellanos y descanso por personas.
- b) Caso de lugares de espectáculos y diversión públicos: el ancho de la escalera se calculara con el criterio establecido en 3.7.5.1.-

3.7.6.2. **RAMPAS.**

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a lo establecido para las escaleras exigidas. La pendiente máxima será de 12 % y su solado será antideslizante.-

3.7.7. **PUERTAS GIRATORIAS.**

3.7.7.1. **CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS GIRATORIAS.**

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de salida tendrá un diámetro mínimo de 1.65 mts., y su dimensión equivaldrá al 50 % del ancho requerido de paso. El 50 % restante se destinara a puertas no giratorias situadas adyacentes a la giratoria. Las puertas giratorias solo podrán tener cristales de no menos de 6 mm. de espesor.-

3.7.7.2. **USO PROHIBIDO DE PUERTAS GIRATORIAS.**

Las puertas giratorias están prohibidas como medio de salida de salones para asamblea, auditorio,

cine, teatro, templo, etc., y locales donde puedan congregarse mas de 200 personas con propósito de trabajo ó distracción.-

3.7.8 **NUMERO DE OCUPANTES.**

3.7.8.1. **FACTOR DE OCUPACION.**

El número de ocupantes por superficie de piso es un numero teórico surgido del cociente entre el área disponible y un factor "x", variable según el destino del edificio, a saber:

Uso ó Destino	"x" en m ²
a)lugares de asambleas, auditorios, cines, teatros, salones de baile, templos.	1.50
a) edificios educacionales.	2.50
b) mercados, ferias, exposiciones, restaurantes.	3.00
c) salon de entretenimientos, gimnasios, casas de baños.	5.00
e)edificios de oficina, bancos, bibliotecas, clinicas, asilos ó internados.	8.00
a) comercios.	10.00
b) viviendas unifamiliares o multifamiliares.	ley 8912 - art. 41 h) edificios
destinados a actividades industriales.	15.00

La superficie de piso se computara en base a los locales habitables y/o de trabajo, descontando accesos, baños, depósitos, etc.

El numero de ocupantes en edificios sin destino fijo, será determinado por analogía con el cuadro precedente.

3.7.8.2. **EDIFICIOS DE USO MIXTO.**

En caso de edificios con usos diversos que permita su ocupación por personas que formen ó no la población habitual del mismo, los medios exigidos de salida se calcularan en forma acumulativa para ambos usos.-

3.8. **DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.**

3.8.1. **SERVICIO DE SALUBRIDAD.**

3.8.1.1. **COORDINACION DE FUNCIONES.**

La Secretaria de Obras Públicas coordinara las funciones entre sus dependencias: Obras Particulares, que realizara la aprobación y archivo de la documentación y Obras Sanitarias, encargada de la fiscalización de las instalaciones domiciliarias.-

3.8.1.2 **SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN TODA PARCELA EDIFICADA.**

En toda parcela edificada, existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

a) Un baño de mampostería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de

material resistente de superficie lisa o impermeable, cielorraso de material resistente, dotado de inodoro común, ducha y lavado.

b) Canilla de servicio.-

3.8.1.3. **SERVICIOS MINIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS.**

En todo edificio destinado a vivienda cada unidad locativa tendrá:

a) Por cada tres (3) dormitorios ó fracción, un baño de mampostería u hormigón, con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente de superficie lisa o impermeable, cielorraso de material resistente, dotado de inodoro común, ducha y lavado.

b) Un cocina ó kitchinet con pileta de cocina.

c) Una canilla de servicio. -

3.8.1.4. **SERVICIOS MINIMO DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS PUBLICOS, COMERCIOS E INDUSTRIAL**

En todo edificio público, comercial ó industrial, cada unidad locativa debe haber un baño como mínimo, con antebañó, que evite las vistas directas desde el local y de capacidad de acuerdo a lo siguiente:

a) Un inodoro cada veinte (20) personas ó fracción.

b) Un mingitorio con descarga automática de agua cada diez (10) personas ó fracción.

c) Un lavado cada diez (10) personas ó fracción.

d) En locales en que trabaje personal de ambos sexos se habilitara locales sanitarios, independientes para cada uno de ellos.

e) En establecimientos y/o comercios donde se elaboran productos alimenticios, se habilitaran además, duchas con agua fría y caliente en la proporción de una cada diez (10) personas, instaladas en locales al efecto.

f) En establecimientos en que trabajen hasta diez (10) personas ó en numero menor, se exigirá un servicio mínimo (3.8.1.2.), para personal masculino y un servicio mínimo para personal femenino.-

3.8.1.5. **SERVICIOS MINIMO DE SALUBRIDAD EN HOTELES. PENSIONES, BARES Y SALAS DE DIVERSION.**

1.- Los hoteles, hospedajes y pensiones, tendrán como mínimo un cuarto de baño, por cada tres (3) habitaciones, equipados con un (1) lavatorio, ducha de agua fría y caliente, inodoro y bidé, en las condiciones establecidas en el art. 3.8.1.2., inciso a).

Cuando cada habitación tenga su cuarto anexo, estos deberán contar como mínimo con lavatorio, ducha de agua fría y caliente, inodoro y bidé.

2.- Las confiterías, bares, restaurantes, etc., dispondrán de servicios sanitarios, en relación con la superficie del local, de acuerdo a la siguiente escala:

a) Hombres: - Un (1) inodoro cada 100 m²., ó fracción.

Un (1) mingitorio cada 65 m²., ó fracción.

Un (1) lavado cada 75 m²., ó fracción.

b) Mujeres: Un (1) inodoro cada 65 m²., ó fracción.

Un (1) lavado cada 75 m²., ó fracción.

El acceso a los locales sanitarios será independiente para cada sexo, por intermedio de espacio cubierto, con antebañó cuando los mismos se ubiquen junto al local principal. Deberá disponerse locales sanitarios para el personal, en la misma proporción que la establecida en el art. 3.8.1.4. incisos a), c), d) y e).-

3.8.1.6. **SERVICIOS MINIMO DE SALUBRIDAD EN SALAS DE ESPECTACULOS PUBLICOS.**

El servicio de salubridad en salas de espectáculos públicos, teatros, etc., se calculara en relacion a la cantidad de personas que ocupen la sala de acuerdo a la siguiente tabla:

a) Hombres: Un (1) lavado cada 300 personas ó fracción 100.

Un (1) inodoro cada 200 personas ó fracción 75.

Un (1) mingitorio cada 100 personas ó fracción 50.

b) Mujeres: Dos (2) inodoros y un (1) lavado cada 200 personas ó fracción 100.

