

ÍNDICE

INTRODUCCION

SECCION N° 1 GENERALIDADES

1.1. TITULO ALCANCE Y OBLIGACIONES

- 1.1.1. TITULO
- 1.1.2. ALCANCES DEL CODIGO DE EDIFICACION
- 1.1.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS. PROFESIONALES Y EMPRESAS
- 1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

1.2. PUBLICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

- 1.2.1. ORDENAMIENTO E INCORPORACIÓN DE MODIFICACIONES

1.3. DEFINICIONES, REDACCION Y ABREVIATURAS

- 1.3.1. REDACCION DEL CODIGO DE EDIFICACION
- 1.3.2. DEFINICIONES
- 1.3.3. ABREVIATURAS

SECCION N° 2 LA ADMINISTACION

2.1 DE LAS TRAMITACIONES PARA LA SOLICITUD DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

- 2.1.1. TRAMITACIO PARA LA APROBACION DE PLANOS
- 2.1.2. SECUENCIA DE LAS TRAMITACIONES PARA APROBACION Y REGULARIZACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION.
- 2.1.3. TIPO Y DESTINO DE LAS OBRA
- 2.1.4. DE LA CONSTRUCCION
- 2.1.5. SOLICITUD DE NIVEL DE PAVIMENTO Y LÍNEAS MUNICIPALES
- 2.1.6. LEGAJO DE OBRA
- 2.1.7. CODIGO DE REPRESENTACION
- 2.1.8. MODIFICACIONES A LA DOCUMENTACIÓN - CONFORME A OBRA
- 2.1.9. RELEVAMIENTO DE OBRA: EXISTENTE SIN PERMISO
- 2.1.10. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO
- 2.1.11. CORRECCIONES
- 2.1.12. OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN- APROBACION DE LOS PLANOS

- 2.1.13. VENCIMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
- 2.1.14. CADUCIDAD DE LOS EXPEDIENTE
- 2.1.15. OBRAS PARALIZADAS
- 2.1.16. REVALIDACIÓN DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS
- 2.1.17. ARCHIVO DE LOS PLANOS

2.2. INSPECCIONES

- 2.2.1 INSPECCIONES DE OBRA
- 2.2.2. PEDIDO DE INSPECCION
- 2.2.3. INSPECCION DE CIMIENTOS DE ESTRUCTURAS DE MEDIANA Y GRAN EN-
VERGADURA
- 2.2.4 INSPECCIÓN FINAL Y FINAL DE OBRA
- 2.2.5. CONSTRUCCION SIN PERMISO
- 2.2.6. PROFESIONAL EN OBRA
- 2.2.7 PLANOS EN OBRA
- 2.2.8 CARTEL DE OBRA
- 2.2.9. LIBRO DE ACTAS
- 2.2.10. AGREGADOS, MODIFICACIONES O SUPRESIONES SIN PERMISO

2.3. PROFESIONALES Y EMPRESAS

- 2.3.1. ESTUDIOS, PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS
- 2.3.2. PROFESIONALES HABILITADOS
- 2.3.3. PROFESIONALES QUE PUEDEN INTERVENIR EN OBRAS DE URBANIZACIÓN Y
AGRIMENSURA
- 2.3.4. EMPRESAS Y REPRESENTANTES TECNICOS
- 2.3.5. REGISTRO DE PROFESIONALES, TECNICOS Y EMPRESAS
- 2.3.6. EJECUCION DE LAS OBRAS
- 2.3.7. CASOS ESPECIALES DE INTERVENCION DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:
 - 2.3.7.1. INTERVENCIÓN DE MÁS DE UN PROFESIONAL O EMPRESA EN UNA
OBRA
 - 2.3.7.2. INTERVENCIÓN DEL PROYECTISTA Y/O CALCULISTA Y/O EJECUTOR
 - 2.3.7.3. FACULTAD DE LA DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS
 - 2.3.7.4. ESTUDIO ESPECIALES
- 2.3.8. RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONALESY EMPRESAS
- 2.3.9. CAMBIOS DE DOMICILIO DE PROFESIONALESY EMPRESAS
- 2.3.10. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALESY EMPRESAS2.3.11. DELEGACION
DE FUNCIONES DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:

2.4. INFRACCIONES Y PENALIDADES

- 2.4.1. CONCEPTO DE PENALIDADES
- 2.4.2. SUJETOS PASIBLES DE PENALIDADES

- 2.4.3 CLASES DE PENALIDADES
- 2.4.4. APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO
- 2.4.5. APLICACIÓN DE MULTAS
- 2.4.6. CLASES DE PENALIDADES
- 2.4.7. CLAUSURA DE UNA EDIFICACION O INSTALACION.
- 2.4.8. SUSPENSIÓN A LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.
- 2.4.9. INHABILITACIÓN A LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

SECCION N° 3 PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1. DE LOS CERCOS Y LAS ACERAS

- 3.1.1. GENERALIDADES SOBRE LOS CERCOS Y LAS ACERAS:
 - 3.1.1.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR CERCOS Y ACERAS
 - 3.1.1.2. CERCOS Y ACERAS EN CASOS DE DEMOLICION Y EJECUCION DE OBRA.
- 3.1.2. CERCAS AL FRENTE
 - 3.1.2.1. CARACTERISTICAS DE LAS CERCAS AL FRENTE
- 3.1.3. OBLIGACION DE CONSTRUIR ACERAS:
 - 3.1.3.1. MATERIALES DE LAS ACERAS
 - 3.1.3.2. ACERAS EN CALLES PAVIMENTADAS
 - 3.1.3.3. ACERAS EN CALLES NO PAVIMENTADAS
 - 3.1.3.4. PENDIENTE DE LAS ACERAS
 - 3.1.3.5. NIVELES DE LAS ACERAS
 - 3.1.3.6. ACCESOS DE VEHICULOS
 - 3.1.3.7. ACERAS EN LAS ESQUINAS
- 3.1.4. USO DE LAS ACERAS
- 3.1.5. ACERAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PÚBLICOS

3.2. DE LAS FACHADAS

- 3.2.1. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA
- 3.2.2. DE LA ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS
 - 3.2.2.1. APROBACIÓN DE LAS FACHADAS:
 - 3.2.2. 2.SALIENTES EN FACHADAS
 - 3.2.3 FACHADAS DE PREDIOS QUE LINDAN CON PASEOS PÚBLICOS.
- 3.2.4 TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL
- 3.2.5 CARTELES Y LETREROS LUMINOSOS.
- 3.2.6 OCHAVAS.

3.3. DE LOS LOCALES

- 3.3.1 CLASIFICACION DE LOS LOCALES
 - 3.3.1.2. CRITERIOS DE CLASIFICACION DE LOS LOCALES
 - 3.3.1.2. ATRIBUCION DE LA DIRECCION PARA CLASIFICAR LOCALES

3.2.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS

3.3.2.1. GENERALIDADES SOBRE LA ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS.

3.3.2.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS.

3.3.2.3. LOCALES DE ALTURA NO UNIFORME

3.3.2.4. ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO.

3.3.3. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES

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

3.3.3.2. AREAS Y LADOS MINIMOS DE COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS Y RETRETES:

3.3.3.3. ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES GENERALES O PÚBLICOS:

3.3.3.4. ESCALERAS PRINCIPALES Y SUS CARACTERISTICAS

3.3.3.5. ESCALERAS SECUNDARIAS Y SUS CARACTERISTICAS

3.3.3.6. ESCALERAS VERTICALES O DE GATO

3.3.3.7. ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS

3.3.3.8. RAMPAS

3.3.3.9. SEPARACION MINIMA DE CONSTRUCCION CONTIGIA A EJES DIVISORIO ENTRE PREDIOS.

3.3.4. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES

3.3.4.1. GENERALIDADES SOBRE LA VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES

3.3.4.2. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

3.3.4.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS PRINCIPALES

3.3.4.4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA CLASE

3.3.4.5. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CLASE Y ESCALERAS SECUNDARIAS

3.3.4.5. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL ATRAVES DE PARTES CUBIERTAS

3.3.5. VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO O COLECTOR DE VENTILACION

3.3.5.1. VENTILACION DE BAÑOS, RETRETES Y ESPACIOS PARA COCINAR

3.3.5.2. VENTILACION POR CONDUCTO D SOTANOS Y DEPOSITOS

3.3.6. ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL

3.3.6.1. ILUMINACION ARTIFICIAL

3.3.6.2. VENTILACION POR MEDIOS MECANICOS

3.4 DE LOS MEDIOS DE SALIDA

3.4.1. GENERALIDADES DE LOS MEDIOS DE SALIDA

3.4.1.1. TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA

3.4.1.2. SALIDAS EXIGIDAS

- 3.4.1.3. VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIO DE SALIDAS EXIGIDAS
- 3.4.1.4. SEÑALIZACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA
- 3.4.1.5. SALIDAS EXIGIDAS EN EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS
- 3.4.1.6. SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADOS USOS U OCUPACIONES
- 3.4.1.7. SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE CAMBIO DE USOS U OCUPACION
- 3.4.2. NUMERO DE OCUPANTES
 - 3.4.2.1. FACTOR DE OCUPACION
 - 3.4.2.2. NUMERO DE OCUPANTES EN CASO DE USOS DIVERSOS
- 3.4.3. SITUACION DE LOS MEDIO EXIGIDOS DE SALIDA
 - 3.4.3.1. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SAIDA EN LOS PISOS BAJOS
 - 3.4.3.2. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS ALTOS, SOTANOS Y SEMISOTANOS
 - 3.4.3.3. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS INTERMEDIOS Y ENTRESUELOS
- 3.4.4. PUERTADS DE SALIDA
 - 3.4.4.1 ANCHO DE LAS PUERTAS DE SALIDA
 - 3.4.4.2. CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA
- 3.4.5. ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA
 - 3.4.5.1. ANCHO DE CORREDORES DE PISO
 - 3.4.5.2. ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VIA PÚBLICA
- 3.4.6. MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS
 - 3.4.6.1. ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS
 - 3.4.6.2. ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS
 - 3.4.6.3. FILAS DE ASIENTOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS
 - 3.4.6.4. ASIENTO
 - 3.4.6.5. VESTIBULOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS
 - 3.4.6.6. PANOS DE CAPACIDAD Y DISTRIBUCION EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS
- 3.4.7. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA
 - 3.4.7.1. MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA
 - 3.4.7.2. PASAMANOS EN LAS ESCALEREAS EXIGIDAS
 - 3.4.7.3. RAMPAS COMO MEDIO DE SALIDA

3.5. DE LOS PATIOS

- 3.5.1. GENERALIDADES SOBRE PATIOS.
 - 3.5.1.1. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS
 - 3.5.1.2. PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS.

- 3.5.1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS.
- 3.5.1.4. DIMENSIONES DE LOS PATIOS.
 - 3.5.1.4.1. PATIOS EN EDIFICACIONES DE HASTA 12 M. DE ALTURA.
 - 3.5.1.4.2. PATIOS EN EDIFICIOS DE ALTURA SUPERIOR A 12 M.
 - 3.5.1.4.3. FORMAS DE DETERMINACIÓN DE LAS ALTURAS QUE DAN ORIGEN A CADA DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIO Y PERÍMETRO DEL MISMO
- 3.5.1.5. PATIOS NO RECTANGULARES.
- 3.5.2. CENTRO DE MANZANA.
 - 3.5.2.1. GENERALIDADES SOBRE CENTRO DE MANZANA.
 - 3.5.2.2. MANZANAS DE TRES LADOS.
 - 3.5.2.3. MANZANAS DE CUATRO LADOS.
 - 3.5.2.4. MANZANAS DE CINCO LADOS.
 - 3.5.2.5. MANZANAS DE SEIS LADOS.

