Ordenanza nº 2611/94

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

DE LOS TRÁMITES

1.1- Trabajos que requieren permiso con intervención del profesional

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Cerrar o abrir vanos.
- Modificar la fachada principal.
- Cambiar estructuras de techos.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas e inflamables y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- Construir, ampliar o refaccionar panteones y bóvedas.
- Construir, ampliar o refaccionar estructuras.
- Refaccionar estructuras de techos
- Desmontar y excavar terrenos
- Efectuar demoliciones

1.2 – Trabajos que requieren aviso

El propietario deberá dar aviso por escrito con 48 horas de anticipación a la iniciación de los trabajos, sin intervención del profesional y exento del pago de derechos.

- Refaccionar estructuras de techos.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Instalar vitrinas, toldos, carteleras de anuncios, proyectores y toda instalación que afecte la estética.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Cercar el frente.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir no obstante se solicite permiso en aquellos casos que a su juicio sean de importancia.

1.3 – Documentos necesarios para el trámite de permisos.

1.3.1- **Disposiciones generales** :

- Se presentará la documentación correspondiente al tipo de obra, trabajos que se propone realizar, ubicación, nombre y domicilio del propietario.
- La documentación se presentará firmada por el propietario, el profesional y/o empresa que intervenga con arreglo a lo dispuesto en este código.

1.3.2- **Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación.**

1) **Solicitud** de formulario oficial.
2) **Contratos** de trabajo de ingeniería, colegio de arquitectos, previamente visados.
3) **Certificado de Uso de Suelo**
4) Planilla de estadística de edificación
5) **Planos** de obra, original y cuatro (4) copias , dos visadas, en papel vegetal que contendrán:

a) Plantas con : Denominación de locales, Niveles, Acotamiento de locales y muros, los casos de ampliación y demolición deberán quedar indicados.
b) Cortes, en escala 1:100, longitudinales y transversales, alturas de locales.
c) Fachadas, en escala 1:100, planillas de iluminación y ventilación, croquis y balance de superficies, planta de techos.
d) Planta de techos
e) Planilla de iluminación y ventilación
f) Croquis y balance de superficies

6) **Planos de estructura**, cuatro (4) copias en escala 1:100 que contendrán : Planta de distribución de estructura, Planilla de cálculo de bases, columnas, vigas, losas, escaleras, tanques y todo otro elemento estructural. Detalle de los mismos.

Tamaño y carátula : (ver modelo adjunto)
Referencias : (ver modelo adjunto)
7) Certificado de amojonamiento y deslinde

1.3.3- **Documentos necesarios para tramitar permiso de incorporación**.

1) Solicitud en formulario oficial
2) Contratos de ingeniería y Colegio de Arquitectos visado.
3) Planos conforme a obra, original y cuatro (4) copias, dos visadas que contendrán en escala 1:100 :
   a) Plantas
   b) Niveles
   c) Locales y muros acotados
   d) Cortes longitudinales y transversales
   e) Altura de locales
   f) Fachadas
   g) Planta de techos
   h) Croquis y balance de superficies
   i) Planillas de iluminación y ventilación
4) Certificado de uso de suelo.
5) Planilla de estadística
6) Informe técnico
7) Certificado de inspección final
8) Certificado de amojonamiento y deslinde, con cota de un punto fijo, y cotas de cordón y red cloacal existente o proyectada.
9) Revaluos inmobiliarios aprobados.

1.3.4- **Documentación necesaria para tramitar permiso de modificación de fachadas**

1) Solicitud
2) Plano de Modificación, escala 1:50, esta documentación se adjuntará al expediente anterior.
3) Informe técnico

Esta documentación se adjuntará al informe anterior.

1.3.5- **Aprobación de expediente**
Siempre que estén conforme a las ordenanzas y a este código, el departamento de Obras Particulares dará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes. En ningún caso se comenzarán las tareas sin antes tener aprobados los puntos respectivos.

1.3.6- **Pago de derechos**
Se ajustará a lo que establezca la ordenanza tarifaria en vigencia.
En ningún caso podrán comenzar los trabajos sin haberse efectivizado el pago.

1.3.7- **Desestimiento de obra**
El propietario podrá desistir de construir una obra conjuntamente con los profesionales actuantes por nota dirigida al departamento de Obras Particulares, la que será anexada al expediente.
1.3.8- **Obras paralizadas**
Cuando los trabajos permanecieran paralizados por el lapso de un (1) año, previa verificación del departamento de Obras Particulares, se declararán paralizados los trabajos notificando la resolución al titular y profesional.
El propietario estará obligado a retirar las vallas de protección, colocándolas sobre la línea de edificación municipal.
1.3.9- **Inspección de las obras**
En un predio donde se realicen obras, el propietario, profesional, empresas u ocupantes deberán permitir el acceso al inspector que justifique su carácter de tal mediante credencial. En caso de negativa el inspector lo hará constar en acta con la firma de un testigo.
1.3.10- **Horario de inspección**
Se realizará dentro del horario de labor de la obra.
1.3.11- **Existencia de documentos en la obra**
En toda obra deberán encontrarse permanentemente y a disposición del inspector los planos que componen la documentación de la misma, aprobados por el departamento de Obras Particulares.
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, se le indicará fecha y hora de presentación.
1.3.12- **Solicitud de inspección de obra**

1) Final parcial : Al terminarse una parte de la obra podrá solicitarse una **inspección final parcial** para habilitar siempre y cuando no se contravenga alguna disposición de este código.
2) Final total : no se podrá habilitar totalmente un edificio sin haberse aprobado la **inspección final**, la que será solicitada por el profesional.
3) Otras inspecciones : el departamento de Obras Particulares podrá disponer la realización de inspecciones en cualquier momento y sin previo aviso.

CAPITULO 2º

2.1.1- **De los profesionales y empresas**

1) Obligaciones generales de los propietarios, profesionales y empresas: un propietario, profesional o empresa por el solo hecho de estar comprendido dentro del alcance de este código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.
2) Profesionales habilitados para ejercer la dirección, construcción e instalaciones de obra : podrán serlo los profesionales matriculados y habilitados por el C.P.I. y Colegio de Arquitectos de acuerdo con la incumbencia que corresponda.
3) Empresas : las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales de construcción y/o instalación, siempre que tengan a su frente un profesional como representante técnico que cumplirá funciones de Director de Obra de la categoría que la misma requiere.

2.1.2- **Responsabilidad de profesionales y empresas**

Los profesionales firmantes de la documentación serán los responsables del fiel cumplimiento de las disposiciones de este código hasta la obtención del certificado final de obra.

Las empresas y su representante técnico serán solidariamente responsables ante las mismas circunstancias.

Los profesionales solo podrán actuar luego de la inscripción correspondiente en el Departamento De Obras Privadas. Se llevará un registro donde constará :

-Nombre y apellido
-Firma
-Nº de CUIT e Ingresos Brutos
-Documento de identidad
-Domicilio y teléfono
-Título habilitante (fotocopia legalizada
-Categoría
-Número de matrículas

2.1.3. Registro de constructores

Todos los constructores que actúen en el partido de Ayacucho deberán estar inscriptos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevará el departamento de Obras Particulares, donde constará :

-Nombre y apellido
-Documento de identidad
-Firma
-Domicilio y teléfono
-Título habilitante
-Categoría
-Número matrícula consejo
-Pago impuestos que establece la Ordenanza Terifaria.
-Número de ingresos brutos, número inscripción IVA. e impuestos a las ganancias.

2.1.4. Registro de empresas constructoras

Las empresas constructoras serán inscriptas en un registro especial de Empresas Constructoras que llevará la Secretraría de Obras y Servicios Públicos que constará:

-Razón social
-Documento de identidad de sus representantes
-Firma de sus representantes
-Nombre y apellido de su Representante Técnico
-Documento de su Representante Técnico
-Domicilio
-Número de matrícula Consejo-Colegio
-Pago de los derechos que establezca la Ordenanza Tarifaria
-Número inscripción IVA , ingresos brutos, impuestos a las ganancias
-Inscripción del Representante Técnico en el registro municipal de profesionales

Registro de instaladores

Idem. Punto 2

Registro de empresas instaladoras

Idem. Punto 3

2.1.5. **Domicilios**

Los domicilios legales de profesionales constructores, instaladores y empresas deberán estar dentro del partido de Ayacucho.
Podrán tener domicilio real en cualquier punto del país.

2.1.6- **Cambio de profesionales y/o empresas**

El propietario de una obra puede disponer el cambio de él o los profesionales y/o empresas a cargo de la misma por nota dirigida a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, previa notificación al profesional responsable, firmada conjuntamente con el o los nuevos profesionales.
El departamento de Obras Particulares realizará una inspección verificando el estado actual de la obra, y si existieran infracciones a las disposiciones del presente código.