A los efectos del cálculo se considera una asistencia de 2/5 de hombres y 3/5 de mujeres -

3.8.1.7. **INSTALACION DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CAREZCAN DE CLOACAS.**

Un predio donde se habite ó trabaje, ubicado en zona que carezca de red cloacal, deberá tener instalación de salubridad con desagües a fosa séptica y pozo absorbente.-

38.2. **SERVICIO DE SANIDAD.**

3.8.2.1. **FACULTAD DE LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS RELATIVA A SERVICIO DE SANIDAD.**

La Secretaria de Obras Públicas, puede exigir a su juicio la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios que así lo requieran -

3.8.2.2. **LOCAL DESTINADO A SERVICIO DE SANIDAD.**

El local destinado a servicio de sanidad de primeros auxilios, será independiente de otros y de fácil acceso. Su arrea no será inferior a 10 m², y lado no menor a 3.00 mts. La altura mínima será de 2.50 mts. Los muros tendrán friso impermeable hasta 2.00 mts., completándose el resto, al igual que el cielorraso, con material fino. Los pisos serán de mosaico granítico ó similar. -

3.8.3. **LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES.**

3.8.3.1. **LOCALES PARA MEDIDORES.**

Cuando los medidores se instalen agrupados, se destinara un local que cumplirá lo siguiente:

a) Medidores de electricidad: no comunicara con locales que tengan instalaciones de gas: la fila inferior de medidores no distara menos de 1.20 mts., del solado y la superficie no mas de 2.10 mts. Al frente de los medidores quedara un espacio no inferior a 1.00 mt., para circulación.

b) Medidores de gas: Cumplirá las disposiciones de Gas del Estado sobre ventilación y colación. Al frente de los medidores quedara un espacio no inferior a 1.00 mt., para circulación.

3.8.3.2. **LOCALES PARA CALDERAS E INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO.**

Los locales para calderas cumplirán los siguientes requisitos:

a) Tendrán una ventilación permanente al exterior mediante vano ó conducto de área útil igual ó mayor que 0.20 mts.

En los casos de salas de maquinas para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar cinco renovaciones horarias de su volumen.

b) Tendrán un superficie de amplitud tal que permita un paso no menor de 0.50 mts., alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.

c) No tendrán comunicación con locales para medidores de gas ni contener a estos.-3.8.3.3.

CAJAS DE ASCENSORES Y CUARTO DE MAQUINAS.

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

a) Dimensiones de la cabina:

Capacidad	Superficie	Lado mínimo	Ancho mínimo de puerta
hasta 2 personas	0.70 in ²	0.70 mts.	0.60 mts.
de 3 a 5 personas	0.70 m ² + 0.20 m ² por cada persona que exceda de 2.	0.85 mts.	0.70 mts.
mas de 5 personas	1.30 m ² +0.15 m ² por cada persona que exceda de 5.	1.00 mts.	0.90 mts.

El rellano que sirve al ascensor será de iguales dimensiones que este como mínimo.

b) Sobrecorridos:

El sobrecorrido superior será igual 6 mayor a 0.60 mts., cuando la suspensión de la cabina sea a polea y 0.80 mts., cuando sea a tambor.

El sobrecorrido inferior será 1/2 del sobrecorrido superior.

c) Cuarto de maquinas:

El local destinado a instalar las maquinarias, será considerado de " cuarta clase " a los efectos de la ventilación e iluminación, teniendo una altura mínima de 2.00 mts., y la superficie será tal que permita un paso mínimo de 0.50 mts., alrededor de la maquinaria y de 1.00 mts., al frente del tablero de maniobra.

El acceso se efectuara en forma cómoda desde los pasos comunes del edificio, abriendo la puerta (de material incombustible) hacia afuera. No se permiten las Tapas - trompas como acceso a estos locales.-

3.8.4. PARARRAYOS.

3.8.4.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS.

La Secretaria de Obras Públicas indicara la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por su altura 6 sus características, puedan ser dañadas por descargas atmosféricas.-

3.8.4.2. ALTURA DE LA PUNTA DEL PARARRAYO.

La punta de la barra del pararrayo estará ubicada a no menos de 1.00 mts. sobre las partes mas elevadas de un edificio, torres ó chimeneas.-

3.8.5. **BUZONES PARA CORRESPONDENCIA.**

3.8.5.1. **OBLIGACION DE COLOCAR BUZONES.**

En todo edificio donde exista mas de una unidad locativa, debe colocarse una cantidad de

buzones por lo menos igual al número de unidades, en lugar publico y de fácil acceso al cartero.

Podrá eximirse de esta obligación cuando exista permanentemente una persona encargada de la recepción y distribución de la correspondencia.-

38.5.2. **MEDIDAS Y TIPOS DE BUZONES.**

Los buzones serán construidos en material incombustible, pudiendo colocarse en batería de madera, y que el mas bajo no quede por debajo de los 0.50 mst, y el mas alto por encima de los 1.50 mts., medidos desde el solado.-

3.9. **DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS.**

3.9.1. **VISTAS A PREDIOS LINDEROS.**

3.9.1.1. **ABERTURAS PROXIMAS AL EJE DIVISORIO.**

No se permitirá las colocaciones de vanos de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase a una distancia menor de 3.15 mts., del eje divisorio, en forma paralela a esta. La misma disposición regirá para balcones, azoteas, etc-

3.9.1.2. **1INTERCEPCION DE VISTAS.**

Cuando la abertura este ubicada de costado, formando ángulo igual ó mayor de 75° con el eje divisorio, la abertura podrá distar hasta 0.60 mts. de esta.

Cuando haya un elemento fijo opaco 6 traslucido, de altura no menor de 1.60 mts., no regirá lo establecido en el art. 3.9.1.1.-

3.9.2. **INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO.**

3.9.2.1. **INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRIIO.**

Un fogón, hogar, homo, fragua, cámara frigorífica u otra instalación que produzca calor ó frío, se distanciara ó aislara convenientemente para evitar su transmisión a través de los muros divisorios de unidades locativas independientes. -

3.9.2.2. **INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD.**

No podrá arrimarse canteros ó jardineras a un muro divisorio de unidades locativas independientes sin la colocación de un revestimiento hidrófugo para la preservación de dicho

muro.

Tampoco podrá arrimarse una canaleta ó cañería de desagüe pluvial, debiendo existir una separación mínima de 0.15 mts. del muro.-

3.9.2.3. **INSTALACIONES QUE PRODUZCAN RUIDOS O VIBRACIONES.**

Queda prohibido la instalación junto a muros divisorios de unidades locativas independientes, de instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos ó daños, como ser: maquinas, artefactos, tuberías, guías de ascensor, cancha de juegos de pelota, bochas ó similares que puedan producir choques y/o golpes.