SECCION N° 4 EJECUCION DE LAS OBRAS

4.1 DE LAS VALLAS PROVISORIAS, LETREROS Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS

- 4.1.1 VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS
 - 4.1.1.1 OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS
 - 4.1.1.2 CONSTRUCCIÓN DE VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS
 - 4.1.1.3 DIMENSIÓN Y UBICACIÓN DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS
 - 4.1.1.4 USO DEL ESPACIO CERCADO POR LA VALLA PROVISORIA
 - 4.1.1.5 RETIRO DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS
 - 4.1.1.6 FIJACIÓN DE AFICHES SOBRE VALLA PROVISORIA
- 4.1.2. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS
 - 4.1.2.1 OBLIGACIÓN DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA - SUS LEYENDAS
 - 4.1.2.2 FIGURACIÓN OPTATIVA DEL PROPIETARIO, ASESORES TÉCNICOS, CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS EN EL LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA.
 - 4.1.2.3 LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA, CON LEYENDAS QUE SE PRES-TEN A CONFUSIÓN
- 4.1.3. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS
 - 4.1.3.1 AUTORIZACIÓN
 - 4.1.3.2 USO DEL ESPACIO AUTORIZADO
 - 4.1.3.3 UBICACIÓN Y DIMENSIONES DEL ESPACIO AUTORIZADO
 - 4.1.3.4 PERMANENCIA DE LOS CABALLETES
 - 4.1.3.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS CABALLETES

4.2 DE LAS DEMOLICIONES

4.2.1. GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES.

4.2.1.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES Y CONEXIONES APLICADAS EN LAS OBRAS A DEMOLER.

4.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN DEMOLICIONES

4.2.2.1. LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA.

4.2.2.2. PELIGRO PARA EL TRÁNSITO.

4.2.2.3. PROTECCIÓN AL PREDIO CONTIGUO.

4.2.3. PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICIÓN.

4.2.3.1. PUNTALES DE SEGURIDAD EN DEMOLICIONES.

4.2.3.2. LIENZOS CONTRA EL POLVO EN DEMOLICIONES.

4.2.3.3. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS.

4.2.3.4. CAÍDA Y ACUMULACIÓN DE ESCOMBROS.

4.2.3.5. RIEGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES.

4.2.3.6. MOLIENDA DE LADRILLOS EN DEMOLICIONES

4.2.3.7. CONSERVACIÓN DE MUROS DIVISORIOS EN DEMOLICIONES.

4.2.3.8. DEMOLICIONES PARALIZADAS.

4.2.4. OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR PELIGRO

4.2.4.1. CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBARSE.

4.2.4.2. NOTIFICACIÓN Y PELIGRO DE DERRUMBE.

4.2.4.3. DISCONFORMIDAD DEL PROPIETARIO.

4.3 DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

4.3.1. TERRAPLENAMIENTOS

4.3.1.1 PREDIOS CON SUELO BAJO NIVEL OFICIAL.

4.3.1.2 EJECUCIÓN DEL TERRAPLENAMIENTO

4.3.2. EXCAVACIONES

4.3.2.1 DESMONTES

4.3.2.2 EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A VÍA PÚBLICA

4.3.2.3 EXCAVACIÓN QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES

4.3.2.4 EXCAVACIÓN QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO

4.3.2.5 PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES

4.3.2.6 EJECUCIÓN DE LAS EXCAVACIONES

4.3.3 DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA

4.4 DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

4.4.1 SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

4.4.2. ESTUDIO DE SUELOS

4.4.2.1 EXIGENCIAS DEL ESTUDIO DE SUELOS

- 4.4.2.2 NATURALEZA DEL ESTUDIO DE SUELOS
- 4.4.2.3 PERFORACIONES O POZOS A CIELO ABIERTO
- 4.4.2.4 PROFUNDIDAD
- 4.4.2.5 EXTRACCIÓN DE MUESTRAS Y ENSAYOS DE LABORATORIO
- 4.4.2.6 INFORME TÉCNICO

4.5. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACION

- 4.5.1. GENERALIDADES SOBRE ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN.
 - 4.5.1.1. NORMAS PARA EL CÁLCULO DE LAS ESTRUCTURAS.
 - 4.5.1.2. APOYOS DE VIGAS EN MUROS MEDIANEROS.
- 4.5.2. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS.
 - 4.5.2.1. PINTURA DEL ACERO Y DE LA MADERA ESTRUCTURAL.
 - 4.5.2.2. VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO.

4.6. DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA

- 4.6.1. GENERALIDADES SOBRE MUROS DE ALBAÑILERÍA.
 - 4.6.1.1. EJECUCIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA
 - 4.6.1.2. PRESERVACIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA CONTRA LA HUMEDAD.
 - 4.6.1.3. TRABAS DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA.
 - 4.6.1.4. ANCLAJE Y ENCADENADO EN MUROS DE ALBAÑILERÍA.
 - 4.6.1.5. PILARES Y PILASTRAS DE ALBAÑILERÍA.
 - 4.6.1.6. DINTELES Y ARCOS DE ALBAÑILERÍA.
 - 4.6.1.7. RECALCE DE MUROS DE ALBAÑILERÍA.
- 4.6.2. MUROS DE MATERIALES NO CERÁMICOS.
 - 4.6.2.1. MUROS DE HORMIGÓN O DE BLOQUES.
- 4.6.3. MUROS DIVISORIOS.
 - 4.6.3.1. MATERIAL DE MUROS DIVISORIOS
 - 4.6.3.2. ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS
 - 4.6.3.3. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS.
- 4.6.4. CALCULO DE LOS MUROS.
 - 4.6.4.1. CARGA ÚTIL DE LOS MUROS DIVISORIOS.
- 4.6.5. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS DE SOSTEN.
 - 4.6.5.1. MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO
- 4.6.6. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS NO CARGADOS.
 - 4.6.6.1. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS EXTERIORES NO CARGADOS.
 - 4.6.6.2. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS INTERIORES NO CARGADOS.
- 4.6.7. USO DE MUROS EXISTENTES.
 - 4.6.7.1. CASO GENERAL DE USO DE MUROS EXISTENTES.
 - 4.6.7.2. CASO DE USO DE MUROS EXISTENTES ASENTADOS EN BARRO.

- 4.6.7.3. ANCLAJES Y/O ROTURAS EN MUROS MEDIANEROS.
- 4.6.8. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS.

4.7. DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS

- 4.7.1. REVOQUES DE MUROS.
 - 4.7.1.1. OBLIGACIÓN DE REVOCAR MUROS EXISTENTES.
 - 4.7.1.2. REVOQUES EXTERIORES.
 - 4.7.1.3. REVOQUES INTERIORES.
- 4.7.2. REVESTIMIENTOS.
 - 4.7.2.1. REVESTIMIENTOS CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MOLDURAS PREFABRICADAS, LAJAS.
 - 4.7.2.2. REVESTIMIENTOS COMBUSTIBLES.
 - 4.7.2.3. REVESTIMIENTOS INCOMBUSTIBLES.
 - 4.7.2.4. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD.
- 4.7.3. CONTRAPISOS.
 - 4.7.3.1. OBLIGACIÓN DE EJECUTAR CONTRAPISOS SOBRE EL TERRENO.
 - 4.7.3.2. CONTRAPISOS PARA PISOS DE MADERA.
 - 4.7.3.3. CONTRAPISOS PARA PISOS ESPECIALES.

4.8. DE LOS TECHOS

- 4.8.1. GENERALIDADES SOBRE TECHOS
 - 4.8.1.1. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES.
 - 4.8.1.2. ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES:
 - 4.8.1.3. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS.
- 4.8.2. MATERIAL DE LA CUBIERTA DE LOS TECHOS.
 - 4.8.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS
 - 4.8.2.2. TECHOS TRANSPARENTES O TRANSLÚCIDOS:
 - 4.8.2.3. REMATES DE CONDUCTOS

4.9. DE LOS ANDAMIOS

- 4.9.1. GENERALIDADES SOBRE ANDAMIOS.
 - 4.9.1.1. CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS:
 - 4.9.1.2. ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA:
 - 4.9.1.3. TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MOTOCARGAS

4.10. DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

4.10.1. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

4.10.1.1 TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA

4.10.1.2 DESAGÜES PLUVIALES.

4.10.1.3 ALJIBES

4.10.1.4 POZOS DE CAPTACIÓN DE AGUA

4.10.1.5 FOSAS SÉPTICAS

4.10.1.6 POZOS NEGROS

4.10.2 INSTALACIONES ELECTRICAS - NORMAS PARA EL CALCULO Y EJECUCION

4.10.3 INSTALACIONES MECANICAS - NORMAS PARA EL CALCULO Y EJECUCION

4.10.4 INSTALACION DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS MECANICAS Y GUARDA MECANIZADA DE VEHICULOS

4.11.4.1. INSTALACIÓN DE ASCENSORES, MONTACARGAS Y ARTIFICIOS ESPECIALES

4.10.4.2. USO DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE ELEVACIÓN PARA SALVAR DESNIVELES EN UNA PLANTA FUNCIONAL EXISTENTE O A ADAPTAR

INTRODUCCION

En los últimos años, el municipio de San Vicente, ha sufrido un incremento de población importante. Esta situación se verifica en la expansión de la planta urbana, que duplicó su superficie en no más de una década.

La explosión en las construcciones urbanas es unas realidades de la que no podemos escapar y por lo que desde la Municipalidad, la Secretaria de Planificación Ambiental y Ordenamiento Territorial ve la necesidad de readecuar el código de edificación a las nuevas exigencias que demanda la ciudad.

SECCIÓN 1: GENERALIDADES



1.1 TITULO ACANCES Y OBLIGACIONES

1.1.1 TITULO

Esta ordenanza será conocida como “CODIGO DE EDIFICACION”.

1.1.2 ALCANCES DEL CODIGO DE EDIFICACION

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

- La construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras, e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas o partes de ellas;
- Mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones; en lo relativo a la seguridad de personas o bienes; facultades que se desprenden de las atribuciones otorgadas a la Municipalidad sobre el contralor y policía de obras e infraestructura. Exigiendo con obligatoriedad, mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente código.
- También contempla este código lo referido a las inspecciones de contralor que serán realizadas por el cuerpo de inspectores municipales para verificar el fiel cumplimiento de las normas como también de las penalidades en que resulten incursos quienes las infrinjan.
- Su ámbito de aplicación es todo el Ejido Municipal.
- Las disposiciones de este Código se aplicarán por igual a obras o propiedades, privadas o estatales; ya sean del orden nacional, provincial, municipal o cualquiera de sus organismos descentralizados.
- También se aplicará el presente Código a la ejecución, ampliación y/o alteración de redes de infraestructuras y/o servicios de cualquier naturaleza en la vía pública o espacios privados.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la ampliación de sus disposiciones se halla en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia o que afecte a sus alcances.

1.1.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS. PROFESIONALES Y EMPRESAS

Los propietarios, Usuarios, Profesionales o Empresas comprendidos en los Alcances del "Código de Edificación" están obligados a conocer y cumplir sus prescripciones.

1.1.4 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda la documentación a que se refiere el "Código de Edificación" será escrita en Idioma Nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactado en idioma extranjero, vendrán con la respetiva traducción al Idioma Nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatoriedad el uso de Sistema Métrico Decimal.