2.1.7- **Retiro del profesional y/o empresa**

Los profesionales y/o empresas a cargo de una obra pueden desligarse de esta, previa notificación al propietario de la misma, enviando nota a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, siempre y cuando no existan infracciones que le sean imputables.
Los trabajos serán paralizados hasta tanto el propietario designe los reemplazantes y estos sean aceptados.

CAPITULO 3º

3.1.1- **De las penalidades**

Las sanciones establecidas en “de las penalidades” se refieren exclusivamente a la aplicación de este código y no tienen relación con otras de carácter municipal.
Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

3.1.2- **Clases de penalidades**

1) Apercibimiento
2) Multa : las establecidas por la Ordenanza Tarifaria

3) Suspensión del uso de la firma (se aplicará solo al profesional, empresarios y constructores, la suspensión y el apercibimiento)

3.1.3- **Escala de penalidades**

1) Aplicación de apercibimiento
2) Inician obra sin permiso ni aviso
3) No concurrir a una citación en Obra
4) No solicitar en su oportunidad inspecciones
5) Aplicación de multa
6) No tener en obra los documentos aprobados
7) No colocar cartel de obra ni valla de protección de Obra
8) Impedir a los inspectores el ejercicio de sus funciones
9) Efectuar trabajos en contravención
10) Suspensión en el uso de la firma
11) Por no acatar una orden escrita (3 meses a un año)
12) Por cuatro (4) apercibimientos en el término de un año (3 meses a un año)
13) Por efectuar obras, mas de una vez, sin tener permiso o no dar aviso (3 meses a un año)
14) Por ejecutar obras no ajustadas a la reglamentación vigente en forma reiterada (6 meses a dos años)
15) Por presentar documentación tergiversando los hechos existentes (6 meses a un año)
16) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia declarada judicialmente (de 2 a 5 años)
17) La suspensión de la firma del profesional o empresa no le impedirá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

CAPITULO 4º

4.1.1- **Del proyecto de las obras**

1) De la línea municipal

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

2) Retiros obligatorios

Cuando el departamento de Obras Particulares lo exigiere, según el plan de Ordenamiento Urbano vigente, la línea municipal se retira hacia el interior del lote, no pudiendo realizarse construcciones permanentes en la zona de retiro obligatorio.

3) Retiros voluntarios

Se permitirá el retiro de la línea municipal de cualquier edificación siempre que se cumpla lo establecido en este código.

4.1.2- **Del nivel**

1) Plano de comparación de niveles

Los niveles estarán referidos a los puntos fijos del Instituto geográfico Militar (IGM)

2) Marcas de nivelación

Los propietarios están obligados a permitir la colocación de marcas de nivelación en los frentes de sus edificios, las mismas no deben ser removidas sin aviso previo a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

3) Certificación de nivel

A pedido del interesado, el departamento de Catastro extenderá un certificado con la cota de nivel correspondiente al predio, que estará referido al asfalto, cordón cuneta, desagües pluviales existentes mas el suplemento que resulta de la construcción de la vereda reglamentaria.

4) Cota mínima del piso bajo

El piso bajo de toda edificación se colocará a un nivel no inferior a la cota del predio.

5) Redes subterráneas de servios públicos

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

4.1.3- **De las ochavas**

1) Formación de ochavas

En los predios de esquina es de utilidad pública para la formación de espacios libres la superficie de terreno comprendido entre las líneas municipales concurrentes y otra denominada línea municipal de esquina.

2) Prohibición de realizar construcciones en ochava

En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones en la planta baja.

En caso de aperturas de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de aceras, modificaciones externas de edificios, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos exigirá la ejecución del retiro correspondiente.

-

3.00

3.00

4.1.4- **De los cercos y aceras**

1) Obligaciones

Los propietarios de inmuebles ubicados en este partido se encuentran obligados a la construcción y reconstrucción de veredas, cercos o entradas de vehículos. Todo propietario de terreno baldio ubicado frente a calle pavimentada está obligado a la construcción y mantenimiento en buen estado del cerco correspondiente.

2) Plazos de ejecución de cercos y aceras

La construcción, reconstrucción y/o reparación de cercos y/o aceras deberá iniciarse dentro de los 30 días corridos desde la fecha en que el propietario sea notificado y el plazo de terminación de las mismas no podrá exceder los noventa días corridos.

4.1.5- Materiales

a) Cercos : las paredes serán de ladrillos o bloques, debiendo tener una altura mínima de 2 metros con refuerzo cada 5 metros, se colocará un acceso a los efectos de su limpieza.
b) Veredas : deberán cubrir el ancho comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada. Serán de mosaicos de vainillas en los frentes del área comprendida entre Av. Colón, Av. Solanet, Av. Dindart, Av. Miguens y sus correspondientes frentes.

En todos los casos de construcción de veredas sus propietarios deberán solicitar el correspondiente permiso municipal como así también para poder construir maceteros o pérgolas frente a locales comerciales.
Las veredas ubicadas fuera del área mencionada en el punto 3b, podrán construirse de un ancho no inferior a 1,20 m. A partir de la línea municipal , dejando un sector sin cubrir, mínimo 1,50 m., estando el propietario obligado a su mantenimiento y limpieza.
Materiales : podrán ejecutarse de mosaicos, baldosones, lajas o similar.

c) Entrada de Vehículos :

El solado que sirva de entrada cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada, se ejecutará con materiales iguales al resto de las aceras cuando sirva a vehículos livianos. Los solados para vehículos de carga se asentarán sobre una base de hormigón de 10 cm. De espesor mínimo.
Las entradas para vehículos a garages o casas de familia tendrán el declive necesario en una longitud de 1 mt. A contar del cordón y a partir de dicha distancia deberá guardarse el mismo nivel que el resto de la vereda.

d) NIVELES : la pendiente transversal no debe ser mayor del 4%, entrada de vehículos se admitirá el 10%. No se podrán establecer planos de nivel diversos en el sentido longitudinal de la vereda y solo se permitirá un plano inclinado con pendiente no mayor del 20%, cualquier otro caso lo resolverá el dto. De Obras Privadas.

e) ACERAS ARBOLADAS : en las veredas que la Municipalidad determine deben reservarse recintos destinados a la plantación de árboles, dichos recintos serán de 80 cm. De lado a partir del cordón y distancia entre sí de 10 mts. Los bordes se protegerán con un cordón de 8 cms. De espesor mínimo y altura no mayor de 5 cms.

4.1.6. DE LAS FACHADAS

1) GENERALIDADES : todas las fachadas o paramentos exteriores deberán mantener la estética. Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento.
2) TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS : los muros divisorios visibles desde la vía pública, deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo la composición de la fachada principal.
3) CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA : serán permitidos conductos visibles desde la vía pública, aquellos que por razones de estilo, tipología de edificio y necesidades ineludibles de proyecto y que a juicio del departamento de Obras Privadas resulten aceptables.

4.1.7. SALIENTES EN PLANTA BAJA

En las fachadas no se permitirán salientes fijas o móviles (exceptuando los toldos, marquesinas y salientes en ochavas) a una altura menor de 2.50 m. Tomadas desde el nivel del piso terminado.

CAPITULO 5º

5.1.1. DE LOS LOCALES

1) CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
   a) LOCALES DE PRIMERA CLASE (HABITABLES)
   Dormitorios, comedores, salas, bibliotecas, estudio, consultorios, oficina, salas de juego, cocinas de más de 9 m2. y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este código.
   b) LOCALES DE SEGUNDA CLASE (DEPENDENCIAS)
   Cocina de menos de 9m2., baño, toilette, cuarto de costuras y planchado, lavadero, despensa, escaleras principales y secundarias en unidades funcionales que no poseen ascensor.
   c) LOCALES DE TERCERA CLASE (TRABAJO)
   Locales comerciales y/o trabajo, depósitos comerciales y/o industriales, locales para practicar deportes, cocinas de hoteles y/o restaurant, comedoras colectivos y/o casas de comidas.
   d) LOCALES DE CUARTA CLASE (AUXILIARES – TRANSITORIOS)

Pasajes, comedores, salas de espera, hall, guardarropas, sala de estar, casa funeraria, garage, depósito, sala de cirugía, sala de rayos x, sala de grabación, laboratorio fotográfico, pequeños comercios sin acceso de público

a su interior, sotanos sin acceso directo desde la vía pública.

El Departamento de Obras Particulares queda autorizado a incluir en cualquiera de las categorías establecidas entre los apartados a,b, c, y d a todos los locales que no hubieran sido expresamente incluidos en ellos.
Los locales industriales deberán ajustarse a las normas constructivas y de Seguridad fijadas por el decreto nº 7488/72 del Ministerio de Bienestar Social de la Provincia de Buenos Aires, reglamentario de la Ley 72229/72.