En los edificios destinados a lugares de diversión y espectáculos públicos, los muros se ejecutaran con el debido aislamiento acústico y/o tomando las debidas provisiones a fin de que la música, el canto, aplausos y otras manifestaciones ó ruidos no trasciendan el ámbito del local hacia los linderos ó el exterior.-

3.10. **DE LAS REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES.**

3.10.1. **SUBDIVISION DE LOCALES.**

3.10.1.1 **CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES.**

Un local no podrá ser subdividido en dos ó mas partes por tabiques de mampostería, si cada una de ellas no cumple las prescripciones de este código.-

3.10.1.2 **MAMPARAS.**

En un local de comercio ó trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión siempre que las mismas no superen una altura de 2.20 mts., medidos desde el solado.-

3.10.2. **OBRAS DE RE FORMA.**

3.10.2.1 **CASO GENERAL.**

Un edificio existente puede ser reformado o transformado manteniendo su uso actual, cumpliendo las disposiciones de este código y siempre que las refacciones contribuyan al mejoramiento edilicio, sin perjuicio de lo establecido en 2.2.1. y 2.2.2.-

3.10.2.2. No se autorizaran reformas en un edificio existente, que aumenten el número de dormitorios que permita la Densidad Neta de la parcela. Ni cambio de uso de locales para ser transformados en dormitorios.-

3.10.2.3. **REFORMA DE VIVIENDAS PARA SER DESTINADAS A COMERCIOS.**

En aquellas viviendas que sean reformadas para ser destinadas a comercio, manteniendo el uso anterior, deberán asegurarse la total independencia funcional entre ambos usos, aun cuando el propietario sea la misma persona.-

3.10.2.4. **REFORMA DE EDIFICIOS INDUSTRIALES Y DEPOSITOS.**

Solo se permitirá efectuar reformas en edificios industriales y depósitos que desarrollen actividades compatibles con la zona correspondiente a su emplazamiento, según la etapa de ordenamiento vigente.-

3.11. **DELA PROTECCION CONTRA INCENDIOS.**

3.11.1. **PREVENCION DE INCENDIOS.**

3.11.1.1 **GENERALIDADES.**

Las prevenciones contra incendio deben cumplirlas todos los edificios a construirse, como también los existentes que sufren ampliaciones de mas de 1/3 de su superficie ó reformas que impliquen cambio de uso ó modifiquen su distribución general. -

3.11.1.2. **CASOS NO CONTEMPLADOS.**

Toda circunstancia no prevista en la presente reglamentación será motivo de un estudio especial por parte de la Secretaria de Obras Públicas, la que podrá solicitar la colaboración y/o asesoramiento de organismos del Cuerpo de Bomberos.-

3.11.2. **PREVENCIONES SEGUN USOS.**

3.11.2.1. **VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

A los efectos de aplicar la presente reglamentación, se consideran viviendas multifamiliares, los edificios que posean más de 2 unidades funcionales ó bien 2 ó mas plantas altas. Se deberán observar:

- a) Los muros del medio exigido de salida será de 0.12 mts., de espesor mínimo ejecutados en mampostería, asentados con morteros de cal; y de 0.08 mts., ejecutados en hormigón armado.
- b) Las escaleras ó rampas que constituyen un medio exigible de salida, serán realizados en hormigón armado o materiales incombustibles, tanto en lo estructural como el revestimiento.
- c) Se colocarán en cada friso, en lugares accesibles y prácticos y a una distancia máxima de 2.00 mts., de medio exigible de salida, matafuegos a razón de uno por cada 100 m², o fracción y de 10 litros de cada uno.

3.11.2.2. **INDUSTRIAS PELIGROSAS.**

Se considerarán peligrosas aquellas clasificadas como de grado ó por el plan de ordenamiento vigente.

Las mismas observarán:

- a) Los muros y techos deberán ser realizados en material incombustible, como así también las obras anexas, observando los espesores mínimos indicados en el art. 3.11.2.1. inciso a).
- b) Se colocarán bocas de incendio en cada piso, calculándose de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$x \cdot \frac{P}{45} \quad \text{donde } x = \text{número de bocas}$$
$$P = \text{perímetro de cada cuerpo edificio}$$

Estas bocas contarán con hidratante, manguera, lanza y boquilla, ubicándose en un gabinete con puerta de vidrio con la inscripción "INCENDIO".

- c) Cuando la presión de la red de agua no sea suficiente, la misma se proveerá por cualquiera de estas fuentes:
- 1- tanque elevado de reserva, con capacidad de 10 litros por m² de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³. De superarse los 40 m³, se incrementará a razón de 4 litros por m².
 - 2- Sistema hidroneumático aprobado por el cuerpo de bomberos, que asegura una presión mínima de 1 Kg/cm², descarga por boquilla de 13 mm. de diámetro interior en la bocas de incendio del piso más alto.
- d) Se colocarán alarmas automáticas a razón de uno por ambiente de trabajo y/o depósito.
- e) Se colocarán matafuegos y baldes de arena en la forma prevista en el art. 3.11.2.1. inciso c) .
- f) Donde se elaboren, depositen ó almacenen productos explosivos, se prohíben destinar para viviendas u oficina, locales en pisos altos.

3.11.2.3. **COMERCIOS.**

Se consideran como tales: comercios minoristas, mayoristas, laboratorios, confiterías, salas de baile, boites, cultos religiosos y todo aquellos que por similitud puedan ser equipados a éstos. Se observará:

Cuando la superficie cubierta encerrada por un local, exceda los 60 m², los muros perimetrales serán de 0.30 mts. De espesor mínimo de albañilería de ladrillos comunes ó de 0.10 mts. En hormigón armado. Si no excede de 60 m², los espesores mínimos serán de 0.15 mts. Y 0.07 mts, respectivamente.

La puerta que comuniquen el local con el medio de salida exigido, serán metálicas ó de madera maciza formadas por piezas ensambladas de espesor no menos de 35 mm.

Se colocarán matafuegos en la proporción indicada en el art. 3.11.2.1. inciso c).

3.11.2.4. **GALERIAS COMERCIALES.**

Se consideran como tales aquellas que posean más de dos locales interiores. Deberán cumplir:

- a) lo dispuesto en el art. 3.11.2.1. incisos a), b) y c).
- b) lo dispuesto en el art. 3.11.2.3. incisos a) y b).