1.2 PUBLICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

1.2.1 ORDENAMIENTO E INCORPORACIÓN DE MODIFICACIONES.

Queda autorizada la Dirección de Obras Privadas, a publicar el texto del presente Código e incorporar al mismo, las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, mediante Ordenanza Municipal, debiendo mantener inalterable la continuidad de su articulado.

1.3. DEFINICIONES REDACCION Y ABREVIATURAS.

1.3.1 REDACCIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

- a) El género masculino, incluye el femenino y neutro.
- b) El número singular, incluye el plural.
- c) El verbo usado en tiempo presente, incluye el futuro.

1.3.2 DEFINICIONES.

Determinadas palabras y expresiones, a los efectos de este Código, tienen los siguientes significados:

A

Acera: Espacio comprendido entre la Línea Municipal y Línea de Cordón Cuneta, real o virtual.

Alero: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de la fachada: Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio.

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Antecocina: Local unido o comunicado directamente con la cocina, cuyo uso depende de ésta.

Ascensor: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para ascender y descender persona y/o cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin conductores a cadena y mecanismos similares.

B

Balcón: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

C

Caja de escalera: Escalera incombustible contenida entre muros resistentes al fuego

Conducto: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gas, líquidos, materiales, contener tuberías a través de uno o más pisos de edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos o de pisos y techos.

Cota de parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

CH

Chimeneas: Conducto para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

D

Despensa: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

Dirección: Repartición Municipal que de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de éste Código.

E

Entrepiso: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

Entresuelo: Piso intermedio con solado de distinto nivel que ocupa parte de un local y depende de éste.

Espacio para cocinar Aquel que no siendo específicamente un local de cocina puede desempeñar y funcionar de tal y esté unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación natural de por lo menos patio de primera categoría.

Estructura: Armazón o esqueleto de todo elemento resistente de un edificio o instalación.

Estación de Servicio: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expendan combustible, lubricantes y accesorios para los mismos.

F

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza de l mismo no coincida con la línea municipal o con la línea de edificación.

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales que delimitan con la vía o lugar público.

F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo. Cociente entre la Superficie total a construir en P.B. y la superficie total de la parcela.

F.O.T.: Factor de Ocupación Total. Cociente entre la superficie total a construir y la superficie total de la parcela.

G

Galería: Corredor cubierto, que puede estar cerrado hasta en dos de sus lados.

Garaje: Parcela edificio, estructura o una de sus partes donde se guardan vehículos automotores de transporte de personas o cargas.

H

Hall: Ver vestíbulo.

L

Línea de Edificación: Línea teórica que delimita hacia la línea municipal el sector de la parcela que debe quedar libre de toda edificación con las salvedades que más adelante se indican.

Línea Municipal: Línea teórica que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas,

Living room: Ver sala común.

Local: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local de uso general o público: Ver vestíbulo general o público,

Local Habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas con exclusión de cocina, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulo, depósito y similares.

Lugar de Diversión: Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolle.

Lugar de Espectáculo: Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que desarrolla.

Lugar de Trabajo: El lugar habitualmente destinado al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total según las pautas específicas de cada actividad.

Lugar para Cargas y Descargas: Espacio cubierto o descubierto donde deben efectuarse operaciones de carga y descarga desde vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollen en la parcela.

Luz del día: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "Iluminación Artificial".

M

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada, o vidriera o escaparate de negocio.

Materiales explosivos, inflamables y refractarios: A los efectos de la acción de! fuego, los materiales son:

- A. Explosivos: Aquellos capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvoras, cloratos, celuloideos, etc.),

B. Inflamables: Aquellos capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas, según la temperatura mínima de inflamación. 1) Primera categoría: hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona). 2) Segunda categoría: más de 40°C hasta 120°C (kerosén, aguarrás, ácido acético): cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C, se consideran como muy combustibles;

C. Muy combustibles: Aquellos que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, maderas, papel, tejidos de algodón),

D. Pocos combustibles: Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a altas temperaturas, pero cuando se apagan después de ser apartadas las fuentes de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugados).

E. Refractarias: Aquellas que sometidas a altas temperaturas resisten a la acción del fuego sin cambiar su estado

Muro exterior: Muro de fachada, divisorio de patio o frente a galería o pórtico.

Muro de interior: Muro que no sea exterior.

N

Nivel de cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, referida al plano de comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

O

Obra: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

Ochava: Ver línea Municipal de Esquina.

Office: Lugar de servido para locales comerciales u otros que puedan contener una pileta, un calentador y un refrigerador.

P

Palier Descanso o rellano. Espacio común a dos o más unidades independientes en un mismo piso.

Patio apendicular del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más elevado y el techo de la azotea.

Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinados a los automotores que deben estacionarse por un tiempo limitado.

Pueden ser públicas o privadas; de la explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Parcela de esquina: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Parcela intermedia: Aquella que no es parcela de esquina.

R

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino; modificar una instalación sin aumentar su capacidad productiva.

Retrete: Local de aseo en el que solo se 'podrá instalar no más que un inodoro, un bidet y un lavabo.

S

Sala común: Local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

Semisótano: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o cerca adyacente. Se computa como piso.

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso,

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano,

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies pardales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas la plantas,

Superficie semicubierta: Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno faltan dos o más paredes, o si las tiene, ellas no producen un cierre total,

Superficie de piso: Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores menos las superficies ocupadas por medios públicos exigidos de salidas y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

Stud: Caballeriza.

T

Tabique: Muro delgado no apto para soportar cargas.

Tocador: Local auxiliar de aseo el que sólo contiene el lavado como instalación de salubridad.

Toilet: Retrete.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

V

Vestíbulo: Local de paso y conexión de otros de destino definido.

Vestíbulo General o Público: Local de paso ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entran o salen de él y sirve de conexión entre las diferentes unidades que la integran.

Vía Pública: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso abierto al tránsito público.

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local hacia la vía pública.

Vitrina: Escaparate, caja con puertas y/o lados de vidrios o cristales no comunicados con locales.

Volumen Edificable: El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano (Plan Regulador).

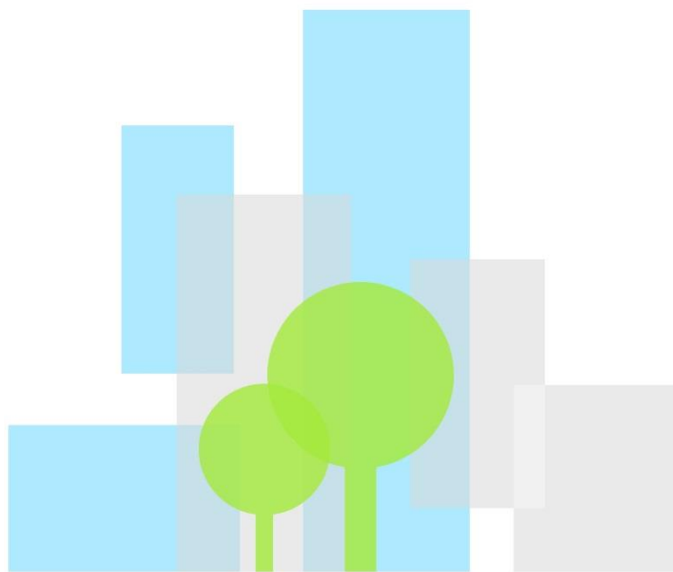
Volumen Edificado: El total construido en la parcela.

Volumen no Conforme: El edificado que no se ajuste a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

1.3.3. ABREVIATURAS

- L.M.: Línea Municipal.
- ORD.: Ordenanza.
- E.M.S.A.: Electricidad de Misiones S.A.
- RESOL: Resolución Municipal.
- E. M.: Eje Medianero.
- L E.: Línea de Edificación
- S.P.A. y O.T. Secretaria de Planificación Ambiental y Ordenamiento Territorial.
- S.O, y S.P.: Secretaria de Obras y Servicios Públicos.
- C.E.: Código de Edificación.
- P.R.U.: Plan Regulador Urbano o lo que en el futuro lo reemplace

SECCIÓN 2: LA ADMINISTRACIÓN



2.1. DE LAS TRAMITACIONES PARA LA SOLICITUD DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

La Municipalidad de San Vicente, exigirá para la realización de cualquier tipo de construcción nueva o existente sin permiso, que ésta se declare y controle por medio de la Dirección de Obras Privadas y su cuerpo de Inspectores de Obras.

Requieren el permiso correspondiente, en las condiciones que fija el presente Código, la ejecución de los siguientes trabajos:

- Construir nuevos edificios o estructuras de cualquier naturaleza.
- Ampliar, refaccionar o modificar lo ya construido.
- Modificar o refaccionar elementos estructurales, cubiertas y fachadas.
- Efectuar demoliciones,
- Desmontar, excavar, o terraplenar,
- Construir, ampliar o modificar instalaciones fijas sanitarias, eléctricas, mecánicas,
- térmicas, conductos para fluidos o servicios de cualquier naturaleza.
- Instalar vitrinas; toldos; carteles en la fachada o vía pública.

2.1.1. TRAMITACION PARA LA APROBACION DE PLANOS

Los trámites deberán ser realizados por los Profesionales personalmente o por Profesionales cuya autorización haya sido notificada por escrito a la Dirección de Obras Privadas.

La municipalidad de San Vicente exigirá, para la realización de toda **obra nueva**, se declaren y se controle por medio de la dirección de obras privadas y su cuerpo de inspectores de obra, construcciones existentes en el lote pertinente, ya sean de tipo **existentes sin permiso**, o **a demoler**.

2.1.2. SECUENCIA DE LAS TRAMITACIONES PARA APROBACION Y REGULARIZACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION.

La solicitud del permiso de construcción se hará en una Carpeta que será solicitada en mesa de entradas y salidas de la D.O.P. y abonada en caja de Recaudaciones Municipal. En ella se consignará en forma clara los datos y los documentos personales del solicitante, como así también la nomenclatura catastral, croquis de ubicación, dimensiones del terreno, ubicación del Norte de la Parcela hacia arriba se indicará el destino del edificio y uso de la parcela. La carpeta firmada por el propietario y el profesional actuante, con la aclaración de la Matrícula habilitante con el número correspondiente y domicilio actualizado. Si el solicitante no fuera titular del dominio inscripto en el Registro de la Propiedad, documentará a satisfacción de la Municipalidad su interés legítimo en la construcción. El plano informará sobre ambas actuaciones.

SE ESTABLECE como secuencia del trámite a realizar por los Profesionales, con el objeto de aprobar documentaciones de la obra dentro de la Secretaría de Planificación Ambiental y Ordenamiento Territorial y en la repartición de esta, correspondiente a la Dirección de Obras Privadas:

a) Mesa de Entradas y Salidas: Se presenta la carpeta a la que inmediatamente se le asigna de N° de Expediente para su seguimiento.

b) Dirección de Catastro: Se solicita el visto bueno de datos declarados en las carpetas y visado de las mismas (se acompañan los certificados de datos catastrales y documentación que acredite el estado de dominio, si correspondiera).

c) Dirección de Obras Privadas: Se presenta la carpeta con su formulario de solicitud de corrección y 1 copia como mínimo del plano de construcción para su “visación previa”.

1) Se retira la visación previa conteniendo las correcciones efectuadas por la Dirección (si las hubiera). En caso de previa rechazada, hechas las correcciones, el Profesional realiza la nueva presentación de una (1) copia del plano de construcción. En caso de previa autorizada el Profesional está en condiciones de completar la documentación. La validez de la previa es de treinta (15) días. Dentro de este plazo deberá hacer la presentación para su sellado.