5.1.2 DE LAS AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE PRIMERA CLASE HABIT.

a) VIVIENDA : en cada unidad que tuviera un solo local habitable de primera

Categoría, este deberá tener por lo menos un área mínima de 16 m2. y lado
Mínimo no inferior a 3mts.
Si hubiera dos o mas locales habitables, uno deberá tener por lo menos 9 m2.
De área y no tener lado mínimo inferior de 2,50 m. Excluyendo el área de placard que sirve al mismo, los demás locales habitables tendrán no menos de 6 m2. de área y lado mínimo no inferior a 2mts.

b) VIVIENDAS COLECTIVAS TRANSITORIAS (hoteles, pensiones, etc.) EDIFICIOS DE SANIDAD (habitaciones de internación).

Las habitaciones de internaciones individuales tendrán un área mínima de 7,50 m2. y lado mínimo no inferior a 2,50 m.. Las habitaciones para dos personas tendrán un área mínima de 9m2. y lado mínimo no inferior de 2,50 m. Para tres personas un área mínima de 12 m2. y 3 m. De lado mínimo, para cuatro personas un área mínima de 16 m2. y 3 m. De lado mínimo.

c) ESCRITORIOS U OFICINAS : los locales individuales tendrán un área mínima de 12 m2. y lado mínimo no inferior a 3 m. En unidades con dos o más locales, uno deberá tener un área mínima de 9 m2. y de lado mínimo no inferior a 2,50 m2.

d) EDIFICIOS DE ACTIVIDADES VARIAS : locales de trabajo y/o comercios, depósitos comerciales y/o industriales, vestuarios colectivos de clubes y/o asociaciones deportivas, tendrán un área mínima de 16 m2. y 3 m. De lado mínimo.

5.1.3. DEPENDENCIAS, ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS

a) COCINAS: tendrán un área mínima de 4m2. y lado mínimo inferior a 1,50 m

Un espacio para cocinar que debe tener un área de hasta 3 m2. y su profundidad no rebasará de 1,25 m. Llevarán un revestimiento impermeable mínimo de 50 cm. De altura medido sobre la mesada de cocina.

b) TOILETTE, BAÑOS : su dimensionamiento estará relacionado con los artefactos a instalar pero en ningún caso será inferior a 1 m2. de área y lado mínimo de 1 m. La ducha se instalará de modo que ningún

artefacto se sitúe a menos de 30 cm. De la vertical del centro de la flor. Llevarán un revestimiento impermeable de 1,80 m. De altura mínima, medido desde el piso del local.

	duchas	duchas					
LOCAL	c/bañera	s/bañera	inodoro	lavabo	bidet	área m2.	lado min.
BAÑO	X		X	X	X	3,20	1,00
		X	X	X	X	2,00	1,00
	X		X	X		2,50	1,00
		X	X	X		1,50	1,00
		X	X			1,00	0,80
	X					1,00	0,80
TOILETTE			X	X	X	1,50	1,00
			X	X		1,00	1,00
			X			1,00	0,80

5.1.4. DEL ANCHO DE LAS ENTRADAS, PASAJES GENERALES O PÚBLICOS, COMEDORES O PASILLOS CUBIERTOS

Una entrada, comedor o pasillo cubierto, deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 90 cm. Cuando en este código no se fije una medida determinada. En casos de edificios comerciales, gubernamentales, educacionales, hoteles, restaurantes, salas de espectáculos, hospitales, sanatorios, templos, casas velatorias, necrópolis, sedes sociales y deportivas, y todo otro edificio de acceso a publico de ancho no inferior a 1,20 m. Para los lugares de reunion se calculará el ancho de salida de la siguiente forma : hasta 500 personas X = A, para mas de 2.500 personas

X = (0,6 de A) + 200.

Siendo X el ancho de salida medido en centímetros y A el número de personas

5.1.5. DE ESCALERA PRINCIPALES – CARACTERÍSTICAS

Las escaleras principales de un edificio estarán provistas de pasamanos siendo Parte integrante de las mismas los descansos.

El acceso a una escalera principal será facil y franco a traves de lugares Comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso.

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada hall general O público.

5.1.6. CARACTERÍSTICAS

A) **Tramos** : los tramos de la escalera tendrán no más de 18 alzadas entre descansos.

B) **Línea de huellas y compensación de escalones**: las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón inferior.

Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán sobre la línea , igual entre sí y responderán a la siguiente forma:

2 a + p = 0,60 m. O 0,63 m.

Donde a (alzada) no será mayor de 0,18 m.

P (pedada) no será mayor de 0,26 m.

Las partes de una escalera que no sea recta, tendrán el medio de la proyección horizontal de limón interior igual o mayor de 0,25 m.

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación :

Las pedadas hasta 4 escalones en la parte mas crítica (junto al limón interior) pueden tener 12 cm. Como mínimo y los demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal, la medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. Cuando el radio es mayor que 1,00 m. Se considera la escalera como tramos rectos.

C) : **Ancho libre :** se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que 8cm. De la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Los anchos mínimos son :

1) CASO GENERAL : 1,10 m. En todos los casos no comprendidos en los puntos que siguen.
2) LOCALES DE COMERCIO : 80 cm. Cuando la escalera comunique con el local ubicados en pisos inmediatos al de las unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga mayor superficie que 50 m2.
3) VIVIENDAS COLECTIVAS : 90 cm. Cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de 2 pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos.

   80 cm. Cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.

4) UNIDADES DE VIVIENDA : 1, 00 m. Cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda.

   90 cm. Cuando comunique pisos de una misma unidad.
5) ALTURA DE PASO : la alturas de paso será por lo menos de 2.00 m. Y se mide desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a este.

5.1.7. ESCALERAS SECUNDARIAS – CARACTERÍSTICAS

1) TRAMOS Y ESCALONES : los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 20 cm., la pedada

no será menos que 23 cm. Sobre la línea de huella, los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

2) ALTURA DE PASO : la altura de paso será por lo menos de 2.00 m. , medida desde el solado del descanso o escalón al cielorraso u otra saliente de este.
3) ANCHO LIBRE : el ancho libre no será menor de 70 cm. , podrá ser de 50 cm. Cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor de 10 m2. , a torre, miradores y tanques. Pueden tener acceso por escalera secundaria los siguientes locales : a) un solo localñ de primera o tercera clase, de superficie no mayor que 20 m2. ancho mínimo de 70 cm.
    b) locales de segunda y cuarta casa.
    c) Las azoteas transitables.
4) ESCALERAS VERTICALES : servirán de acceso a :

a) azoteas transitables
b) techos
c) tanques

Se distanciarán no menos de 15 cm. Del parámetro y ofrecerán las suficientes
Condiciones de seguridad.

5) ESCALONES : los escalones que se proyectan en las entradas de un edificio tendrán una alzada no mayor que 18 cm. Y los que se proyecten al interior en pasajes o coincidentes con puertas tendrán una alzada máxima de 18 cm.
6) RAMPAS : para comunicar pisos entre sí podrán utilizarse en reemplazo de la escalera principal, siempre que tengan tramos horizontales a manera de descanso en los sitios que la rampa cambie de dirección y en los accesos.
El ancho mínimo será de 1.00 m.
La pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante

5.1.8. DE LA ALTURA DE LOS LOCALES

Se entiende por altura libre de un local, la distancia entre el solado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas o bajos en las superficies de los cielorrasos, el fondo de los mismos dejarán una altura mínima libre de 2,10 m.
Cuando existan cielorrasos inclinados se tomará el promedio de su altura, pudiendo tener el punto mas bajo como mínimo 2,30m.
1) ALTURA MÍNIMA
Varía de acuerdo a la clase y uso del local

CLASE	ALT.LIBRE	EXIGIBLES EN LOCALES
Primera	2,30 2,40	Hasta 50 m2. Más de 50 m2.
Segunda	2,20 2,10	Baños, cocina, guardarropa, cuarto de costura o plancha y otros. Toilette, lavadero
Tercera	3,00	Todos
Cuarta	2,10 2,40 2,60 3,00	Hasta 16 m2 Más de 16 m2. Hasta 30 m2. Más de 30 m2. Hasta 50 m2. Más de 50 m2.

2) LOCALES DE ALTURA NO UNIFORME

Locales que por desniveles en el cielorraso o en el piso no tuvieran una altura uniforme en toda su superficie, deberán cumplir con lo siguiente :

a) La altura media será mayor o igual que las alturas mínimas establecidas en el punto anterior.
b) La altura en el punto mas bajo no será menor que 2,10 m. En locales como bohardillas, sótanos, serán de 1,80 m.