Cumplimentarán con las exigencias de FOS – FOT, iluminación y ventilación inclusive cenitales y mecánicas respectivamente.

3.11.2.5. **CINES Y TEATROS.**

Las salas de espectáculos públicos observarán:

- a) Los muros divisorios serán de 0.45 mts. De espesor ó bien de 0.30 mts. Con un contramuro de 0.15 mts ó con un forjado de material aislante equivalente e incombustible. Los muros divisorios entre distintos locales serán de 0.30 mts. De espesor ejecutados en mampostería ó en hormigón armado cuando la superficie sea mayor de 40 m². De no superarse dicha superficie podrán ser de 0.15 mts, en mampostería y 0.07mts. en hormigón armado.
- b) Los muros de un medio exigido de salida (escaleras, rampas, pasillos, etc.) serán de 0.15 mts. De espesor mínimo, ejecutados en albañilería y de 0.07 mts. En hormigón armado.
- c) La cabina de proyección estará construida con materiales incombustibles y no tendrá más abertura que la que corresponda a la visual del operador, la salida del haz luminoso de la proyección, la de la puerta de acceso que se abrirá hacia afuera, la ventilación mediante vanos ó conductos al exterior.
- d) Para cerrar la boca de la escena en las salas destinadas a teatro, se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo. Además sobre el escenario se colocarán conductos de agua dispuestos de modo que permitan de un momento dado tener lluvia abundante por la simple abertura de un robinete.
- e) Todas las decoraciones de madera, cortinados, trapería y en general cualquier objeto combustible indispensable en la sala, serán recubiertos, pintados ó embebidos en sustancias ignífugas.
- f) Los pisos de madera deberán ser apoyados sobre mampostería. Las aberturas necesarias entre locales de camarines, maquinaciones, decoraciones, ropería etc., serán cubiertas con puertas metálicas de modo que en caso de incendio se impida el paso del fuego de una sección a otra.

3.11.2.6. **GARAJES PUBLICOS.**

Los materiales de construcción de una cochera o garaje público, deben ser incombustibles ó resistentes al fuego, debiendo cumplir además con lo siguiente:

- a) En cocheras que superen la capacidad de cuatro (4) vehículos, los muros perimetrales y/o divisorios deberán tener un espesor mínimo de 0.30 mts., ejecutados en mampostería, ó de 0.10 mts. En hormigón armado.
- b) Cuando encima de una cochera existan pisos, con otros usos, el entre piso será de hormigón de 0.10 mts. de espesor mínimo, hasta una superficie de 500 m². Superada esta cifra el espesor será de 0.15 mts.
- c) Cuando la cochera tenga una superficie de estacionamiento por planta superior de 800 m², de superficie máxima, separados entre sí por muros como los especificados en el inc. a).
- d) Deberán disponer de matafuegos y baldes de arena de acuerdo al siguiente detalle, por cada piso:

Capacidad	Matafuegos de 10 kg	Baldes
De tres (3) a cinco (5) vehículos	1	1
De seis (6) a diez (10) vehículos	2	2

De once (11) a veinte (20) vehículos	3	3
De veintiún (21) a cuarenta (40) vehículos	4	4
De cuarenta y un (41) a setenta y cuatro (74) Vehículos.	6	6
Más de setenta y cinco (75) vehículos	10	10

Los matafuegos serán de tipo de “espuma” ó equivalente. Los baldes estarán pintados de rojo y se encontrarán colgados de ménsulas sin trabas; en lugares fácilmente accesibles.

3.11.2.7. **ESTACIONES DE SERVICIO.**

Los elementos mínimos de seguridad contra incendio que debe contar toda Estación de Servicio serán:

- Un extinguidor de “polvo seco” de 4,5 kg. Por cada surtidor.
- Un extinguidor de “polvo seco” en la entrada del depósito de lubricantes.

3.11.2.8. **CULTURA E INSTRUCCIÓN.**

Están comprendidas en este rubro: bibliotecas, museos, salas de lectura, estudios de radio y televisión, institutos de enseñanza, exposiciones, etc. Cumplirán las siguientes especificaciones:

- Lo establecido en el art. 3.11.2.1
- Lo establecido en el art. 3.11.2.5., incisos c), e) y f)
- Lo establecido en el art. 3.11.2.3, inciso b).
- Lo establecido en el art. 3.11.2.2.-

3.11.3 **INSTALACION CONTRA INCENDIO.**

3.11.3.1. **TANQUE CONTRA INCENDIO.**

El tanque elevado de agua contra incendio podrá coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio. En este caso la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será:

$$V = V1 + 0,5 V2$$

donde **V1** = volumen mínimo requerido por el destino mas exigente.

V2 = volumen correspondiente al destino menos exigente.

3.11.3.2. **MATAFUEGOS.**

Un matafuego exigido en 3.1.2 será manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo aprobado por el Cuerpo de Bomberos.

Los matafuegos a base de espuma y soda y ácido, deben ser vaciados, revisados y recargados anualmente.

Se fijarán mediante grampas a una altura entre 1.20 mts. y 1.50 mts, sobre el solado.

3.12. **DE LOS EDIFICIOS CON MADERA ESTRUCTURAL.**

3.12.1 **GENERALIDADES.**

3.12.1.1. **FACULTAD DE LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS.**

La solicitud de permiso de construcción con madera estructural implica a la Secretaría de Obras Públicas, el derecho de imponer modificaciones al proyecto ó negar el permiso.

3.12.1.2. **PROYECTO DE EDIFICIOS CON MADERA ESTRUCTURAL.**

El proyecto de cualquier edificio que tenga madera en su estructura deberá ajustarse a las siguientes limitaciones:

a) Se permitirán entresijos en las condiciones establecidas en el art. 3.6.2.4

b) Se permitirán mamparas en las condiciones establecidas en el art. 3.10.1.2

Estas construcciones en madera estructural, serán consideradas provisorias, aún cuando sean realizadas con maderas finas y con intención de permanencia.

3.12.1.3. **TECHOS CON VIGAS O ESTRUCTURAS DE MADERA.**

Cuando un techo tenga armadura de madera, su cubierta será incombustible y será separada del ambiente que cubra por un cielorraso ejecutado con materiales incombustibles, salvo en viviendas privadas.

3.12.2. **OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE.**

3.12.2.1. **CASILLAS EN OBRA.**

Se autorizará el empleo de materiales combustibles en casilla y depósitos de obras en ejecución. Estas construcciones deberán retirarse antes de la terminación de la obra autorizada.