2) Se presenta la documentación definitiva. En caso de vencimiento del plazo de validez de la previa, se solicitará re inspección para determinar estado de obra y nueva liquidación.

3) Se retiran los planos municipales aprobados, previo pago de los derechos correspondientes y verificación de libre de deuda en la sección de rentas municipales. y el cumplimiento de las correcciones indicadas.

4) Se solicita final de obra ó inicio de obra si correspondiera.

5) Se retira final de obra que puede ser parcial o total.

2.1.3. TIPO Y DESTINO DE LAS OBRA

La carátula reglamentaria se debe ajustar a las dimensiones de una hoja OFICIO y en ella se especificarán las siguientes leyendas: (GRAFICO N°1)

OBRA: Aquí se deberá declarar la clase de obra según la siguiente clasificación:

- **NUEVA:** Obra a ejecutar que aún no se inició o tiene Visado Previo
- **EXISTENTE SIN PERMISO:** cuando la obra esté totalmente terminada y no cuente con planos aprobados. En este caso, no se trata de una aprobación, sino de un relevamiento de lo existente, según apartado 2.1.10.
- **EN CONSTRUCCION:** cuando en el momento de presentar los planos se está ejecutando dicha obra.

- **EN CONSTRUCCION INCONCLUSA:** cuando se halla paralizada la obra en el momento de presentar los planos.
- **REFACCION:** Cuando la obra posea planos aprobados y se efectúen trabajos de mantenimiento y reparación.
- **REFORMAS:** Cuando se efectuaren trabajos que modifiquen lo ya construido sin alterar las superficies existentes.
- **AMPLIACIÓN:** Cuando la obra a ejecutar modifica la superficie cubierta o el volumen edificado.
- **CONFORME A OBRA:** Cuando se han introducido modificaciones en el transcurso de la construcción, según apartado 2.1.8.
- **DEMOLICION:** Cuando sean necesarias tareas de demolición por refacciones, reformas o por nuevas obras.

DESTINO: Una vez especificado el tipo de obra, se declarar el destino de la misma.

Por ejemplo: OBRA: NUEVA

DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR

En lo referente al uso se verificará al cabo de seis (6) meses de finalizada la obra y otorgado el certificado final, si el destino que se dio a la parcela y al edificio, es el mismo declarado en la solicitud. De no ser así, se intimará al propietario a que cumpla con lo declarado, de lo contrario se lo sancionará con una Multa según lo establezca el capítulo referente a penalidades de este Código.

2.1.4. DE LA CONSTRUCCION

Los requisitos mínimos a cumplimentar durante la tramitación son:

a) Para el visado, los datos catastrales y de dominio obtenidos en la Dirección de Catastro, a cumplimentar serán los siguientes:

- Los datos estarán completos sin borrones y/o superposiciones.
- Plano de mensura y/o croquis de amojonamiento.
- Certificados de dominio.
- Documentación complementaria que a juicio de la Dirección de Catastro sea requerida para casos particulares.

b) Para asignación del N° de expedientes en Mesa de Entradas y Salidas, se requerirá firma del propietario, firma del proyectista y director de obra, si correspondiere a obra nueva o firma del profesional a cargo del relevamiento si correspondiere a obra existente sin permiso.

c) Para la Carpeta de Obra, con el objeto de obtener la “visación previa”, se deberá cumplimentar, según los casos:

1) Obra a construir o en construcción:

- Carpetas visadas en Dirección de Catastro Municipal
- Carpetas con N° de expediente asignado
- Una (1) copia heliográfica del o los planos de construcción según las exigencias del punto 2.1.6.
- Croquis de demolición.
- Copias de planos anteriores aprobados (en caso de existir).
- Plano mensura o croquis de amojonamiento.
- Monto total de la obra. (Optativo).
- Documentación accesoria requerida para particulares (Si lo solicita la Dirección de Obras Privadas).

2) Obra existente:

- Carpetas visadas en Dirección de Catastro Municipal.
- Carpetas con N° de Expediente asignado.
- Una (1) copia heliográfica del o los planos de construcción según las exigencias del punto 2.1.6.
- Plano o planos anteriores de obra aprobados (si existieran).
- Monto total de obra (opcional).

d) Para la carpeta de obra con el objeto de obtener la aprobación deberá cumplimentar, según los casos.

1) Obras a construir o en construcción:

- Previa aprobada (en períodos de vigencia o reinspeccionados).

- Planos y planillas de dimensionamiento de la estructura.
- Estudios de suelos, para los casos exigidos por la Dirección de Obras Privadas.
- Proyecto de ascensores (p/edificios de más de tres (3) pisos altos).
- Para el final de obra deberá tener constancia de conexión a cloacas cuando exista en el municipio este servicio (p/edificios de más de tres (3) pisos altos).
- Planos aprobados del proyecto de servicios de protección contra incendio aprobados por la Dirección de Bomberos de la Provincia.
- Recibos de pago de derechos de construcción y tasas de oficina.
- Documentación accesoria que la Dirección de Obras Privadas requiera para casos particulares.

2) Obras existentes:

- Previa visada (en período de vigencia o re inspeccionados).
- Plano aprobado de servicios de protección contra incendios por Dirección de Bomberos de la Provincia.
- Recibo de pago de los Derechos de Construcción y Tasas de Oficina.
- Relevamiento de ascensores (para edificios de más de tres (3) pisos altos.)
- Documentación accesoria que se requiera para casos particulares

2.1.5. SOLICITUD DE NIVEL DE PAVIMENTO Y LÍNEAS MUNICIPALES

A solicitud de los interesados, la Dirección De Obras Privadas dará LM. y L.E. así como el nivel de cordón donde se hayan efectuado los estudios correspondientes, en forma fehaciente. Estos datos serán entregados en no más de 10 (diez) días hábiles al profesional o bien al interesado que lo requiera.

2.1.6. LEGAJO DE OBRA

Constará de los siguientes elementos:

a) Implantación o Planimetría General a Escala 1:1000/1:500/1:200

Se especificarán legiblemente la medida del terreno, ubicación del norte, nombre de calles, ancho de veredas, silueta de la construcción con medidas generales y distancias a ejes medianeros y líneas municipales.

b) Plantas de cada Nivel en Escala 1:100

Se dibujarán las plantas que correspondan relacionadas con el nivel del terreno. Estas estarán perfectamente acotadas en sus dimensiones: largo y ancho.

c) Planta de azotea y techos Escala 1:100

Se indicarán las pendientes y se acotarán sus dimensiones.

d) Cortes Escala 1:100

Se dibujarán, uno transversal y otro longitudinal, la función de estos es pasar por los lugares más significativos y dar una idea clara de las alturas, niveles, pendientes, escaleras y ascensores.

e) Fachadas Escala 1:100

Serán tantas como frentes tenga el edificio

f) Planta de Superficie Escala 1:200

Se presentará en Línea Llena, lo determinado por los muros exteriores y en línea de trazo, las proyecciones de los aleros y galerías; pudiéndose fraccionar las siluetas. Las mismas deberán estar numeradas y acotadas en forma parcial y total.

g) Planos y planillas de estructuras resistentes.

h) Planos y planillas de instalaciones sanitarias, eléctricas y contra incendio.

i) Planilla de Cálculo de Superficie

Se indicará la superficie real de los sectores determinados en planta y el porcentaje de ocupación de suelo

j) Planilla de Iluminación y Ventilación

Se indicará todos los locales de acuerdo a su uso.

Los planos se presentarán de la siguiente manera:

- Tres copias heliográficas ordenadas correctamente en las tres carpetas correspondiendo una para el Titular, otra para el profesional y la ultima para ser archivada en la Dirección de Obras Privadas.

2.1.7. CODIGO DE REPRESENTACION:

LÍNEA CONTINUA: Partes nuevas a construir en mampostería, contrapisos, tabiques y elementos de albañilería.

RELLENO ROJO: Corte de mampostería nueva a construir.

RELLENO MARRÓN: Corte de elemento de madera, estructural o no.

RELLENO AZUL: Corte de elemento de metal, estructural o no.

RELLENO VERDE: Corte de elemento de hormigón armado estructural.

RELLENO NEGRO: Corte de elemento estructural o no, que pertenezca a una construcción, con permiso anterior.

RELLENO AMARILLO: Corte de elemento estructura a demoler. **RAYADO 45°:** Corte de elemento estructural o no, existente sin permiso, a relevar.

De considerarlo necesario, la D.O.P. podrá exigir documentación adicional con croquis de detalles o memorias de cálculo, justificados en la importancia de la obra, características o destinos de la misma, relacionados con cuestiones de seguridad.

RELLENO NEGRO RAYADO A 45°: Corte de elementos y mampostería existente sin permiso.

2.1.8. MODIFICACIONES A LA DOCUMENTACIÓN - CONFORME A OBRA

Toda modificación a los datos o proyectos proporcionados a la Municipalidad, debe ser declarada con anterioridad o en el momento de producirse. Para el caso que la modificación del proyecto signifique una variación de

la superficie cubierta o a nivel de terreno, mayor al 10% del declarado originalmente deberá obtenerse un permiso previo, presentando todos los planos que hayan sufrido modificaciones.

En el caso que la variación de la superficie cubierta no exceda el 10% de la superficie declarada o las modificaciones introducidas o a introducir no modifiquen a criterio de la D.O.P. sustancialmente el proyecto o destino de la edificación, bastará con presentar croquis que expresen con claridad las mismas y efectuar los planos conforme a obra o a su finalización. Deberá comunicarse en forma fehaciente el cambio de titularidad del dominio o reemplazo de cualquiera de los profesionales o empresas constructoras actuantes. En caso contrario continuará la responsabilidad emergente de los involucrados.

2.1.9. RELEVAMIENTO DE OBRA: EXISTENTE SIN PERMISO

Cuando la obra se encuentra terminada y no posee el permiso correspondiente se presentará la documentación como RELEVAMIENTO.

La documentación técnica a presentarse será la indicada en los apartados 2.1.4 y 2.1.6, pudiendo obviarse en este caso las partes ocultas. Se volcará en los planos la ubicación, pozos, ventilaciones, la estructura resistente aparente del edificio y todo aquello que el profesional haya podido constatar fehacientemente, así como también si se presentaran signos evidentes de deterioro, fisuras o deformaciones, además de si contare con cordón cuneta y pavimento, el nivel de los mismos con respecto al nivel de piso de los edificios.

Cuando la estructura existente se pretenda utilizar en futuras construcciones o se modifique su estado de carga, se deberá efectuar el estudio correspondiente para verificar esa estructura a las nuevas solicitudes.

2.1.10. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO

Son todos aquellos que no modifiquen la superficie o volumen de lo edificado, la cantidad y disposición de los locales y no alteren las características de la construcción y su uso. Podemos enunciar dentro de ellos: decoraciones, refacciones o cambios de revoques, revestimientos de muros o solados, ciellorrasos, aberturas, construcción de cercos y veredas, estructuras provisionales desmontables como toldos en patios interiores y movimiento de suelo para jardinería.

2.1.11. CORRECCIONES

En el caso de que deban efectuarse correcciones, aclaraciones, etc., estas serán notificadas al profesional y devuelto el legajo de obra, el cual, una vez notificado deberá presentar nuevamente la documentación en un plazo de 15 (quince) días con las correcciones necesarias. La Municipalidad podrá extender el plazo a pedido del profesional y/o propietario, siempre y cuando se justifique dicha extensión antes de vencido el plazo.