3) ALTURA DE LOCALES CON ENTREPISOS O PISOS INTERMEDIOS

Todo local puede tener entrepiso de altura inferior que la establecida en los puntos anteriores (altura mínima) siempre que cumpla con las siguientes características:

ALTURA MÍNIMA :

El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,00 m. Medida entre el solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. La altura de la parte situada debajo del entrepiso medida en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior.

Por encima de la baranda, parapeto o similar debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entrepiso.

5.1.9. DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

a) El dintel de los vanos para la iluminación y la ventilación se colocará a no menos de 2,00 m. Del solado del local.

Por área de **iluminación** se entiende aquella que corresponde a la superficie transparente o translucida de puertas, ventanas o vidrieras, que dejan pasar directamente la luz natural.
Por área de **ventilación** la sección normal libre que puedan atravesar las corrientes de aire hacia o desde el exterior. En edificios dotados de instalaciones de aire acondicionado, el área de ventilación podrá disminuirse en forma tal que sea aceptado por el Dto. De Obras Particulares.

b) Iluminación y Ventilación

	Locales de primera clase	Locales de segunda clase	Locales de tercera clase	Locales de cuarta clase
VENTILACIÓN	3% de la sup. del local	5% de la sup. del local	10% de la sup. del local	No es obligatoria
ILUMINACIÓN	10% de la sup. del local	3% de la sup. del local	5% de la sup. del local	No es obligatoria

En locales de cuarta clase, auxiliares o transitorios la ventilación puede ser por conducto no inferior a 0,02 m2. siempre que sea vertical o inclinado a no más que 45º y que remate a 60 cm. De techos o azoteas. Se admitirán tramos horizontales de hasta 1,00 m. De longitud. Solo pueden servir a un local.

c) Colector de Ventilación

La sección del conducto principal colector será de 4 cm2., esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso. Si hubiera dos (2) locales por piso esa sección serviría para cinco (5) pisos. En los casos no previstos en esta Código referentes al tema de iluminación y ventilación, el Dto. De Obras Particulares resolverá y se expedirá al respecto.

5.1.10. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL

1) ILUMINACIÓN DE LOCALES : el Dto. De Obras Particulares lo puede autorizar salvo en los locales de primera categoría. En los locales que no cumplan con lo dispuesto en este Código sobre iluminación natural siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos (2) circuitos independientes o bocas separadas.
2) ILUMINACIÓN DE BOCAS DE CIRCULACIÓN : Idem. Punto 1. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación general o públicos deben funcionar con pulsadores automáticos.
3) ILUMINACIÓN DE EDIFICIOS DE SANIDAD : Hospitales, sanatorios, clinicas, maternidad, etc. Deberán contar obligatoriamente con iluminación eléctrica proveniente de fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el punto 1.

5.1.11. DE LOS PATIOS

Se considerará patio aquella superficie libre de edificación apta para la iluminación y ventilación de locales.

Cualquier superficie libre de edificación deberá admitir en planta y en cualquier nivel la inscripción de un circulo de 2.00 m. De diámetro.

1) PATIO INTERNO : se considera patio interno aquel que se encuentra rodeado por edificios en todos sus lados. En la planta del patio y en cualquier nivel debe ser posible inscribir un circulo de diámetro igual a 2.00 m., superficie mínima de 8 m2., relación mínima de lados 1:2
2) PATIO NO INTERNO : se considera patio no interno aquel que posea como mínimo unos de sus lados libres de edificación teniendo una abertura hacia el fondo de parcela o vía pública. Podrá ser considerado como patio no interno aquel que rodeado por edificación de todos sus lados respete lo siguiente :
    a) El lado menor del patio deberá ser de una dimensión mayor a la altura máxima de las construcciones existentes o proyectadas en la parcela. Se entiende como altura máxima el nivel de techo del local habitable mas alto. En planos inclinados hasta 45º con respecto a la horizontal se tomará el punto medio del mismo.
    b) Superficie igual o mayor a la que determine el FOS. Para el sector. En todos los casos de patios no internos deberá ser posible la inscripción en su planta y en cualquier nivel de un círculo de 3 m. De diámetro. Superficie mínima : 12 m2., Relación mínima de lado : 1:3
3) PATIO DE FONDO : no será obligatorio dejar patio de fondo. El centro libre de manzana no será exigible y se podrá ocupar el fondo libre. Se respetará si el FOS, y FOT, previsto para cada zona.
4) PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS : no podrán cubrirse los patios con estructuras permanentes o definitivas.

5.1.12. DE LOS MEDIOS DE SALIDA

1) Trayectoria : la línea libre de trayectoria debe realizarse a traves de pasos comunes y no estarán entorpecidos por locales de uso o destino diferente. La salida estará en lo posible alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio. Los medios de salida consistirán en puertas, escaleras generales en interiores, rampas, etc.
2) Salidas exigidas : ninguna puerta, corredor pasaje, escalera rampa u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido su ancho, permitiendo evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio de salida con el de la entrada y/o salida de vehículos se acumularan los anchos exigidos. En este habrá una vereda de 12 cm. De alto y un ancho mínimo de 60 cm.
3) Señalización de los medios de salida: cuando los medios de salida no queden fácilmente visibles se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida.
4) Situación de los medios de salida : los locales que puedan ser ocupados por más de 300 personas y se ubiquen junto a la vía pública tendrán dos (2) medios de salida. Cuando los locales no se

encuentren junto a la vía pública la capacidad mayor de 200 personas, obligará a dos (2) medios de salida.

5) Salidas exigidas en edificios con usos diversos : cuando un edificio incluye usos diferentes cada uso tendrá medios independientes de egreso. No es incompatible el uso de viviendas con el de oficinas o similares.
6) Salidas requeridas para determinados usos u ocupaciones : los medios de egresos de salas de baile, confiterias, salones de fiestas, galerías de exposiciones, ferias, salas de conciertos, auditorios, cabarets, restaurantes y usos análogos cumplirán con los siguientes requisitos: cuando la ocupación esté comprendida entre 300 y 500 personas habrá dos (2) salidas o escaleras separadas de por lo menos 1.50 m. De ancho cada una, dicho ancho total se aumentará en la proporción de 10 cm. Por cada cincuenta (50) personas adicionales sobre quinientos (500).

5.1.13. NÚMERO DE OCUPANTES

1) Superficie cubierta total mínima por persona:

	Cantidad de ambientes	Personas por domicilio	**Superficie por persona**
Residencial	Hasta 2	2	**14 m2.**
Unifamiliar	Más de 2	2	**10 m2.**
Multifamiliar	Más de 2	2	**12 m2.**
Comercial y otros			**10 m2.**
Espectáculos públicos			**1 m2.**
Industrias			**16 m2.**
Edif. Educ. , Templos			**2 m2.**
Mercados exp. Restaurant			**3 m2.**
Gimnasios, salones			**5 m2.**
Ofic.Bibliot.Internados,clinicas			**10 m2.**

En ningún caso la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el FOS. Para cada caso. El departamento de Obras Particulares determinará en los casos no previstos en este cuadro.

5.1.14. PUERTAS DE SALIDA

1) Anchos de las puertas de salida : el ancho acumulado mínimo de puertas, de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público u otro medio de salida será de 90 cm. Para las primeras cincuenta (50) personas y 15 cm. Adicional por cada cincuenta (50) personas en exceso.
2) Características de las puertas de salida : las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigible de pasajes, corredores, escaleras u otro medios generales de salida. Ninguna puerta de salida abrirá directamente sobre una escalera o tramo de escalera. Abrirán sobre un descanso o plataforma, la altura mínima de paso es de 2 m.

3) Ancho de corredores de piso : el ancho mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general será de 1.00 m. Para las primeras treinta (30) personas incrementándose en 15 cm. Por cada veinte (20) personas en exceso.
4) Ancho de pasajes entre escalera y vía pública : el ancho mínimo de un pasaje que sirve a una sola escalera, será igual al ancho de la misma. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos a las mismas.

5.2.1. MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICOS.

1) Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicos : el ancho libre de una puerta de salida no será inferior a 4.50 m. El ancho total de salida exigida no será menor que 1 cm. Por cada espectador hasta quinientos (500). Para un número de espectadores comprendidos entre 500 y 2500 se calculará : $a : \frac{(5500 - N)\ N}{5000}$

donde N : número de espectadores
a :ancho exigido de salida (en cm.) 0 para un número superior a 2500 espectadores el ancho libre (en cm.) de puertas será calculado en la formula : a : 0.6 N.