4. **DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.**

4.1. **DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.**

4.1.1. **VALLAS PROVISORIAS.**

4.1.1.1. **OBLIGACION DE COLOCAR VALLAS PROVISORIAS.**

Al iniciarse cualquier trabajo que ofrezca un peligro ó un obstáculo para el tránsito peatonal ó automotor, será obligatorio colocar una valla provisoria a todo lo largo del frente afectado por la obra.

4.1.1.2. **CONSTRUCCION Y DIMENSIONES DE LA VALLA.**

La valla se construirá con maderas ó chapas de metal en buen estado de conservación de manera que impida la salida de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen no podrán abrir al exterior.

El alto mínimo de la valla será de 2.00 mts. y podrá colocarse hasta 2.00 mts. de la línea de Edificación Municipal, pudiendo ocuparse mayor superficie, por solicitud del interesado por nota a la Secretaría de Obras Públicas.

4.1.1.3. **DEPOSITO DE TIERRA Y/O MATERIALES..**

Queda prohibido el depósito de tierra y/o materiales de construcción sin permiso previo de la Secretaría de Obras Públicas, el cual se acordará por el tiempo necesario para su extracción y/o colocación en la obra.

4.1.2. **LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.**

4.1.2.1. **LETREROS DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

Al frente de toda obra es obligación la colocación de un letrero, donde constarán los nombres, títulos y matrículas de los Profesionales responsables del proyecto, dirección técnica y construcción de la misma. La dimensión mínima será de 0.70 mts. x 1.00 mts.

4.2 **DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES.**

4.2.1. **TERRAPLENAMIENTO.**

4.2.1.1. **EJECUCION DEL TERRAPLENAMIENTO.**

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que, teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras por la acción del tiempo, se alcance el nivel definitivo, que será el de la vía pública (cordón cuneta).

El terraplenamiento deberá quedar uniforme y el escurrimiento de las aguas no deberá invadir predios linderos.

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificaciones existentes, debe ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente.

4.2.2. **EXCAVACIONES.**

4.2.2.1. **DESMONTES.**

Todo predio cuyo suelo este elevado sobre el nivel de la vía pública, podrá ser desmontado, a solicitud del interesado, hasta dicho nivel, con intervención del Profesional matriculado.

4.2.2.2. **EXCAVACIONES QUE AFECTE A PREDIO LINDERO O VIA PUBLICA.**

Cuando se realice una excavación, debe preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra ó estructuras existentes en el pedio lindero ó en la vía pública, puedan caer en la parte excavada.

A tal efecto, deberán ser responsable de los trabajos un Profesional matriculado, quien indicará las precauciones a adoptar y efectuar las correcciones necesarias.

4.3 **DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR.**

4.3.1. **SUELOS APTOS PARA CIEMENTAR.**

4.3.1.1. **TERRENOS RESISTENTES.**

Se consideran terrenos resistentes para asentar sobre ellos las fundaciones, los constituidos por piedra, tierra colocada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla y tosca.

4.3.1.2. **ENSAYOS DE SUELOS.**

La secretaría de Obras Públicas está facultada para exigir en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesario a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

4.3.2. **SUELOS NO APTOS PARA CIEMENTAR.**

4.3.2.1. **PROHIBICION.**

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal, barro y terraplenamientos de arcilla, siempre que no se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra, que a juicio de la Secretaría de las Obras Públicas sean las apropiadas.

4.4. **DE LAS DEMOLICIONES.**

4.4.1. **CHAPAS DE NOMENCLATURA.**

4.4.1.1. **CHAPAS DE NOMENCLATURA, MARCAS, ETC., APLICADOS A LA OBRA A DEMOLER.**

Si la demolición afectará a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales públicas, el responsable deberá retirarlas en buen estado y entregarlas a la Secretaría de Obras Públicas que dispondrá el efecto.

Si la demolición afectará a marcas de nivelación, el responsable deberá dar aviso a la Secretaría de Obras Públicas con anticipación no menor de quince (15) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

4.4.1.2. **DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS.**

Antes de procederse a la demolición de cualquier edificio, la Secretaría de Bienestar y Acción Social de la Municipalidad deberá certificar que se procedió el exterminio de ratas y otros roedores y/o alimañas.

4.4.2. **PROTECCION A LAS PERSONAS.**

4.4.2.1. **DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD.**

Al iniciarse una demolición, el responsable deberá comunicar a las empresas ó entidades que presten servicios públicos de electricidad, gas, cloacas, agua corriente, etc., con un plazo mínimo de 48 horas para que las mismas adopten las medidas necesarias.

4.4.2.2. **PELIGRO PARA EL TRANSITO.**

Cuando una demolición ofrezca peligro, deberán adoptarse los recursos técnicos necesarios para evitarlo. Si el peligro fuera para el tránsito peatonal, se colocarán señales visibles de precaución.

4.4.2.3. **MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCION.**

La secretaría de Obras Públicas podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida adicional de protección que las circunstancias demanden.

4.4.3. **PROTECCION AL PREDIO CONTIGUO.**

4.4.3.1. **OBRAS DE DEFENSA.**

El responsable de la demolición deberá tomar las medidas necesarias que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas aseguren la continuidad del uso normal de todo predio lindero. El propietario u ocupante del predio lindero deberá facilitar el espacio necesario para colocar dichas defensas hasta una distancia de 1.00 mts., desde el eje divisorio.

4.4.3.2 **ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN PREDIO LINDERO.**

Si el responsable de la demolición deberá tomar las medidas necesarias que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas aseguren la continuidad del uso normal de todo predio lindero. El propietario u ocupante del predio lindero deberá facilitar el espacio necesario para colocar dichas defensas hasta una distancia de 1.00 mts., desde el eje divisorio.

4.4.3.3 **RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA.**

El responsable de una demolición deberá retirar de la finca lindera los materiales que hubieran caído y efectuará la limpieza que corresponda.

4.4.4. **PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICION.**

4.4.4.1. **PUNTAJES DE SEGURIDAD.**

Cuando sea necesario apuntalar un muro próximo a la vía pública, los puntales se apoyarán en zapatas enterradas no menos de 0.50 mts., en el suelo, colocándolos a una distancia no menor de 0.80 mts. del cordón de la vereda.

4.4.4.2. **VIDRIERIA.**

Antes de iniciarse la demolición, deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demolerse.

1.1.1.1. **DERRIBO DE PAREDES Y ESTRUCTURAS.**

Las paredes, estructuras, etc., no deberán derribarse como grandes masas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno, efectuándose parte por parte, piso a piso. La Secretaría de Obras Públicas podrá eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte la seguridad de personas y/o fincas vecinas.