2.1.12. OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN- APROBACION DE LOS PLANOS

Previo aprobación de la documentación técnica acorde a los requisitos de éste Código y cumplido los trámites administrativos, la Municipalidad emitirá la documentación correspondiente en concepto de sellado y tasas, según lo dispuesto por Ordenanza Tributaria.

Para ello cuenta con un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles, para aprobar, rechazar, o efectuar observaciones a la documentación presentada y 5 (cinco) días hábiles más para emitir la documentación del Derecho De Construcción, En caso de que la documentación fuera devuelta para efectuar correcciones o completar la misma, los plazos volverán a contarse a partir de la fecha de la última presentación.

Al abonar los derechos liquidados o formalizar compromiso de pago y recibir la documentación técnica aprobada, se considera otorgado el Permiso de Construcción con el que se podrá dar inicio a la obra o continuar más allá de lo permitido por el visado Previo si fuera el caso.

El propietario dispone de 30 (treinta) días corridos, a partir de la fecha de efectuada la tasa impositiva. Si durante este tiempo no se abonó la suma determinada en concepto de derecho de construcción, se declarará en forma automática como desistido el permiso y se procederá a efectuar el archivo del expediente, previa verificación por parte de la dirección de obras privadas, de los trabajos que no se han iniciado.

2.1.13. VENCIMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Será considerado vencido el permiso de construcción cuando hayan transcurrido 5 (cinco) años de su otorgamiento, contándose a partir de la fecha del pago de los derechos y la obra aún no haya comenzado, en este caso se archivará el expediente, previo aviso, al propietario.

2.1.14. CADUCIDAD DE LOS EXPEDIENTE

Se declarará caducado un expediente cuando el propietario comunica por escrito su propósito de desistir de la ejecución de la obra.

2.1.15. OBRAS PARALIZADAS

Cuando la D.O.P., comprueba que una obra quedó paralizada durante 6 (seis) meses, dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "PARALIZADA"; después de verificar que lo realizado está conforme a la documentación aprobada, se notificará de ello a los profesionales y demás intervinientes.

El propietario y/o constructor, por su parte, estará obligado por razones de higiene y seguridad pública a conformar en Planta Baja, un recinto completamente cerrado en todo su perímetro, hasta el nivel del entrepiso, sin ningún tipo de aberturas correspondientes a puertas, ventanas o troneras.

En caso de incumplimiento la Municipalidad aplicará las sanciones correspondientes y realizará los trabajos pertinentes a costa del propietario.

Transcurrido un lapso de 5 (cinco) años desde la declaración de OBRA PARALIZADA, el Expediente será archivado, previo aviso al propietario.

2.1.16. REVALIDACIÓN DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS

A solicitud de los interesados, se podrá, verificar revalidar un Expediente archivado, verificándose previamente el cumplimiento de las normas en vigor.

2.1.17. ARCHIVO DE LOS PLANOS

Una vez otorgado el final de obra, el Expediente debe ser archivado en el legajo correspondiente a la parcela donde se realizaron los trabajos.

Este archivo es de uso exclusivo de la D.O.P. y no podrá retirarse de la misma sin documentación alguna.

En consecuencia toda consulta que se quiera realizar se efectuará en el lugar. La Municipalidad podrá autenticar las copias que necesitare el propietario.

2.2. INSPECCIONES

2.2.1 INSPECCIONES DE OBRA

La Municipalidad tiene la facultad de efectuar inspecciones durante la construcción de una obra o inclusive, una vez finalizada la misma, con la finalidad de verificar que lo ejecutado se ajusta a la documentación aprobada.

La falta de inspección o la no comprobación de fallas por parte de Dirección de Obras Privadas, no atenúan ni elimina la responsabilidad que tienen los profesionales y constructores.

El contralor de una edificación es realizada por el cuerpo de Inspectores de la Dirección de Obras Privadas. Los que deberán en toda actuación exhibir la credencial que los identifique como tales.

Toda persona que construya deberá permitir el ingreso de los inspectores en la obra, para que verifique que los trabajos se realicen correctamente. La negativa del propietario o del constructor, hará que el inspector levante un acta.

La inspección podrá además efectuar observaciones fundadas, en caso de comprobar vicios de construcción, o la ejecución de trabajos que no correspondan a las reglas generales de la construcción.

En el caso de que tales fallas puedan comprometer la seguridad de la obra o de terceros, a criterio del inspector, la D.O.P., podrá disponer la paralización de la obra, comunicando en forma urgente la medida al profesional responsable, quien deberá efectuar su descargo o dar su satisfacción a los requerimientos expresados, en un plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas de su notificación, manteniéndose la medida hasta que la D.O.P. con despacho fundado lo disponga.

En el caso que los inspectores tengan la presunción debidamente fundada de existir vicios ocultos en la obra, estarán autorizados a ordenar que se verifiquen los trabajos realizados.

No podrán comenzarse ninguna construcción hasta tanto no se obtenga el permiso correspondiente salvo lo establecido en 2.1.4.C.

2.2.2. PEDIDO DE INSPECCION

Todo pedido de inspección deberá realizarlo el Profesional o la persona autorizado para tramitar ante Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas. La misma se efectuará dentro de las 24 horas de solicitada. Si en este término establecido no se realiza el control correspondiente, el Director de Obra puede ordenar la continuación de los trabajos.

2.2.3. INSPECCION DE CIMIENTOS DE ESTRUCTURAS DE MEDIANA Y GRAN ENVERGADURA

Cuando lo determine la Dirección General de Obras Privadas se realizará la inspección cimientos y armaduras, si se tratase de estructuras de hormigón armado, a los efectos de contratar el trabajo conforme al plano de estructura. Dicha inspección labrará el acta en el cuaderno de obra.

2.2.4 INSPECCIÓN FINAL Y FINAL DE OBRA

A pedido del profesional responsable se efectuará la inspección final de obra, una vez que la misma ha concluido, verificándose que lo ejecutado se ajusta en un todo a la documentación aprobada, con el acta de inspección final y en un plazo no mayor de 10 (diez) días desde la fecha de la solicitud, la D.O.P. emitirá el correspondiente Final de Obra, requisito sin el cual la Municipalidad no dará curso a ningún pedido de habilitación o conexión de

medidor eléctrico o de agua potable permanente. Se podrá solicitar y/u otorgar finales de parciales de obras cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad e higiene de la parte cuyo final se solicita según lo exige éste Código y la prosecución de la obra faltante no altere esas condiciones.

2.2.5. CONSTRUCCION SIN PERMISO

En éste caso, de verificarse una construcción sin permiso correspondiente, se paralizará inmediatamente la misma, intimándose al propietario a regularizar su situación.

En caso de que lo ejecutado no cumpla con las condiciones establecidas en este Código, se emplazará a efectuar las modificaciones necesarias para encuadrarlo en las normas vigentes o el levantamiento o demolición de lo construido.

2.2.6. PROFESIONAL EN OBRA

El profesional estará en la obra todas las veces que la Dirección de Obras Privadas así lo necesite.

2.2.7 PLANOS EN OBRA

Un legajo completo de obra aprobado, debe encontrarse siempre en la misma, cada vez que la inspección lo solicite.

2.2.8 CARTEL DE OBRA

Toda obra deberá poseer cartel reglamentario cuyas dimensiones mínimas serán de 0,50 x 0,80 m., y en el que se leerá el tipo de construcción, nombre y apellido del propietario y de los profesionales que tengan a su cargo el proyecto y/o dirección, el constructor y los números de Expedientes y Resoluciones correspondientes.

2.2.9. LIBRO DE ACTAS

En los casos en que la Dirección de Obras Privadas lo considere necesario, en la obra deberá contarse con un libro de Actas de inspecciones con original y dos copias con las paginas debidamente foliadas. El original permanecerá en el libro, mientras que las copias serán retiradas para incorporarse al expediente de obra.

2.2.10. AGREGADOS, MODIFICACIONES O SUPRESIONES SIN PERMISO

Cuando se efectúen inspecciones y se detecten agregados, modificaciones o supresiones de poca importancia, sin permiso, se procederá de la siguiente manera:

-La Dirección notificará en forma al Propietario, sobre las variantes encontradas, con advertencia de que las mismas, sin más dilación deberá colocarlas en condición reglamentaria.

2.3. PROFESIONALES Y EMPRESAS

2.3.1. ESTUDIOS, PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS

Los estudios, proyectos y la dirección de una obra deberán estar a cargo de un profesional en condiciones de realizar las tareas profesionales en la especialidad que le acuerda su matrícula, y según el alcance y la incumbencia que le determina su título y será verificada para cada caso por el organismo habilitante de ley.

2.3.2. PROFESIONALES HABILITADOS

Solo pueden ser habilitados para desarrollar tareas relativas a cualquier especialidad de la construcción y a la agrimensura en sus diferentes etapas la persona diplomada o reconocida por una Universidad Nacional, Técnicos en Construcción de Establecimientos Nacionales o Provinciales de Educación Técnica. La habilitación para ejercer su profesión específica, la incumbencia y alcance de título para la realización y tramitación de cada trabajo en particular deberá ser certificada por la Asociación Profesional creada por la Ley para esa finalidad.

2.3.3. PROFESIONALES QUE PUEDEN INTERVENIR EN OBRAS DE URBANIZACIÓN Y AGRIMENSURA

Pueden intervenir en obras de Urbanización y agrimensura las personas diplomadas o reconocidas por una universidad Nacional y las habilitadas para ejercer estas actividades con la incumbencia y alcance de título debidamente certificado para cada trabajo por la Asociación Profesional creada por Ley para esa finalidad.

2.3.4. EMPRESAS Y REPRESENTANTES TECNICOS

Una empresa de Edificación, de Estructura o de Instalación para ejecutar obras correspondientes a constructores o instaladores, tendrá como Representante Técnico a un profesional que cumpla con las condiciones determinadas en los puntos anteriores, y con el requisito del reconocimiento previo de su habilitación para cada trabajo específico por la Asociación Profesional creada por la Ley para esa finalidad. La categoría de la Empresa es la de su Representante Técnico que en cada caso intervenga. La documentación debe llevar la firma conjunta de la Empresa y del Representante Técnico. Puede ser Representante Técnico de una Empresa toda persona habilitada que cumpla con las condiciones determinadas para Profesionales Habilitados y Constructor o Instalador.

2.3.5. REGISTRO DE PROFESIONALES, TECNICOS Y EMPRESAS

Todas las personas físicas y legales que intervengan en el proyecto, construcción, demolición, adecuación de obras, en actividades de urbanización y agrimensura, serán registradas en el Padrón de Profesionales y Empresas de la Construcción y la Agrimensura, en mesa de entradas y salidas de la Secretaria de Planificación Ambiental y Ordenamiento Territorial.

2.3.6. EJECUCION DE LAS OBRAS

Para iniciar una obra que requiere permiso, es necesaria la intervención de una Empresa, Constructor o Instalador que se haga cargo de su ejecución. Para obras que se realicen por Administración o Economía el Director de Obra asumirá la responsabilidad de Representante Técnico, salvo que se designe en forma expresa otro profesional y el Propietario la responsabilidad de Empresa.

2.3.7. CASOS ESPECIALES DE INTERVENCION DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:

2.3.7.1. INTERVENCIÓN DE MÁS DE UN PROFESIONAL O EMPRESA EN UNA OBRA

En una obra podrá intervenir más de un profesional o Empresa, siempre que se indique en los documentos del permiso cual es la actuación de cada uno de ellos.