2) Ancho de pasillos en locales de espectáculos públicos : todo pasillo conducirá a la salida directamente a través de la línea natural de libre trayectoria, el ancho mínimo será de 1.00 m. En caso de haber espectadores de un solo lado y de 1.20 m. Cuando se accede de ambos lados.
3) Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos : el claro libre entre filas de asientos no podrá ser menor de 45 cm.
    a) caso de fila con pasillo lateral : el número de asientos no excederá de 12.
    b) Caso de fila entre pasillo : el número de asientos no excederá de 20, de suspenderse este número se incrementará el claro libre en 5 cm. Por cada dos (2) asientos adicionados.
5) Se admiten tres tipos de asientos :

Fijos : estarán asegurados al solado y serán individuales separados entre sí mediante brazos, el asiento será rebatible.
Móviles : se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo y serán ordenados como los asientos fijos.
Sueltos : solo se colocarán en balcones o palcos a razón de uno cada 0.50 m2. de superficie de los mismos no excediendo de 10 unidades.

5.2.2. ESCALERAS Y RAMPAS DE SALIDA

1) Escaleras : la planta de la escalera se calcula a razón de 0.25 m2. de área neta de escalones y descansos por personas. En lugares de espectáculos públicos el ancho de la escalera se calculará con el criterio empleado en el punto 1..5 . (10)

2) Rampas : pueden ser usadas como medios de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a lo establecido para las escaleras. La pendiente máxima será 12% y el solado será antideslizante.

5.2.3. PUERTAS GIRATORIAS

1) Características : toda puerta giratoria sobre un medio exigido de salida tendrá un diámetro mínimo de 1.70 m. Y su dimensión equivaldrá al 50% del ancho requerido de paso. El 50% restante se destinará a puertas no giratorias situadas adyacentes a la giratoria. Las puertas giratorias tendrán cristales de no menos de 6 mm. De espesor.

Salones para asambleas , auditorios, cines, teatros, templos, etc.

2) Uso prohibido de puertas giratorias : las puertas giratorias están prohibidas como medio de salida en locales donde puedan congregarse más de 200 personas con propósito de trabajo o distracción.

5.2.4. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

1) Servicios de salubridad : en toda parcela edificada existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad : un baño de mampostería u hormigón con solado impermeable , paramentos revestidos de material resistente de superficie lisa e impermeable, cielorraso de material resistente, dotado de inodoro común, ducha y lavabo. Canilla de servicio.
2) Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales : en todo edificio público, comercial e industrial, cada unidad debe tener un baño como mínimo, con antebaño, que evite las vistas directas desde el local y con la siguiente capacidad:

un inodoro cada 20 personas
un mingitorio con descarga automática de agua cada 10 personas
un lavabo cada 10 personas
en locales donde trabaje personal de ambos sexos se habilitarán locales sanitarios independientes para cada uno de ellos.
en establecimientos y/o comercios donde se elaboren productos alimenticios, se habilitarán además, duchas con agua fría y caliente, una cada 10 personas
en establecimientos en que trabajen hasta 10 personas, se exigirá un servicio mínimo (punto2) para personal masculino y uno para personal femenino.

3) SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD EN HOTELES, PENSIONES, BARES Y SALAS

1) Los hoteles, hospedajes y pensiones tendrán como mínimo un cuarto de baño cada tres (3) habitaciones con un lavatorio, ducha de agua fría y caliente, inodoro y bidet. Cuando cada habitación tenga su cuarto

anexo, estos deberán contar como mínimo con un lavatorio, ducha con agua fría y caliente, inodoro y bidet.

2) Las confiterías, bares, restaurantes, etc., dispondrán de servicios sanitarios en relación con la superficie del local:

Hombres : un inodoro c/ 100m2.
Un mingitorio c/ 65m2.
Un lavabo c/ 75m2.
Mujeres : un inodoro c/ 30m2.
Un lavabo c/ 75m2.

El acceso a los locales sanitarios será independiente para cada sexo, por intermedio de un espacio cubierto, con antebaño cuando se ubiquen junto al local principal. Deberá disponerse locales sanitarios para el personal.

3) SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD EN SALAS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Se calculará en relación a la cantidad de personas que ocupen la sala.
Hombres : un lavabo c/ 300 personas
Un inodoro c/ 200 personas
Un mingitorio c/ 100 personas
Mujeres : dos inodoros c/ 200 personas
Un lavabo c/ 200 personas

4) SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CAREZCAN DE CLOACAS Y RED DE AGUA

Un predio donde se habite o trabaje, ubicado en zona que carezca de red cloacal y de agua, deberá tener servicios de salubridad con desagües a foza séptica y pozo absorbente.
Las instalaciones se ajustarán conforme a lo dispuesto en este código.
Queda prohibido lanzar a la vía pública, a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

5.2.5. SERVICIOS DE SANIDAD

El Departamento de Obras Privadas puede exigir a su juicio la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios que así lo requieran.

1) Local designado a servicio de sanidad

El local destinado a servicio de sanidad de primeros auxilios será independiente de otros y de facil acceso.
Su área no será menor de 10 m2.

5.2.6. LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES

1) Locales para medidores

Cuando los medidores se instalen agrupados se destinará un local que cumplirá con :
MEDIDORES DE ELECTRICIDAD : no comunicarán con locales que tengan instalaciones de gas. La fila inferior no distará menos que 1,20 m. Del solado. Quedará al frente de los medidores 1. 00 m. Como mínimo para circulación.

MEDIDORES DE AGUA : cumplirá con las disposiciones del ente prestatario en cuanto a ventilación y colocación. Quedará al frente de los medidores 1.00 m. Como mínimo para circulación.

2) Locales para calderas o instalación de aire acondicionado

Tendrán ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m2.

Tendrán una superficie de amplitud tal que permita un paso no menor de 50 cm. Alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.

No tendrán comunicación con locales para medidores de gas ni contener a estos.

3) Cajas de ascensores y cuartos de máquinas

1) Dimensión de la cabina

Capacidad	Superficie	Lado Mínimo	Ancho Min. Puerta
Hasta dos Personas	0,70 m2	0,70 m3	0,60 m2
De 3 a 5 personas	0,70 m2+ 0,20m2 por persona que exeda de 2.	0,85	0,7
Mas de 5 personas	1,30m2+0,15m2 por c/persona que exeda de 5.	1,00 m.	0,90 m.

2) Sobrecorrido

El sobrecorrido superior será igual o mayor que 60 cm. Cuando la suspensión de la cabina sea a polea y 80 cm. Cuando sea a tambor.

El sobrecorrido inferior será la mitad del sobrecorrido superior.

3) Cuarto de máquinas

El local destinado a instalar las maquinarias será considerando de cuarta clase a los efectos de la ventilación e iluminación, tendrán una altura mínima de 2.00 m. Y la superficie será tal que permita un paso mínimo de 60 cm. Alrededor de la maquinaria y de 1.00 m. Al frente del tablero de maniobra.

El acceso se efectuará en forma cómoda desde los pasos comunes del edificio, abriendo la puerta hacia fuera.

4) Buzones para correspondencia

En todo edificio donde existe más de una unidad locativa, debe colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades, en lugar público y de facil acceso.

5) Pararrayos

El departamento de Obras Particulares indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que por su altura y características así lo indiquen. La punta de la barra del pararrayos estará ubicada a no menos de 1.00 m. Sobre la parte más elevada de un edificio.

CAPITULO 6º

6.1.1. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS

1) Vistas a predios linderos

No se permitirá la colocación de vanos de iluminación y ventilación de locales a una distancia menor de 3 mts. Del eje divisorio en forma paralela a este. La misma disposición regirá para balcones, azoteas, etc.

2) Apertura de vanos en muros divisorios

No se podrán practicar apertura de vanos en muros divisorios entre predios.

6.1.2. INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO

1) Instalaciones que transmiten calor o frío

Un fogón, hogar, horno, fragua, cámara frigorífica u otra instalación que produzca calor o frío se distanciará o aislará convenientemente para evitar su transmisión a traves de los muros divisorios de unidades independientes.

2) Instalaciones que producen humedad

No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro divisorio de unidades locativas independientes sin la colocación de un revestimiento hidrófugo para la preservación de dicho muro. No podrán arrimarse canaletas o cañerías de desague pluvial, debiendo existir una separación mínima de 15 cm. Del muro.

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 o daños, por ejemplo : máquinas, artefactos, tuberías, guías de ascensor, canchas de juego de pelota, bochas o similares que puedan producir choques y/o golpes. En los edificios destinados a lugares de diversión y espectáculos públicos, los muros se ejecutarán con el debido aislamiento acústico y/o tomando las debidas previsiones a fin de que la música, el canto, aplausos y otras manifestaciones o ruidos no trasciendan al ámbito del local hacia los linderos o al exterior.

6.2.1. DE LAS REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES

1) subdivisión de locales

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

2) Mamparas

En un local de comercio o trabajo se permite colocar mamparas para subdividir siempre que las mismas no superen una altura de 2,20 m. Medidos desde el piso terminado.

3) Reformas en general

Un edificio existente puede ser reformado o transformado manteniendo su uso, cumpliendo las disposiciones de este código y siempre que las refacciones contribuyan al mejoramiento del edificio.