1.1.1.2. **CAIDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS.**

Los escombros provenientes de una demolición sólo caerán hacia el interior del predio, y desde alturas no mayores de 5.00 mts. de superarse esa altura, deberá, utilizarse conductos de descarga.

1.1.1.3. **MOLIENDA DE LADRILLOS Y RIESGO OBLIGATORIO.**

Queda prohibido fabricar polvo con materiales provenientes de las demoliciones, en las zonas que por la reglamentación vigente sea incompatible con los usos predominantes. En las zonas permitidas, será obligatorio el riego periódico para evitar el levantamiento de polvo.

1.1.1.4. **DEMOLICIONES PARALIZADAS.**

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe los elementos que permanezcan en pie substituyendo los puntales por obra de albañilería que garantice la estabilidad de los mismos.

1.1.1.5. **LIMPIEZA DEL TERRENO, CERCAS Y ACERAS.**

Terminada ó paralizada la demolición, se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá lo dispuesto en el art. 1.1.4.3., sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado Final de Obra, según el art. 1.3.3.1.

1.2. **DE LOS CIMIENTOS.**

4.5.1. **GENERALIDADES.**

4.5.1.1 **DISTRIBUCION DE LAS CARGAS.**

Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc, tendrán las superficies necesarias para que la presión por ellos transmitidas al terreno de fundación no exceda la carga de seguridad que admita dicho suelo.

4.5.1.2 **CIMIENTOS BAJO PUERTAS.**

No será obligatorio la construcción del cimiento de un muro coincidente con puertas de luz igual o mayor de 3.00 mts.

4.5.2. **PROFUNDIDAD, ANCHO Y PERFIL DE CIMIENTOS.**

4.5.2.1 **PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS.**

Las profundidades mínimas de los cimientos serán:

- a) Tabique de espesor no mayor de 0.10 mts., podrá apoyarse sobre el contrapiso.
- b) Muro interior que no sea de sostén: 0.30 mts.
- c) Muro interior que no sea de sostén: 0.30 mts.
- d) Muro interior se sostén: 0.45 mts.
- e) Muro divisorio ó de fachada: 0.50 mts.
- f) Muro de cerca: 0.30 mts. En todos los casos se medirá la profundidad desde el suelo próximo mas bajo.
- g) Muro de sótano: 0.30 mts., medidos desde el fondo de la excavación.

4.5.2.2. **ANCHO DE CIMIENTOS.**

Todo cimiento tendrá un espesor superior, como mínimo, de 0.15 mts., al muro ó tabique que descansa sobre él.

4.5.2.3. **PERFIL DE CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL.**

Las zapatas de los cimientos, podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta los 3.00 mts., contados desde el nivel de cordón, pudiendo avanzar lo que el proyecto requiera por debajo de esa medida.

4.5.3. **CIMIENTOS ESPECIALES.**

4.5.3.1 **PILOTAJES Y PLATEAS.**

El sistema de pilotaje se someterá a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas, la que podrá supeditarla a la hinca y prueba de un pilote de ensayo.

Así mismo, la Secretaría de Obras Públicas tiene la facultad de exigir el sistema que, a su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya los riesgos.

4.5.3.2 **CIMIENTOS AL DESCUBIERTO.**

Cuando los cimientos de un muro quedasen al descubierto ó con una profundidad insuficiente, deberán ser realizados hasta el terreno firme, con una profundidad mínima de 0.60 mts.

4.6. **DE LOS MUROS.**

1.1.1. **GENERALIDADES SOBRE MUROS.**

4.6.1.1. **EJECUCION DE LOS MUROS.**

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado, y alineado de acuerdo a reglas del arte. Las juntas debe ser llamadas perfectamente con mezcla ligante de cal, mojando completamente los ladrillos ó bloques antes de colocarse.

No se permitirá bajo ningún concepto asentar muros en barro sean éstos cargados ó no, y cualquiera el uso asignado a la construcción.

4.6.1.2. **PRESERVACION DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD.**

En todo muro es obligatoria la colocación de por lo menos una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada. La capa hidrófuga se situará una ó dos hiladas más arriba que el nivel del solado, uniéndose al contrapiso con un revoque hidrófugo vertical.

4.6.1.3. **TRABA DE MUROS**

La traba entre ladrillos ó bloques debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas. A fines de asegurar un empotramiento perfecto, la traba entre muros ó refuerzos debe hacerse hilada por hilada, excepto cuando se traben muros nuevos, a otros existentes, donde se hará cada seis (6) hilada y con una penetración de por lo menos $\frac{1}{2}$ ladrillo.

4.6.1.4. **SOSTEN DE MUROS DURANTE LA CONSTRUCCION.**

Un muro durante su construcción no debe erigirse aisladamente sin sostener a más de 5.00 mts., de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados como máximo 10.00 mts.

4.6.1.5. **DINTELES Y ARCOS.**

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel ó arco. En éste último caso la flecha ó peralte mínimo será 1/20 de la luz del mismo, y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.

4.6.1.6. **RECALCE DE MUROS.**

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares ó tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente distarán no mas de diez (10) veces al espesor del muro a recalzar, siendo los tramos de una frente de 1.50 mts., mínimo ejecutados con mezcla de cemento Pórtland de acuerdo a las reglas del arte.

1.1.1.1. Para los casos de construcción no tradicional (construcción industrializada ó no convencional), el Departamento de Obras Particulares exigirá especificaciones técnicas de los materiales ó sistemas constructivos a utilizar y serán objeto de estudios particularizados para su aprobación ó autorización.

4.6.2. **MUROS DE CERCAS DIVISORIAS DE PREDIOS.**

4.6.2. **MUROS DIVISORIOS.**

Los muros divisorios entre predios considerados medianeros deberán en todos los casos construirse en ladrillo macizos de cal, sean cargados ó no, desde el arranque de los cimientos.

Podrán construirse muros divisorios con ladrillos ó bloques no macizos, piedra u hormigón, pero en casos el muro no será medianero, construyéndose en su totalidad dentro de la parcela.

El propietario del predio lindero, podrá adosar a este muro su propio paramento, sin trabar con aquel.

4.6.2.2. **ESPESOR DE MUROS DIVISORIOS.**

Un muro divisorio medianero de cualquier altura, cargado o no tendrá un espesor mínimo de 0.30 mts.

Un muro divisorio no medianero construido con ladrillos ó bloques no macizos tendrá un espesor mínimo de 0.20 mts.

Los muros de piedra serán considerados iguales a los ladrillos macizos, aunque no medianeros, debiendo ser su espesor mínimo de 0.15 mts.