2.3.7.2. INTERVENCIÓN DEL PROYECTISTA Y/O CALCULISTA Y/O EJECUTOR

En los documentos del proyecto para tramitación de permiso, deberá constar el nombre del profesional que interviene como Proyectista. En los mismos documentos deberá constar obligatoriamente los nombres del

Calculista y Constructor o Empresa que ejecuta la estructura, que deberán necesariamente estar matriculados en una categoría acorde con la obra. Tanto el Director como el Constructor podrán asumir estos roles dejando expresa constancia de este hecho en los documentos del permiso.

2.3.7.3. FACULTAD DE LA DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS para exigir Director Técnico, Profesional o Empresa de Categoría Superior: Cuando la tarea esté referida a obras de uso y/ o destino público, sea de carácter complejo en sus aspectos funcionales, especiales, estéticos, tecnológicos o constructivos o su magnitud implique un impacto urbano, la Dirección de Obras Privadas Municipal deberá exigir la intervención de un profesional de máximo grado. Asimismo, esta Dirección estará facultada a exigir también, la intervención de un Profesional de máximo grado cuando la obra importe existencia de técnicas especiales, o a su juicio los trabajos así lo requieran.

2.3.7.4. ESTUDIO ESPECIALES

Entre los documentos exigidos en el “Legajo de Obra” se encuentra el estudio de suelos, éste deberá ser presentado conforme a las disposiciones vigentes y deberá ir firmado por un profesional debidamente habilitado. En todos los casos deberá ir firmado por un profesional de primera categoría.

2.3.8. RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONALES Y EMPRESAS

Las responsabilidades que se enuncian en este punto están referidas a las tareas que se desarrollan ante el Municipio, sin detrimento de las responsabilidades civiles que le competen por el ejercicio de la actividad profesional.

a) Del Director Técnico.

El profesional que se habilite para la Dirección de la Obra es responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del Certificado de Inspección Final.

b) Del Constructor y el Instalador.

El constructor y el Instalador tienen las mismas responsabilidades específicas para el Profesional que se habilite para la Dirección de la Obra, sin disminuir las de este.

c) De la Empresa y su Representante Técnico:

La Empresa y su Representante técnico tienen conjuntamente las mismas responsabilidades que las establecidas en el inciso b)

d) Del Proyecto, Cálculo y/o Estudios:

El Profesional que se habilite para el proyecto, el cálculo de la estructura, y/o estudios especiales, serán los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el del Profesional que se habilite para la Dirección de la Obra que comparte esta responsabilidad de acuerdo con lo establecido en el Inciso a) de este Artículo,

e) Del Asesor Técnico:

El profesional que ejerza la tarea de Asesor Técnico solo es responsable ante su Comitente.

2.3.9. CAMBIOS DE DOMICILIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

Todo cambio de domicilio de un Profesional o de una Empresa inscriptos en el Padrón de Servicios de Profesionales y Empresas de la Construcción y la Agrimensura, debe ser comunicado en forma fehaciente dentro de los cinco días de producido.

2.3.10. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

a) Cambio: El propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad, cambiar el Profesional que se haya habilitado para realizar la tarea de Dirección de Obra, Constructor, Instalador o Empresa y proponer el respectivo reemplazante. El Propietario responderá por las reclamaciones que formulen los interesados. La Municipalidad aceptará el reemplazante propuesto siempre que sobre este no pese inhabilitación alguna y así lo certifique la Asociación Profesional respectiva. La inhabilitación que pudiere pesar sobre este último, de acuerdo a lo establecido en "Inhabilitación en el uso de la Firma " originada por su actuación en la obra que abandona, será dejada sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección le ordene.

b) Retiro: la Municipalidad reconoce a los profesionales y Empresas el derecho de retirarse de una obra siempre que no existan pendiente de trámite infracciones imputables a ellos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder a las reclamaciones que pueda formular el Propietario, a quién se le notificará de lo resuelto, emplazándolo para proponer reemplazante. Los trabajos quedarán paralizados hasta que el reemplazante sea aceptado por la Dirección.

2.3.11. DELEGACION DE FUNCIONES DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:

Un Profesional o una Empresa pueden delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras. La autorización será registrada por la Dirección y tendrá validez hasta la obtención del Certificado Final de la Obra para la cual ha sido extendida, y permitida:

- Formular y solicitar informes acerca del trámite del expediente.
- Retirar documentación observada y devolverla corregida.
- Entregar la documentación complementaria.
- Retirar documentación aprobada.
- Solicitar inspecciones parciales y retirar los Certificadas de Inspección Final. Un profesional o una Empresa pueden autorizar a otro Profesional o Empresa matriculados en una categoría igual o superior para reemplazar los transitoriamente en todos sus actos, previa conformidad del Propietario otorgado por escrito.

2.4. INFRACCIONES Y PENALIDADES

2.4.1. CONCEPTO DE PENALIDADES

Las sanciones establecidas en "Penalidades" se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y del de Planeamiento Urbano, 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.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron.

Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en "Penalidades".

2.4.2. SUJETOS PASIBLES DE PENALIDADES

Son pasibles de penalidades por infracciones a lo dispuesto en este código, el propietario, los profesionales y empresas constructoras actuantes. Las mismas se aplicaran al sujeto responsable del cumplimiento de la norma violada según lo determine la D.O.P. Se considerará al propietario, corresponsable y solidario por las penalidades impuestas a los profesionales o empresas constructoras, cuando estos últimos no cumplieran con la sanción impuesta u órdenes impartidas por la D.O.P., previa notificación fehaciente.

2.4.3 CLASES DE PENALIDADES

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- APERCIBIMIENTO;
- MULTA;
- PARALIZACIÓN DE LA OBRA;
- CLAUSURA;
- SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA;
- INHABILITACIÓN EN EL USO DE LA FIRMA;
- SUSPENSIÓN DE FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIÓN;
- SUSPENSIÓN DE LA HABILITACIÓN.

2.4.4. APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO

Corresponde la aplicación de apercibimiento, ante el incumplimiento de cualquier disposición de este Código, omisión o falsedad de datos en forma intencional, no comunicar modificaciones, no concurrir a una citación en obra, provocar molestias o daños a terceros, poner en riesgo la seguridad de personas o cosas.

Junto con el apercibimiento se efectuará la intimación correspondiente estipulada el plazo concedido para la corrección de la irregularidad, a criterio de la D.O.P., con notificación a las partes.

El apercibimiento se aplicará una sola vez por cada uno de los casos determinados.

2.4.5. APLICACIÓN DE MULTAS

Se registrá por lo establecido en el Régimen de Penalidades Municipales.

Corresponde la aplicación de multa en los siguientes casos:

- Cuando correspondiera un segundo apercibimiento por idéntica causa o relacionada con una anterior.
- Cuando correspondiera un tercer apercibimiento por cualquier motivo.
- Cuando correspondiera un apercibimiento con posterioridad a la aplicación de una multa.
- No acatar intimación o hacerlo fuera de plazo estipulado.
- No solicitar, en su oportunidad cada inspección de obra, si la envergadura de la obra lo amerite.
- No cumplir lo establecido en “vallas provisionarias, letreros y estacionamiento de vehículos al frente de las obras”.
- No construir y/o reparar cercas y aceras.
- Usar una instalación o una de sus partes sin haber solicitados el final de obra correspondiente.

- Provocar molestias que se mencionen en “molestias provenientes de una finca vecina”.
- Ocupar la acera o la calzada con materiales o máquinas para la construcción. Esta sanción se aplicará cuando la contravención se produzca por primera y segunda vez en una obra.
- Impedir a la inspección el ejercicio de sus funciones.
- Por demás contravenciones graves a este Código, a juicio de la D.O.P., que pongan en riesgo la estabilidad de la obra.
- Ejecutar obra sin permiso ya sea nueva, de ampliación o de modificación de obras autorizadas.

Se aplicará una multa como sanción cuando se haya excedido los términos de lo establecido en la “Aplicación de Apercibimiento.”

2.4.6. PARALIZACION DE UNA EDIFICACION O INSTALACION.

Al margen de la penalidad específica, corresponde la paralización de una obra hasta tanto desaparezca la causa que la motiva.

- Cuando se ejecutan obras sin permiso.
- Cuando a criterio de la D.O.P. se afecte de cualquier manera la seguridad de personas o bienes, incluida la misma obra o de terceros.
- Cuando por cualquier motivo no haya responsables Técnicos autorizados al frente de la misma (Director de Obra, Empresa Constructora o su Representante Técnico).
- Frente al incumplimiento de intimaciones efectuadas.
- Por cualquier otra circunstancia no contemplada explícita o implícita en los incisos de este código, por lo que se afecten con una obra, la seguridad, higiene o se agrave fehacientemente la estética pública. La paralización de la obra será levantada una vez desaparecida la causa que lo motivó, o en su defecto se nombre profesional según corresponda, que asuma dicho compromiso.

2.4.7. CLAUSURA DE UNA EDIFICACION O INSTALACION.

Corresponde la clausura de una edificación existente, hasta tanto desaparezca la causa que la motiva:

- Cuando se ha vencido el plazo otorgado para regularizar una edificación sin permiso.
- Cuando el destino o uso dado a la edificación sea distinto al declarado de cuando se tramitó el permiso, y el mismo esté en contravención con el P.R.U. vigente.
- Cuando se han efectuado modificaciones sin permiso y éstas alteren condiciones exigidas de habitabilidad, higiene y seguridad. p Cuando se hayan detectado deficiencias constructivas o ruina de obra, que ponga en riesgo la estabilidad de la estructura, sus partes de mampostería o las edificaciones vecinas.
- Cuando se encuentren fuera de funcionamiento instalaciones sanitarias u otras en desmedro, de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene exigidas.

- Cuando se compruebe el uso ilegal de una edificación, instalación o una de sus partes. La clausura se hará efectiva, una vez que haya vencido el plazo otorgado para regularizar la situación, que no podrá exceder de 30 (treinta) días, salvo que a criterio de la D.O.P., por cuestiones de seguridad la misma deba operarse en forma inmediata.
- Cuando quede debidamente comprobado por la D.O.P., una instalación o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero, separativo entre unidades de uso independiente o un predio o unidad lindera.

2.4.8. SUSPENSIÓN A LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante ésta Municipalidad y el Registro correspondiente a los profesionales y empresas constructoras:

- Cuando se compruebe su intervención en la ejecución de obras sin permiso.
- Por deficiencias de construcción imputable a su gestión, que afecten la estabilidad de la obra.
- Ante negligencia comprobada que genere derrumbe o ruina de obra en forma prematura.
- Por no acatar una orden escrita de paralización de obra.
- Cuando no se abone una multa impuesta, en plazo correspondiente.
- Cuando se acumulen 3 (tres) multas en un término menor a 3 (tres) años. El término de la suspensión a aplicar será de 3 (tres) meses para la primera vez y para las subsiguientes el doble del término aplicada en el anterior.

2.4.9. INHABILITACIÓN A LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Corresponde la inhabilitación permanente en el uso de la firma para tramitaciones Municipales y del registro correspondiente a los profesionales y empresas constructoras ante la comisión de faltas gravísimas o reiteradas. Entendiéndose por falta grave cuando por acción u omisión negligente, comprobada mediante la instrucción de un sumario, se afectare en forma irreparable la integridad de personas o bienes.

Las actuaciones correspondientes serán elevadas al Colegio y/o Consejo Profesional o Cámara Empresaria en la cual el sujeto inhabilitado estuviera inscripto y puestas a disposición de la justicia ordinaria.