4) Reforma de viviendas para ser destinadas a comercios

En aquellas viviendas que sean reformadas para ser destinadas a comercios, manteniendo a su vez el uso anterior, deberán asegurarse la total independencia funcional entre ambos usos, aun cuando el propietario sea el mismo.

5) Reforma de edificios industriales y depósitos

Solo se permitirá efectuar reformas en edificios industriales y depósitos que desarrollen actividades compatibles con la zona correspondiente.

CAPITULO 7º

7.1.1. DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1) Las prevenciones contra incendio deben cumplirlas todos los edificios a construirse, como así también las existentes que sufren ampliaciones siempre que el Departamento de Obras Particulares así lo exija, también en los casos que indiquen cambio de uso o modifiquen su distribución general.

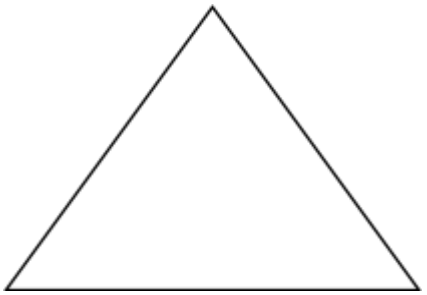
El Departamento de Obras Particulares, previo asesoramiento de Bomberos puede:

   a) Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este Código cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
   b) Aceptar o no a solicitud del interesado soluciones alternativas distintas a las exigidas.

2) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes serán protegidos de acuerdo a las normas en vigencia.
3) En el interior de una unidad próxima a la línea municipal en piso y en lugar de facil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el agua, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.
4) En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando la unidad o edificio queda sin corriente eléctrica.
5) En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedad análogas que el Departamento de Obras Privadas acepte. El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos: **En Columnas** : cuatro (4) centímetros de espesor para forjados con armado metálico. Cinco (5) centímetros de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento. **En Vigas** : tres (3) centímetros de espesor para forjados con armado metálico. El hierro estructural de armaduras de cubiertas puede no revestirse, siempre

que se provea una libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.

6) La ubicación de los elementos contra incendio (bocas,mangueras,baldes,válvulas) se indicarán con la siguiente señal:



20 cm. De lado

Esta señal se colocará por sobre esos elementos y a 2.00 m. Como mínimo del solado.

INTERVENCIÓN DE BOMBEROS VOLUNTARIOS

El Departamento de Obras Privadas requerirá la intervención de Bomberos Voluntarios en lo relativo a seguridad y protección contra incendio en edificios

CAPITULO 8º

8.1.1. DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

Un edificio existente puede ser reformado o transformado manteniendo el uso actual, cumpliendo las disposiciones de este Código y siempre que las refacciones contribuyan al mejoramiento del edificio , no se autorizan reformas en un edificio existente que aumente el número de dormitorios que permita la D.N. de la parcela, ni cambio de uso de locales para ser transformados en dormitorios.

1) Reformas 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, aún cuando el propietario sea la misma persona.

2) Reforma de edificios industriales y depósitos

Solo se permitirá efectuar reformas en edificios industriales y depósitos que desarrollen actividades compatibles con la zona correspondiente a su desplazamiento.

3) Subdivisión de locales

Un local puede ser subdividido en dos o mas partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos.

CAPÍTULO 9º

9.1.1. DE LA EJECUCIÓN DE LAS Obras Públicas

1) Vallas provisorias

Al iniciarse cualquier trabajo en la obra será obligatorio colocar una valla provisoria en todo el largo del frente afectado por la obra.

2) Construcciones, dimensiones, ubicación de la valla provisoria

La valla se construirá de madera o chapas en buen estado de conservación de manera que impida la salida de materiales al exterior. El alto mínimo de las vallas será de 2.00 m. Y podrá colocarse a 2.00 m. De la línea de cordón pudiendo ocuparse o no mayor superficie por solicitud del interesado al Departamento de Obras Privadas, en cualquier caso deberá dejarse paso libre de 70 cm. De ancho entre valla y filo del cordón del pavimento de la calzada, o entre la valla y los árboles de la acera. En caso de vallas provisorias en las ochavas, se las construirá con materiales que no impidan la visual para el transito por fuera de la línea municipal de esquina y su prolongación.

3) Depósito de tierra, materiales y equipos en la vía pública

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales, equipos y preparación de mezcla en la vía pública **sin permiso previo** el cual lo otorgará el Departamento de Obras Privadas en los casos que lo considere imprescindible por el tiempo estrictamente indispensable.

4) Carteles de Obra

Al frente de toda obra es obligatorio la colocación de un cartel donde constarán los nombres, títulos, matriculas de los profesionales responsables, como así mismo el número de expediente municipal que le corresponda. La dimensión mínima será de 70 cm. X 1.00 m. Es optativo inscribir en los carteles la denominación de la obra, el nombre del propietario, la nomina de subcontratista y proveedores.

9.2.1. DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

1) Predio con suelo bajo nivel oficial

Si un predio tiene frente a una calle pavimentada o acordonada deberá ser terraplenada hasta el nivel de la vía pública dentro de los seis (6) meses de terminado del pavimento o acordonado.

2) Ejecución del terraplenamiento

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo dé por resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento no deberá

invadir predios linderos. Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificaciones existentes, deben ejecutarse las aislaciones hidrófugas correspondientes.

3) Excavaciones

No se admitirá la ejecución de excavaciones para cualquier destino por debajo del nivel superior de la primera napa. El Departamento de Obras Privadas podrá autorizar la ejecución de excavaciones en tales condiciones cuando por su destino u otras circunstancias no sea necesario y no se practique por medio de bombeo del agua de la vertiente. En casos de excavaciones por debajo del nivel ante dicho se determinarán las precauciones que deberán tomarse en cada caso para evitar el debilitamiento del subsuelo circundante. Se determinarán para cada caso la duración máxima de los trabajos hasta la terminación de las obras que impedirán el flujo de la vertiente y la frecuencia de las inspecciones que deberán practicarse, que podrán ser permanentes si la importancia de la obra lo justifica.

4) Desmonte

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estacionamiento de agua.

5) Excavaciones que afecte a predios linderos

Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de lo predios linderos o de la vía pública caigan en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes definitivos de los costados de la excavación.

6) Estructuras adyacentes

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado, el que deberá tomar las medidas necesarias para que no se comprometa la estabilidad de dicha estructura.

7) Daños y Peligros

Una excavación no debe dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable debe efectuar las conecciones que correspondan, cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio del Departamento de Obras Privadas para que la ejecución de la misma no ocasione daños ni entrañen peligro para las personas.

8) Protección contra accidentes

A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas, siempre que sean de acceso público . En las excavaciones deberán contarse con un medio de salida.

9.3.1. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

1) Suelos aptos

Se consideran terrenos aptos o resistentes para cimentar, los constituidos por tierra compacta, tosquino, toscas. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal, greda blanda, arcilla y excepcionalmente se autorizará a hacerlo en terraplenamientos siempre que se adopten las precauciones necesarias para asegurar la estabilidad de la obra.

9.4.1. DE LOS SISTEMAS Y MAT. DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES

1) Sistemas nuevos o especiales de construcción o instalaciones cuando ensayos previos de los mismos fundados en razones de higiene y seguridad hayan dado resultado satisfactorio.
2) Calidad de los materiales de construcción e instalación.

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones. El Departamento de Obras Privadas podrá disponer el ensayo de todo material a efectos de verificar su calidad.

9.5.1. DE LOS CIMIENTOS

Generalidades

Bases con tensiones diferentes de trabajo

El Departamento de Obras Privadas exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentada con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando a su juicio dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad de la obra.

9.5.2. CIMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS

Cuando el tipo de cimientos elegidos para un muro divisorio o medianero no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración del Departamento de Obras Privadas quien decidirá su aprobación.

PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS

Profundidad mínima

1) Muro inferior que no sea de sostén

30 cm. Medidos desde el suelo próximo más bajo.

2) Muro inferior de sostén

Muro de fachada inferior y bases interiores de estructuras hasta tierra firme.

3) Muro divisorio y bases de estructuras ubicadas rasando la línea divisoria entre predios hasta tierra firme.
4) Muros de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la línea municipal : 1.00 m. Medido desde el nivel del cordón hasta tierra firme.
5) Muro de sótano hasta tierra firme.

9.5.3. PERFIL PARA CIMENTAR SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL

Las zampas y las zapatas para cimientos pueden avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta 3.00 m. Contados desde el nivel del cordón. Debajo de esa medida se podrá avanzar la que el proyecto requiera.

N.T.N.