Los muros de Hormigón Armado tampoco serán medianeros, siendo su espesor no inferior a 0.08 mts.

4.6.2.3. **CERCA DIVISORIA DE PREDIOS.**

Cuando la cerca divisoria se construya en mampostería podrá tener espesores menores que los especificados en el art. 4.6.2.2., según el material utilizado. En estos casos, tendrá a distancias no mayores de 5.00 mts., pilares de refuerzo de sección de 0.30 mts. x 0.30 mts.

En todos los casos la altura será de 2.20 mts., medidos desde el suelo más elevado.

4.6.3. **MUROS DE FACHADAS.**

4.6.3.1. **MUROS DE FACHADAS PRINCIPALES.**

Los muros de fachadas sobre línea municipal de cualquier edificio que se construya, tendrán un espesor mínimo de 0.20 mts.

4.6.3.2 **MUROS DE FACHADAS SECUNDARIAS.**

Los muros de fachadas secundarias podrán tener un espesor mínimo de 0.15 mts, siempre que las mismas no superen los 3.00 mts., de altura, medidos desde el solado.

4.6.4. **CALCULO DE LOS MUROS.**

4.6.4.1. **CALCULO DE LOS MUROS DIVISORIOS.**

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más de 50% de su carga admisible.

Cuando los muros divisorios tuvieran una altura mayor de 12.00 mts., su peso propio y la carga que reciban, deberán descargarse sobre una estructura metálica ó de hormigón armado.

4.6.4.2. **MUROS DE CONTENCIÓN.**

El espesor mínimo de una muro de contención será el resultante del cálculo realizado por profesional proyectista y en ningún caso será inferior a los mínimos establecidos en el art. 4.6.2.2.

4.6.4.3. **ESPESOR NO REGLAMENTARIO DE MUROS EXISTENTES.**

Todo muro existente de espesor menor que el reglamentario y que sea reutilizado al realizarse ampliaciones ó refacciones de un edificio, deberá condicionarse a estas normas vigentes.

4.6.4.4. **SOBREELAVACION DE MUROS EXISTENTES.**

No se permitirá aumentar la altura de muros existentes ó construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez a juicio de la Secretaría de Obras Públicas ó cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimentación y/o aislación.

4.6.4.5. **ESPESOR Y ALTURA DE MUROS NO CARGADOS.**

El espesor mínimo de un muro no cargado dependerá del material con que se construya y de su altura, de acuerdo a la siguiente tabla:

Material	Interior	Exterior	Interior	Exterior
Ladrillos macizos	0.08 mts.	0.15 mts.	3.00 mts.	6.00 mts.
Ladrillo hueco	0.10 mts.	0.15 mts.	4.00 mts.	6.00 mts.
Cerámico bloques	0.12 mts.	0.20 mts.	5.00 mts.	7.00 mts.

4.6.4.6. Para los casos de elementos de construcción no tradicionales (construcción industrializada ó no convencional) el Departamento de Obras Particulares exigirá especificaciones técnicas de los materiales ó sistemas constructivos a utilizar.

4.7. **DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS.**

4.7.1. **DE LOS REVOQUES.**

4.7.1.1. **REVOQUES EXTERIORES.**

Es obligatoria la ejecución de los revoques exteriores de todas las fachadas principales, secundarias y cercas, como así pintado con colores apropiados.

El revoque exterior puede ser suprimido, cuando el autor del proyecto justifique el estilo arquitectónico, y éste sea aprobado por la Secretaría de Obras Públicas. En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas e el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie.

4.7.1.2. **REVOQUES DE MUROS DIVISORIOS.**

Será obligatorio revocar las paredes divisorias que se construyan, como así también la ejecución de cargas en el remate de las mismas sobre el empotramiento de los techos.

4.7.1.3. **REVOQUES INTERIORES.**

Se autoriza la supresión de este revoque siempre que corresponda al estilo arquitectónico ó bien cuando el destino del local lo haga innecesario a juicio de la Secretaría de Obras Públicas.

En todos los casos, las juntas serán tomadas y se asegurarán buenas condiciones de higiene.

4.7.2. **DE LOS REVESTIMIENTOS.**

4.7.2.1. **REVESTIMIENTOS DE MADERA.**

Se permitirán los revestimientos con madera, cuando los mismos tengan valor estético, en fachadas principales y laterales. También pueden utilizarse como revestimiento decorativo cuando el destino del local no lo prohíba. Se considerarán de iguales características los materiales en tablas ó placas, productos de la industria.

4.7.2.2. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD.

Un local destinado a cuarto de baño ó toilette, se ejecutará con solado impermeable y los parámetros tendrán un revestimiento igualmente impermeable con las siguientes características:

- a) El revestimiento tendrá una altura no menor de 1.80 mts., desde el solado, en todas las paredes del local.
- b) 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 mts., de ancho mínimo, y rebasando en 0.10 mts., la cupla de la flor.
- c) En lugares donde se instale una canilla de servicio, y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una franja de por lo menos 0.30 mts., de ancho hasta rebastar en 0.10 mts., la cupla de la canilla.

4.8. DE LOS PISOS.

4.8.1. DE LOS CONTRAPISOS.

4.8.1.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISOS SOBRE EL TERRENO.

La Secretaría de Obras Públicas puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso ó solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra, no obstante los mismos deberán construirse cuando se cambie el destino del local.

4.8.1.2. EXCEPCION A LA EJECUCION DE CONTRAPISOS Y SOLADO.

La Secretaría de Obras Públicas puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso ó solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra, no obstante los mismos deberán construirse cuando se cambie el destino del local.

4.8.2. DE LOS SOLADOS.

4.8.2.1. GENERALIDADES.

Todos los solados, cualquiera sea el material empleado, observarán ausencia de resaltos ó depresiones, siendo las juntas lo más pequeñas posibles, y las superficies serán perfectamente pulidas y lustradas, a excepción de solados de lajas ladrillos, piedra y soladote concreto aislados debidamente justificados por razones de proyecto.

4.8.2.2. ZOCALOS.

Todos los ambientes con pisos de mosaicos ó madera llevará zócalos del mismo material, en todos los muros del local. La Secretaría de Obras Públicas puede disponer la excepción de colocar zócalos, cuando se justifique por razones de proyecto.

4.9. **DE LOS TECHOS.**

4.9.1. **GENERALIDADES.**

4.9.1.1. **CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES Y BALCONES.**

Toda azotea y/o balcón, tendrá un parapeto ó baranda de una altura no menor a 1.80 mts. Medidos a partir del nivel del solado ejecutados con material que ofrezcan las superficies condiciones de seguridad.

4.9.1.2. **ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES.**

Cuando no se provean medidas de acceso a un techo ó azotea, la Secretaría de Obras Públicas puede exigir la colocación de escaleras verticales ó de gato para permitir los trabajos de limpieza y reparaciones necesarias.

4.9.1.3. **DESAGUES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS.**

En un techo, azotea ó terraza, las aguas pluviales escurrirán hacia el desagüe, evitando la caída a la vía pública, predios linderos ó muros divisorios.

Las canalizaciones de desagües responderán a las disposiciones de Obras Sanitarias, quedando prohibida la instalación de canales junto a los muros divisorios, los que se colocarán a 0.60 mts., de distancia mínima de los mismos.

4.9.2. **MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS.**

4.9.2.1 **CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES DE CUBIERTAS.**

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico.

Cuando se utilicen materiales de gran conductibilidad térmica, los mismos de autorizarán siempre que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas a se adopten las precauciones necesarias para corregir el inconveniente.

4.9.2.2. **TECHOS TRANSPARENTES O TRASLUCIDOS.**

a) Las claraboyas, linternas, bóvedas y cúpulas se construirán con marcos y bastidores de metal ú hormigón. Se exceptuarán de esta disposición las chapas traslúcidas acanaladas que se integran a la cubierta del techo.

b) Los techos transitables realizados en vidrio estructural estarán contruidos con elementos de dimensiones no mayores de 0.30 mts., de lado, si será capaz de superar la sobrecarga prevista, por una estructura de perfiles de hierro ó estructura de hormigón.

4.10. **DE LA EJECUCION DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.**

4.10.1. **INSTALACIONES DE SALUBRIDAD.**

4.10.1.1. **TANQUES DE BOMBEO.**

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0.50 mts., de un muro divisorio, con aislación hidrófuga exterior. Su capacidad no será menor a 1/5 de la del tanque de reserva.

4.10.1.2. **TANQUES DE RESERVA DE AGUA.**

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantener una distancia mínima de 0.60 mts., del eje separatorio entre predios. El plano inferior del tanque distará no menos de 0.60 mts., del techo.

Podrán construirse en hierro, hormigón armado ó cualquier otro material aprobado por Obras Sanitarias; garantizarán impermeabilidad absoluta, no alterando su calidad, sabor y olor, hermeticidad y tendrán tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

4.10.1.3. **DESAGUES PLUVIALES.**

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solados de patios ó pasillos, estarán distanciados no menos de 0.80 mts., del eje divisorio entre predios, salvo que se usen conductos aprobados por Obras Sanitarias. Se cumplirá asimismo lo especificado en el art. 4.9.1.3.

4.10.1.4. **POZOS DE CAPTACION.**

Un pozo de captación de agua distará no menos de 1.00 mts., del eje divisorio entre predios y 15.00 mts., de una pozo absorbente y solo podrán construirse en aquellas zonas no servidas por la red de agua corriente. Cumplirán las disposiciones de Obras Sanitarias.

4.10.1.5. **POZOS ABSORBENTES.**

Un pozo negro ó absorbente distará no menos de 1.50 mts., de la líneas divisoria entre predios y deberá construirse preferentemente al frente del predio, a distancia no menor de 1.50 mts., ni mayor de 10.00 mts., de la línea municipal, salvo que por causas que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas justifiquen otra ubicación.

Sólo podrán construirse pozos absorbentes en las zonas no servidas, por la red de desagües cloacales, debiendo cumplir con las disposiciones de Obras Sanitarias.

4.10.2. **INSTALACIONES TERMICAS.**

4.10.2.1. **INCINERADORES DE BASURA.**

Quedan prohibidas las instalaciones destinadas a la incineración de basuras ó residuos, según lo establecido por Ordenanza General nº 220, para los distintos tipos de edificios.

4.10.2.2. **HOGARES Y/O ESTUFAS PARA CALEFACCION EN VIVIENDAS.**

El hogar de las chimeneas para calefacción ó estufas de las viviendas, se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de material refractario al calor cuyo espesor mínimo será de 0.08 mts.

4.10.2.3. **CONDUCTO DE HUMOS EN VIVIENDAS.**

Los conductos de humos de las chimeneas y cocinas de las viviendas, se podrán construir en el espesor de las medianeras, sin superar el eje divisorio, debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mampostería, no menor de 0.07 mts., formando por materiales refractarios.

4.10.2.4. **ALTURA DEL REMATE DE UN CONDUCTO DE HUMO.**

Una chimenea ó conducto para evacuar humos tendrán una altura especificada según lo siguiente:

- a) a 2.00 mts., sobre azotea transitable.
- b) a 0.60 mts., sobre azotea no transitable ó techos con pendientes hasta 25 %
- c) a 0.40 mts., sobre techos de pendiente mayor de 25 %
- d) a 0.60 mts., por encima del dintel de una vano ubicado a una distancia mínima de 2.00 mts.
- e) a 1.00 mts., por encima de una muro divisorio.

4.10.2.5. **DETECTORES DE CHISPAS.**

Toda chimenea ó conducto donde haya posibilidades de evacuar partículas encendidas ó chispas, debe tener su remate protegido con un detector o red metálica.

4.10.3. **DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES.**

4.10.3.1. **DEPOSITOS DE HIDROCARBUROS.**

Un depósito de combustibles líquidos ó hidrocarburos podrá construirse en hierro ú hormigón armado. Deberá tener indicador de nivel, tubo de ventilación a la atmósfera con boca provista de rejilla de seguridad de malla fina, tubo de carga de aspiración y puerta de registro ó cierre hermético. Éste depósito será subterráneo, teniendo un recubrimiento mínimo de 1.00 mts., de tierra ó aislación equivalente a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y no distará a menos de 1.50 mts., de muros divisorios.

4.10.3.2. **DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES SOLIDOS.**

Un depósito de combustibles sólidos puede construirse en hierro, hormigón armado ó albañilería, debiendo compartimentarse en sectores de 400 m³, debiendo separarse entre sí y de muros divisorios una distancia mínima de 1.50 mts.

4.11. **DE LOS ANDAMIOS.**

4.11.1. **GENERALIDADES.**

4.11.1.1. **CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS.**

El material de los andamios y accesorios deberán estar en buen estado y ser suficientemente resistentes para soportar los esfuerzos.

4.11.1.2. **ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA.**

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, será quitado a las 24 horas después de concluidas las obras ó dentro de los 15 días después de paralizadas.

4.11.1.3. **TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS.**

Las torres para grúas, guinches y montacargas 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 de alambre, debiendo estar correctamente arriostradas.