3.00

0.60

9.5.4. BASES A DIFERENTES COTAS

Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive , o cuando los fondos de los cimientos estén a diferente nivel o a distintos niveles las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

9.6.1. DE LOS MUROS

1) Ejecución de los muros

Un muro se levantará con regularidad, bien alineado y aplomado de acuerdo a las reglas de arte. Los materiales y despiezos deben responder, según su uso, a las descripciones de este código, reglamentos y normas oficiales. Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla y su espesor promedio no debe exceder de 15 mm. El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse.

2) Preservación de los muros contra la humedad.

En todo muro es obligatorio la colocación de una capa hidrófuga para protegerlo de la humedad y aislará el muro de cimiento del de elevación. La capa hidrófuga se situará 5 cm. sobre el nivel del piso terminado. Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera se colocará un aislamiento hidrófugo vertical, rebasando 20 cm. Los bordes de dichos canteros. Cuando existan plantas próximas hasta 50 cm. Del parámetro, dicho aislamiento extenderá a cada lado del eje de la planta y 20 cm. Más profundo que la capa hidrófuga horizontal.

3) Trabas de muros

Las trabas entre ladrillos debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas. La traba entre muros y refuerzos debe hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento correcto. La traba de un muro nuevo con otro existente, debe hacerse por lo menos cada 5 hiladas y con una penetración no menor que medio ladrillo.

4) Anclaje de muros

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepiso se anclarán a las columnas con grampas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí no más de 50 cm.

5) Encadenado de muro

Todo muro deberá contar como mínimo con una viga de encadenado sobre el nivel o a la misma altura de los dinteles.

6) Relleno de muros

Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cálculo de su resistencia.

7) Sostén de los muros durante su construcción

Un muro durante su construcción no debe erigirse aisladamente sin sostenes a más de 5.00 m. De altura. En todos las casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente 5.00 m. Salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.
Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas en los reglamentos de cálculo.
No se debe efectuar canalización, huecos y recortes en un pilar o en una pilastra de sostén.

8) Dinteles y arcos

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y su entrega en la pared será igual a la altura del dintel.
Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínima de 1/20 de luz libre y será proyectada para soportar la carga sobrepuesta.

9) Recalce de muros

Un recalce se hará después de apuntalar solidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente distarán entre pies derechos no más de 10 veces el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor que 1.50 m. Y serán ejecutados con mezcla de cemento potland de las proporciones establecidas de acuerdo a las reglas del arte.

9.6.2. MUROS CARGADOS Y NO CARGADOS

1) Espesores mínimos de muros no cargados

Tipo	Loc de 1a. Y 3a. Categoría		Loc. De 2a. Y 4a. Categoría	
	Interior	Exterior	Interior	Exterior
Ladr. Comunes	0,08	0,15	0,08	0,15
Ladr. Huecos	0,10	0,15	0,10	0,10
Bloques	0,10	0,22	0,10	0,10

El espesor mínimo de un muro de ladrillo común, hueco o bloques dependerá de la realización entre su altura y la longitud entre los pilares.

Altura	Espesor mínimo con revoque en dos parametros
de 2,50 a 3,50	0,1
de 3,51 a 4,50	0,15
de 4,51 a 5,50	0,2
de 5,51 a 6,50	0,2

2) Uso de muros existentes

Un muro existente puede ser usado en obra si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo aquí reglamentado en cuanto a aislación hidrófuga y cimientos.

3) Uso de muros asentados en barro

Se permitirá utilizar un muro divisorio existente asentado en barro, en buen estado de 45 cm. O más de espesor siempre que su altura no sea mayor a 6.00 mts.
Un muro existente de 30 cm. De espesor asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4.00 m.
En cualquier caso el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga.

4) Reparación de muros divisorios

Toda rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoques o deterioro que de algún modo afecte a un muro divisorio como consecuencia de una obra debe ser reparado de acuerdo a las reglas de arte inmediatamente producido.
Los muros medianeros o divisorios deben tener un espesor mínimo de 30 cm.

9.7.1. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN

1) Sistemas y materiales autorizados para estructuras

En la ejecución de una estructura permanente se pueden utilizar los siguientes materiales y sistemas:
Albañilería de ladrillos
Hormigón simple y armado
Acero
Madera
Otros sistemas y materiales pueden utilizarse siempre que cumplan con los requisitos mínimos de seguridad exigido por el Departamento de Obras Privadas.

2) Conservación de los límites del predio en estructura

Las estructuras resistentes deben proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio, salvo el muro divisorio con su propio cimiento el cual puede asentarse en ambos predios colindantes de acuerdo a lo establecido en el código civil.

9.7.2. DETALLE CONSTRUCTIVO DE LAS ESTRUCTURAS

1) Normas para la ejecución de las estructuras

Los detalles que deben conservarse en la ejecución de las estructuras son los establecidos en los reglamentos técnicos.
El Departamento de Obras Privadas puede obligar el cumplimiento de determinada disposición constructiva cuando la naturaleza de la estructura lo requiera, aunque no haya sido previsto el caso en este código.

2) Pintura del acero estructural

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el HºAº y que no esté revestido de albañilería u hormigón debe llevar una mano de pintura antióxido.

3) Pintura y apoyo de vigas de madera

Las extremidades de una viga de madera que no sea calificada de **dura** y que se asiente sobre muros deben ser cubiertas con 2 manos de pintura bituminosa o similar.

4) Vidrio estructural y de piso

Tendrán dimensiones capaces de soportar las sobrecargas previstas.

5) Usos de estructuras existentes

Una estructura existente construida según las disposiciones vigentes en el momento de su ejecución, puede ser usada luego de una verificación técnica de un profesional que será el responsable de la continuidad de la obra y de las consecuencias que esta pueda acarrear.

9.8.1. REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

1) Revoques de muros

Exteriormente los muros quedarán en condiciones de impermeabilidad y estética de manera tal que puedan ser aceptados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

2) Revestimientos

Según la naturaleza del revestimiento se puede exigir :

El empleo de mezcla especial

El uso de juntas de dilatación debidamente estudiadas.

9.9.1. DE LOS TECHOS

Generalidades

1) Cercado de techos transitables

Un techo o azotea transitable y de facil acceso estará cercado con barandas o parapeto de altura mínima de 1.00 m. Computado desde el solado.

Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro. En caso de utilizarse la azotea como tendedero se cuidará que no se vea desde la vía pública.

2) Acceso a techos intransitables

Cuando no se prevean medios de acceso a un techo o azotea intransitable el Departamento de Obras Privadas puede exigir la colocación de los mismos.

3) Desagües de techos, azoteas y terrazas

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia los desagües, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios. Las canaletas y bajadas se apartarán de los muros divisorios no menos de 50 cm. Medidos desde el eje de dichos muros hasta el borde de los elementos de desague.

4) Materiales

Las cubiertas sobre los locales habitables serán ejecutadas con material impermeable e imputrescible.

9.10.1. DE LOS ANDAMIOS

Generalidades

1) El material de los andamios debe estar en buen estado y ser suficientemente resistente.

Sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria.

Cuando se afecten soportes de servicios públicos debe darse aviso con anticipación no menos de 5 días.
El andamio será quitado dentro de las 24 hs. De concluido el trabajo o paralizadas las obras.

9.11.1. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

Tanques de bombeo y de reserva

1) Generalidades

Un tanque de bombeo de reserva de agua tendrá facil acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar el tanque debajo del espejo de agua, escaleras o grampas de cualquier naturaleza.

2) Tanques de bombeo

Se instalarán separado no menos de 50 cm. Libres de un muro divisorio y 50 cm. De piso y estará aislado acústica e hidrofugamente .

3) Tanque de reserva de agua

No podrán apoyar directamente sobre un muro divisorio.

4) Tanque de agua para beber

Tendrán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad.
Será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección y cierre hermético provisto de tubos de ventilación.

5) Desagües

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas, etc, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos.

6) Perforaciones para captación de agua

Distarán no menos de 1.00 m. Del eje divisorio entre predios linderos y no menos de 10 m. De sumideros o pozos.
Solo puede haber perforaciones para captación de agua en radios de la ciudad sin servicios de agua corriente o cuando la empresa prestataria lo permita.

7) Cámaras sépticas

Tendrán una capacidad interior mínima de 750 lts. , de 250 lts. Por persona hasta 10 ocupantes, de 200 lts. Por persona entre 10 y 50 ocupantes y 150 lts. Por persona cuando exceda de 50 ocupantes.
En caso de cámaras sépticas hechas en el lugar la altura del líquido dentro de la cámara oscilará entre 1.00 y 3.00 mts. Dejando entre el nivel superior del líquido y cara inferior de la tapa un espacio libre de 20 cm.
El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberá quedar sumergido en el líquido a una profundidad no inferior a 40 cm. Y no mayor a 80 cm. , similar será el caño de salida.
La tapa de la cámara tendrá una boca de acceso de 60 cm. X 60 cm. Con cierre hermético.

8) Pozos negros

Distará no menos de 1.50 m. De la línea divisoria entre predios y línea municipal, y 10 m. De perforaciones para captación de agua, tendrán ventilación por conducto de 10 cm. De diámetro.

Solo habrá pozos negros en los radios de la ciudad no servidos por red cloacal.

9.12.1. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES

1) Altura de remate

Respecto a una azotea o techo el remate se ubicará a una altura mínima de 2.00 m. Sobre azotea transitable.

A 60 cm. Sobre cubiertas no transitables.

El remate de una chimenea de alta temperatura o de un establecimiento industrial estará por lo menos a 60 cm. Por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situado dentro de un radio de 10 m.

DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES

Depósito de hidrocarburos

El depósito será subterráneo, tendrá un recubrimiento mínimo de 1.00 m. De tierra y no puede distar de 5.00 m. De muros divisorios.

9.13.1. COCHERAS

Altura mínima : 2.50 m.

Iluminación : puede ser artificial.

Ventilación : puede ser natural o mecánica.

Medios de salida de cocheras : las puertas no deben rebasar la línea municipal. Si la cochera está ubicada en un plano diferente del piso bajo contará con rampas de acceso.

El ancho de la rampa incluida una vereda no será inferior a 3.00 m. Debiendo ampliarse en las curvas, la pendiente no será mayor a 20 cm. Por metro, las curvas serán peraltadas, en toda la extensión de la rampa habrá una vereda de ancho no inferior a 50 cm. De ancho y 10 cm. De alto.

El solado de las rampas será impermeable y antideslizante. Los parámetros serán revocados. Se colocarán defensas empotradas en el solado emplazadas de tal modo que eviten el choque de los vehículos contra los muros divisorios.

9.14.1. GALERÍAS DE COMERCIO

1) Los medios de salida en galerías de comercio serán como mínimo de 3.00 m.

Se considerarán compatibles con galerías de comercio salas para actos culturales , fiestas, bailes, confiterías, exposiciones, oficinas, etc.

Las personas que trabajan en las galerías deben contar con servicios de toilete para damas y caballeros.

2) Iluminación

Deberá ser artificial o natural.

3) Ventilación

Deberá ser natural o artificial.

9.15.1. ESTACIONES DE SERVICIO

1) Toda nueva estación de servicio se ajustará a lo dispuesto en el presente código.

Las existentes deberán realizar las reformas necesarias para ajustarse a la presente reglamentación en un plazo que determinará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos para cada caso en particular.
Deberán contar como mínimo con :
Oficina de administración
Baños damas y caballeros
Exposición
Engrase (fosa)
Baño y vestuario personal
Depósito
Lavadero
Gomería
Surtidores de combustible

2) Tanques de combustibles

La tapada mínima será de un metro desde el lomo del tanque hasta el nivel de la playa terminada.
Se contará con una cámara de inspección que permita la reparación de la válvula de retención no inferior a 70 cm. X 70 cm..
La luz libre mínima entre la fosa y el tanque será de y en el lecho del tanque habrá una capa de arena de 10 cm. De espesor. Cada fosa tendrá un tanque subterráneo recolector de aceite usado.
A los muros de las fosas se le aplicará una capa hidrófuga.

3) Surtidores

Todas las bocas de expendio estarán situadas a 2.00 mts. Del límite dado por la línea municipal.

4) Cañerías de ventilación

Las salidas de los gases deberán quedar a no menos de 1.00 mt. De la parte más alta de la construcción y a no menos de 3.00 mts. Sobre el punto más alto de cualquier abertura.
Cada tanque tendrá ventilación independiente.

5) Playa de vehículos

En todo el perímetro sobre la línea municipal deberá construirse una canaleta de desague con tapa rejilla de hierro con descarga por conducto a la calzada.

ANEXO ORDENANZA 2611/94
CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

ORDENANZA Nº 2618/94

ACCESOS, CIRCULACIÓN Y USO DE EDIFICIOS Y LUGARES PÚBLICOS DE PERSONAS DISCAPACITADAS FÍSICAS

En toda obra pública o privada que se destine a actividades que supongan el ingreso de público (edificios educacionales, de transporte, de departamentos, etc.) edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos, edificios que se exiban o practiquen espectáculos públicos (culturales, deportivos, etc.) que se construyan o refaccionen a partir de la puesta en vigencia del presente Código de Edificación, deberán preveerse accesos, medios de circulación, instalaciones y servicios adecuados para personas discapacitadas.

10.1.1. ACCESOS

Todo acceso a los edificios contemplados en el capítulo 10 inciso 10.1. del Código de Edificación, deberá permitir el ingreso a discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto, la dimensión mínima de las puertas de entrada se establece en 90 cm. La puerta será realizada de manera tal que permita la apertura sin ofrecer dificultades al discapacitado, por medio de manijas ubicadas en la parte inferior de la misma, de 40 cm. De alto ejecutada en material rígido.

En caso de existir porteros eléctricos deberán colocarse a una altura de 1.20 m. Del piso.

En caso de colocarse teléfonos públicos, por lo menos uno deberá estar a 1.30 m. Del piso.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escalera de acceso o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preveerse una rampa de acceso de pendiente máxima de seis (6%) porciento y de ancho mínimo de 1.30 m. , cuando la longitud de la rampa supere los 5.00 m. Deberán realizarse descensos de 1.80 m. De largo mínimo.

10.1.2. EN LOS EDIFICIOS CONTEMPLADOS EN EL CAPITULO 10, INCISO 10 DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Deberá preveerse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento de los discapacitados que utilicen sillas de ruedas :

a) Circulaciones Verticales

Rampas : reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda, en cuyo caso se podrá llegar al once porciento (11%) de pendiente máxima.

Ascensores para discapacitados (mínimo uno) : dimensión interior mínima de la cabina 1.10 x 1.40 m., pasamanos separados 5 cm. De las paredes en los tres lados libres. La puerta será de facil apertura con una luz mínima de 85 cm., recomendándose las puertas telescópicas. La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 2 cm. En el caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuada por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 50 cm. De la puerta y a 1.20 m. Del nivel de

piso del ascensor, si el edificio supera las siete (7) plantas, la misma se ubicará en forma horizontal.

b) Circulaciones Horizontales

Los pasillos de circulación pública, deberán tener un lado mínimo de 1.50 m. Para permitir el giro completo de la silla de ruedas.

Las puertas de acceso a despachos, ascensores, sanitarios y todo local que suponga el ingreso de público o empleados deberá tener una luz libre de 85 cm. Mínimo.

10.1.3. SERVICIOS SANITARIOS

Todo edificio público que en adelante se construya contemplando el capitulo 10 , inciso 10.1. del Código de Edificación, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitado, con el consiguiente equipamiento : inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro cuyo plano de asiento estará a 50 cm. Del nivel del piso terminado con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes.

Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba, con radio de giro de 90º . El portarrollo estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicará a 90 cm. Del nivel de piso terminado, y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo, de la parte delantera de la silla, utilizada por el discapacitado.

Sobre el mismo y a una altura de 95 cm. Del nivel del piso terminado, se ubicará un espejo ligeramente inclinado hacia delante, pero que no exceda de 10º. La grifería indicada será la de tipo cruceta o palanca.

Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas, a 1.20 m. De altura, y un sistema de alarma conectado a un office, accionado por botón pulsador, ubicado a una altura máxima de 60 cm. Del nivel de piso terminado. La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 85 cm. Mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que acciona la puerta.

La dimensión mínima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado cuyo radio de giro es de 1.50 m. Y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro se pueda dar a la derecha – izquierda y/o por su frente, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas al lado del mismo.

10.1.4.

Los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la

parte delantera de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado. La altura libre será de
70 cm. Y la altura de plano superior del mostrador no superará los 85 cm.

10.2.

Las obras públicas existentes deberán adecuar sus instalaciones accesos y medios de circulación para permitir el desplazamiento de los discapacitados que utilizan sillas de ruedas. A tal efecto las autoridades a cargo de las mismas contarán con un plazo de 10 años a partir de la vigencia de la presente reglamentación, para dar cumplimiento a tales adaptaciones. Quedarán excluidas de dar cumplimiento a la exigencia prescripta, aquellas en que por la complejidad del diseño no sea posible encarar facilidades arquitectónicas para discapacitados que utilizan sillas de ruedas.

10.3.

La accesibilidad de los discapacitados que se movilizan en sillas de ruedas a edificios que cuenten con facilidades para los mismos, como así también a los medios de circulación vertical y servicios sanitarios, se indicará mediante la utilización del símbolo internacional de acceso para discapacitados motores en lugar visible y a 1.20 m. De altura del nivel del piso terminado.