Corresponderá además inhabilitación cuando se acumulen 3 (tres) suspensiones en un término menor a 3 (tres) años.

Al cabo de 5 (cinco) años de aplicada la inhabilitación, podrá ser levantada o ratificada la misma, a consideración de la D.O.P. y a solicitud del interesado.

2.4.10. AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

Con excepción del apercibimiento, todas las demás penalidades y su levantamiento si correspondiera, serán realizadas a través de un acta con la firma del Director de Obras Privadas y un inspector del área, en el que se

constate la infracción y luego, el expediente será elevado a la Secretaria de Planificación Ambiental Y Ordenamiento Territorial, que se encargará de derivar al Juzgado de Faltas Municipales.

SECCIÓN 3: PROYECTOS DE LAS OBRAS



Las exigencias que en esta sección se establecen, deben ser tenidas en cuenta como condiciones mínimas a cumplir, a efectos de asegurar la funcionalidad, habitabilidad y seguridad de las edificaciones. Las condiciones óptimas o adecuadas, quedan bajo la órbita de decisión o posibilidades del profesional a cargo del proyecto y bajo su exclusiva responsabilidad.

Los puntos enunciados en la presente sección no son abarcativos del universo de posibilidades ni de características o condiciones especiales que el proyecto o actividad a desarrollar en las edificaciones pudiera requerir. Por lo tanto, el alcance del contralor Municipal no está limitado por los requerimientos aquí expuestos en forma general, sino que puede extender los mismos a casos particulares no contemplados en el presente Código.

Cuando la D.O.P. deba proceder a efectuar exigencias no contempladas taxativamente en esta sección, deberá fundamentar por escrito tal decisión sobre aspectos que hagan a la habitabilidad, sanidad, higiene y seguridad de la edificación y/o las personas; aplicando para ello el contenido de estas normas por analogía, otras de índole técnico o arquitectónico e inclusive otros Códigos cuando la situación no esté contemplada en este, ni de su texto se determine su omisión deliberada.

Las condiciones expuestas en los proyectos aprobados, deben ser mantenidas, bajo la responsabilidad del propietario, quien no podrá introducir modificaciones sin permiso Municipal.

A su vez la Municipalidad puede y debe efectuar inspecciones posteriores a la habilitación del edificio para asegurar que no han variado las condiciones del proyecto o su uso, especialmente programadas en el caso de edificios públicos como escuelas, oficinas, comercios, paseos, hoteles, lugares de espectáculo o diversión, auditorios, estadios, edificios de sanidad y otros; orientados a mantener las condiciones de seguridad (acceso, salidas de emergencia, capacidad, servicio contra incendio) y de habitabilidad exigidas (iluminación y ventilación, servicio sanitario).

3.1. DE LOS CERCOS Y LAS ACERAS

3.1.1. GENERALIDADES SOBRE LOS CERCOS Y LAS ACERAS:

3.1.1.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR CERCOS Y ACERAS

Todo propietario de un terreno baldío o de un terreno edificado en zonas urbanas con frente a la vía pública, en el cual la Municipalidad pueda dar línea y/o nivel definitivo o provisorio está obligado a la construcción y mantenimiento en buen estado de la cerca si no hubiera fachada sobre línea municipal y la acera, conforme a las prescripciones de este Código.

3.1.1.2. CERCOS Y ACERAS EN CASOS DE DEMOLICION Y EJECUCION DE OBRA.

Una vez concluidos los trabajos de demolición, a los efectos de dejar un predio libre de edificación, deberá construirse el cerco y la acera:

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

c) Cuando se ocupe la vía pública con valla provisoria reglamentaria, abonando el arancel establecido, la parte de la acera ubicada por fuera de la valla deberá poseer solado transitable.

En caso de incumplimiento de lo establecido, los trabajos serán realizados por administración y a costa del propietario.

3.1.2. CERCAS AL FRENTE

3.1.2.1. CARACTERISTICAS DE LAS CERCAS AL FRENTE

a) Materiales:

Las cercas al frente pueden ser:

- 1) Albañilería.
- 2) Hormigón simple o armado.
- 3) Verja de caño, hierro trabajado o madera dura.
- 4) Marcos de alambre tejido artístico.
- 5) Alambre tejido.
- 6) La combinación de los tipos precedentes

Asimismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptada por la dirección. Si la cerca se construye exclusivamente de albañilería con espesor inferior a 0,30m deberán haber a distancia no mayor que 3m, pilares o pilastras que, con la pared formen secciones de 0,30 x 0,30m, o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente. Si la cerca es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, martelinado u otro tratamiento arquitectónico.

b) Alturas

La altura mínima de la cerca será:

- 1) En predio edificado o con jardines, huertos o viveros de plantas: 1,40m. Esta altura puede ser disminuida por resolución de la Dirección, a pedido de interesado.
- 2) En el predio baldío con Cordón – Cuneta y/o mejoramiento asfáltico: 1.80m. La cerca será de albañilería u hormigón.
- 3) El predio baldío sin Cordón - Cuneta y/o mejoramiento asfáltico 2,00m. La cerca será de alambre tejido.

c) Estilo:

El estilo de cada cerca es libre en los casos no previstos por éste Código.

3.1.3. OBLIGACION DE CONSTRUIR ACERAS:

Dentro del municipio de San Vicente, es obligatorio ejecutar las veredas con normas y materiales que se designan en este código.

3.1.3.1. MATERIALES DE LAS ACERAS

El solado de las aceras podrá ejecutarse a opción del propietario frentista con materiales que reúnan las siguientes características: ásperos al tacto, antideslizantes, alta resistencia a los factores climáticos, a las acciones

químicas, térmicas y mecánicas, al alto tránsito, al desgaste, a la abrasión y al impacto, que permita el uso ininterrumpido, aspecto atractivo y seguridad a los transeúntes.

3.1.3.2. ACERAS EN CALLES PAVIMENTADAS

1 - Todas las aceras que tengan un ancho mayor de 3,00 mts. Excluido el cordón de hormigón del pavimento, se ejecutarán con las siguientes características:

- a) El solado tendrá un ancho de 1,50 mts. Más un borde de 0,70 mts. Dejando el resto para franja verde o cancheros contruidos a nivel de acera. (GRÁFICO Nº 2). (GRÁFICO Nº 3) (GRÁFICO Nº 4)
- b) En las esquinas, la acera será totalmente pavimentada, del modo indicado debiendo continuarse la línea de las mismas en forma perpendicular a la intersección de la línea municipal con la línea de ochava.
- c) Coincidente con las entradas al predio la acera llegará al cordón de la calzada en un ancho de 1,00 mts. y llevará un cordón de borde de 0,70 mts. de espesor igual al del resto de la vereda.

Cuando la entrada sea para vehículos, el ancho del solado en la parte correspondiente a franja verde será equivalente al ancho de la entrada.

2 - Aceras con solado completo: deberán construirse solados completos en los siguientes casos:

- a) Todas las aceras que tengan un ancho menor que 3,00 mts. (Excluido el cordón de la calzada). (GRÁFICO Nº 2).

3.1.3.3. ACERAS EN CALLES NO PAVIMENTADAS

El solado de las aceras en calles no pavimentadas tendrá que tener un ancho no menor de 1,20 mts. el que se deberá realizar como mínimo a partir de los treinta centímetros (0,30 mts.) de distancia con respecto a la línea municipal.

3.1.3.4. PENDIENTE DE LAS ACERAS

La pendiente transversal será la siguiente:

- a) Para cualquier tipo de vereda del 2% al 5%.-
- b) Entrada de vehículos: 12%.-
- c) Rampa de transición y enlace hasta 12%.

La pendiente longitudinal le dará el cordón cuneta, salvo que supere el 25 % la inclinación con la horizontal teórica del lugar. En casos especiales de tramos menores de 2m. tendrá que llevar a 30% de pendientes. De ser imposible mantener los niveles expresados, se solicitará la solución a la Dirección respectiva. La pendiente transversal será del 2% a 5 % de inclinación.

3.1.3.5. NIVELES DE LAS ACERAS

- a) En las calles pavimentadas el nivel de la acera será el del cordón de hormigón del pavimento.
- b) En las calles no pavimentadas el nivel de la acera será provisto por la Municipalidad.
- c) No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales ni salientes sobre la acera.
- d) Donde exista cordones cunetas y la zona de vereda sea de mayor o menor cota y el material existentes sea pétreo u otro difícil de dinamitar, se ejecutará un solado de material antideslizante de 0,60m. de ancho como mínimo, desde la línea interior del cordón cuneta hacia la línea municipal de edificación. De ésta manera se logrará la continuidad de aceras, otorgándose seguridad al peatón.

El resto se parquizará en la pendiente que exista, el acceso será escalonado y se podrá ejecutar otra acera desde la línea municipal de edificación hacia el cordón de 1,50m. de ancho, pudiendo llegar hasta un ancho mínimo de un metro por condiciones especiales del terreno. (GRÁFICO N° 5).

3.1.3.6. ACCESOS DE VEHICULOS

Las entradas para los autos se harán en todo el ancho del acceso y por todo el largo de la acera con el mismo material empleado en la ejecución del resto de la misma. Se podrá variar únicamente cuando deban ingresar vehículos pesados, que comprometieran la resistencia del piso. La pendiente transversal será hasta 12 %. (GRÁFICO N° 6). (GRÁFICO N° 7).

3.1.3.7. ACERAS EN LAS ESQUINAS

Las esquinas estarán totalmente pavimentadas hasta la línea de prolongación de la ochava. (GRÁFICO N° 8).

3.1.4. USO DE LAS ACERAS

Se prohíbe colocar obstáculos de cualquier naturaleza que entorpezcan la libre circulación, disminuyan la visibilidad y/o puedan resultar peligrosos para peatones y/o vehículos en la vía pública.

Se permitirá la colocación de kioscos, postes para señalización, alumbrado o carteles publicitarios, siempre que estos sean autorizados por la Municipalidad, en forma expresa, la que deberá considerar para otorgar los permisos, anchos, emplazamientos y demás características de las calles y veredas donde se solicite la colocación de éstos elementos.

3.1.5. ACERAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PÚBLICOS

Las aceras destruidas parcial o totalmente como consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad o empresas de servicios públicos o similares, serán reparadas o reconstruidas por el ente que haya ejecutado dicho trabajos.

3.2. DE LAS FACHADAS

3.2.1. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad.

Ningún edificio o parte de él, con frente a vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos, privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

3.2.2. DE LA ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

3.2.2.1. APROBACIÓN DE LAS FACHADAS:

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

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

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal.

Los medidores de luz u otros, colocados sobre fachadas deberán permanecer cerrados y con tapas.

3.2.2.2. SALIENTES EN FACHADAS

En la fachada principal solo se permite sobresalir de la L.M.

a) A 3,00 m de altura de piso bajo:

- Umbrales y antepechos de no más de 0,02 m.
- Ménsulas de balcones o voladizos, lísteles, guardapolvos y otros motivos de formato a una altura superior a 2,30 m y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3 m.
- No pueden sobresalir de la Línea Municipal hojas de puertas, celosías, hojas de ventanas, portones, cortinas, barandas, rejas o cualquier otro elemento fijo o móvil. (GRÁFICO Nº 9).

b) Arriba de los 3,00 m de altura.

- Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos que sin constituir cuerpos cerrados tengan un saliente máximo de 0,30 m y disten por lo menos 0,60 m de las divisorias del predio.
- Balcones hasta 1,50 m como máximo, alejados 0,60 m del eje divisorio con los predios contiguos En ningún caso la saliente podrá rebasar la mitad del ancho de acera estipulada. (GRÁFICO Nº 10).
- Cuerpos cerrados hasta 1,50 m como máximo, alejados 0,60 m del eje divisorio con los predios contiguos En ningún caso la saliente podrá rebasar la mitad del ancho de acera estipulada.

3.2.3 FACHADAS DE PREDIOS QUE LINDAN CON PASEOS PÚBLICOS.

En los predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden ejecutarse fachadas en reemplazo de los correspondientes muros ciegos separativos para beneficiar la finca con vistas a los jardines.

Los predios no podrán tener acceso a los jardines públicos. La D.O.P. evaluará en forma particular el proyecto de estas fachadas y podrá indicar correcciones o modificaciones en la misma por razones de índole estética, teniendo en cuenta las características del parque presente o planeado.

3.2.4 TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL

En las fachadas principales se pueden colocar toldos fijos o rebatibles. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos de 2,40 m del solado de la acera. El saliente de la Línea Municipal puede alcanzar hasta 0,70 m de la arista del cordón. Con una altura de 6m como mínimo.

Cuando los toldos sean mantenidos por medio de soportes verticales, estos deberán ser desmontables y de sección circular y serán colocados a 0.70m del cordón. No se podrá colocar este tipo de toldos en ochavas y en veredas menores a 3.50m de ancho.

Si las calles son arboladas, los toldos en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los arboles.

Los toldos que se coloquen en la vía pública no deberán impedir la visibilidad de las chapas de esquina indicadoras del nombre de las calles y la señalización del sentido del tránsito. (GRÁFICO Nº 11).

3.2.5 CARTELES Y LETREROS LUMINOSOS.

Se permitirá la colocación de carteles y letreros luminosos en todo local comercial que lo requiera, previo otorgamiento del permiso Municipal, el propietario y el constructor se harán responsables de la instalación de los carteles en la vía pública y de los daños ocasionados por sus desprendimientos o roturas:

Si están apoyadas en la pared sobresaldrán como máximo 0,15 m.

Si están en voladizo, fijados a la pared del edificio al que pertenecen, observarán una altura mínima al nivel superior del cordón de 3,00 m si no pasan de la línea del cordón.

Pasando el cordón y estando el cartel sobre la calzada, la altura mínima será de 6,00 m. Todos aquellos carteles perpendiculares a la Línea Municipal deberán poseer iluminación artificial en sus dos caras. Si la magnitud de la estructura lo requiere y tiene más de 3,00 m de altura desde el nivel del cordón, la D.O.P. exigirá la documentación técnica. (GRÁFICO Nº 12).

3.2.6 OCHAVAS.

En las ochavas, si las L.M. concurrentes forman un ángulo mayor de 75°, se permitirá por encima de los 3,00 m de altura, que los pisos altos avancen en el espacio determinado por las dos L.M, concurrentes, sin utilización de apoyos de estructuras superiores.

3.3. DE LOS LOCALES

3.3.1 CLASIFICACION DE LOS LOCALES

3.3.1.2. CRITERIOS DE CLASIFICACION DE LOS LOCALES

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

a) Locales de primera clase:

Dormitorio, comedor, comedor diario, sala, sala de estar, biblioteca, estudio, consultorio, oficina, sala para juegos infantiles, antecocina, cocina de más de 9 m². y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

b) Locales de segunda clase:

Cocina de menos de 9 m²., cuarto de baño, retrete, orinal; lavadero, lavarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar, escaleras principales y secundarias.

c) Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel restaurante y de casa de comida, comedor colectivo y similares;

d) Locales de cuarta clase:

Pasaje, corredor, vestíbulo, sala de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio; tocador, despensa, garaje con cabida hasta dos automotores, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más que 250 m². de área situado en sótano o semisótano anexo o dependiente de local en piso bajo, siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para probación de discos o cintas magnéticas, laboratorios para procesos fotográficos.

3.3.1.2. ATRIBUCION DE LA DIRECCION 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 Dirección puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además, clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "Criterio de la clasificación de locales" cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección, asimismo, puede rechazar proyectos de planos cuyos locales acusen la intención de una división futura.

3.2.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS

3.3.2.1. GENERALIDADES SOBRE LA ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS.

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 ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2,30 m. salvo las que estén adosadas al muro.

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

3.3.2.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS.

La altura Mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. (TABLA Nº 1).

3.3.2.3. LOCALES DE ALTURA NO UNIFORME

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

- a) La altura media (volumen dividido por área) será mayor o igual que las alturas mínimas establecidas el punto 3321 y en la tabla 1 del punto 3322.
- b) La altura en el punto más bajo no será menor que 2,10 mts.
- c) El área de la parte más baja que el mínimo establecido en el punto 3321 y en la tabla 21 del punto 3322, no será mayor que del área del local.

3.3.2.4. ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO.

Todo local puede tener entresuelos o pisos intermedios de altura menor que la establecida en "Altura mínima de locales y distancias entre solados" siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (GRÁFICO Nº 13).

a) Alturas mínimas:

El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,00 m. medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo medida en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de rejas con claro libre no menor del 90 %.

b) Dimensiones máximas de la planta del entresuelo:

1) Ventilación por el borde exclusivamente:

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

2) Ventilación suplementaria a patio de cualquier categoría:

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

$h_1 \geq 2,00 \text{ m.}$

$d \geq h_s$

2

$b \geq 1 \text{ c}$

3

$V \geq 3 S + 2,30 \text{ (CS1)}$

$S = \text{área del local principal}$

$S_1 = \text{área de cada entresuelo}$

$V = S \times h$

c) Luz libre entre bordes:

El espacio libre de entresuelo, medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo; d) Volumen mínimo: El volumen efectivo del local principal tomado con su altura real, no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal con una alturateórica de 3,00 m. y los entresuelos con una altura teórica de 2,30 m.

3.3.3. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES

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

El área y el lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios ropero empotrados. Los valores mínimos son los siguientes: (TABLA Nº 2).

3.3.3.2. AREAS Y LADOS MINIMOS DE COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS Y RETRETES:

a) Cocinas:

Una cocina de segunda clase debe tener un área mínima de 3,00 m². y lado no inferior a 1,50 m.

b) Espacios para cocinar:

Un espacio para cocinar, debe tener un área inferior a 3,00 m²., sus lados responderán a la relación: $b \geq 2a$, siendo "a" la profundidad que no rebasará 1,25 m.

c) Baños y retretes:

Los baños y los retretes tendrán área y lado mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan, como sigue: (TABLA Nº 3).

3.3.3.3. ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES GENERALES O PÚBLICOS:

Una entrada o un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 0,80 m. cuando en este Código no se fije una medida determinada.

3.3.3.4. ESCALERAS PRINCIPALES Y SUS CARACTERISTICAS

Las escaleras principales de un edificio estarán provistas de pasa manos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos. El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en "De los medios de salida". En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público. Una escalera principal tendrá las siguientes características:

a) Tramos:

Los tramos de la escalera tendrán no más que 18 alzadas corridas entre descansos y rellanos.

b) Línea de huella y compensación de escalones:

Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de ésta igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 m. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

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

donde a (alzada) no será mayor que 0,21 m;

p (pedada) no será menor que 0,25 m.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las 3/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m.

Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación: Las pedadas de hasta 4 escalones en la parte más crítica (Junto al limón interior) pueden tener 0,12 m. como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal. La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. Cuando el radio es mayor que 1,00 se considera la escalera como de tramos rectos;

c) Ancho libre:

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que 7,5 cm. de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Escaleras exigidas de salida", los anchos mínimos son:

(1) Caso general: 1,10 m. en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen:

(2) Locales de comercio: 0,70 m. cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga mayor superficie que 50,00 m².; 0,90 m. cuando esta superficie no exceda de 100,00 m².

(3) Viviendas colectivas: 0,90 m. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 m. 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, 0,90 m. cuando comunique pisos de una misma unidad;

d) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2,00 m. Y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otro saliente inferior de este. (GRAFICO Nº14 Y GRAFICO Nº15).

3.3.3.5. ESCALERAS SECUNDARIAS Y SUS CARACTERISTICAS

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

a) Características:

(1) Tramos y escalones:

Los tramos tendrán no más que 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 m. La pedada no será menor que 0,23 m. sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada:

(2) Ancho libre:

El ancho libre no será menor que 0,70 m. Puede ser de 0,60 m; si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 m. cuando sirva de acceso: a azotea de área no mayor que 10 m²., a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem (1).

(3) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos 2,00 m. medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente de éste:

b) Casos de aplicación:

Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los locales siguientes:

(1) Un solo local de primera o de tercera clase de superficie no mayor que 20,00 m². (Mínimo 0,70).

(2) Locales de segunda y cuarta clase;

(3) Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio.

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

3.3.3.6. ESCALERAS VERTICALES O DE GATO

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

-Azoteas intransitables;

-Techos;

-Tanques;

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

3.3.3.7. ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS

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

3.3.3.8. RAMPAS

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

Deberán ejecutarse rampas de acceso en todos los edificios de usos públicos construidos y a construir, que presenten un desnivel entre la acera y el piso de planta baja del edificio de manera de facilitar el acceso a discapacitados.

3.3.3.9. SEPARACION MINIMA DE CONSTRUCCION CONTIGIA A EJES DIVISORIO ENTRE PREDIOS.

Toda construcción no apoyada ni adosada a un muro separativo entre predios debe estar alejada de ese muro según los casos siguientes:

- Altura de la construcción menor o igual a 7,50 m; 1,15 m de separación mínima a muro medianeros.
- Altura de la construcción a 7,50 m; 3,00 m de separación mínima al plano vertical pasante por el eje medianero entre predios, contando la distancia al filo exterior de la saliente más próxima a dicho plano.

- Toda construcción que anime a un eje medianero y forme con este en el plano horizontal un ángulo inferior o igual a 30°; deberá cubrirse el espacio angular resultante hasta alcanzar las separaciones mínimas expresadas en los primeros 2 puntos anteriores, según sea el caso.

3.3.4. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES

3.3.4.1. GENERALIDADES SOBRE LA VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES

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

3.3.4.2. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

a) Patio:

Un local de primera clase recibirá luz del día y ventilación por patio de primera categoría.

b) Vanos:

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

$$i = A/x$$

donde i = área mínima del total de los vanos de iluminación;

A = área libre de la planta del local;

X = valor dependiente de la ubicación del vano. (TABLA Nº 4).

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

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

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

(2) Ventilación: El área mínima "k" de los vanos de ventilación será:

$$k = i/3 \text{ (figura n°16)}$$

c) Vanos junto al cielorraso:

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

3.3.4.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS PRINCIPALES

a) Patio:

Un local de segunda clase o una escalera principal puede recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio de segunda categoría;

b) Vanos:

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase y de una escalera principal se proyectará con la misma exigencia que para la de primera clase, con las limitaciones que siguen:

1) Cocinas y lavaderos:

Iluminación $i = 0,50 \text{ m}^2$.

Ventilación $k = 2/3 i$

2) Baños; retretes y orinales:

Un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir luz del día por patio.

La ventilación será:

Ventilación de baño..... $k = 0,35 \text{ m}^2$.

Ventilación de retretes y orinales..... $k = 0,25 \text{ m}^2$.

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

2) Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un local sanitario con ventilación única, los baños y los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura no mayor que 1,90 m.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenido será no menor que 2,00 m². La ventilación del local sanitario no será inferior a 1 / 10 de su área total con un mínimo de 0,50 m². Tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1 / 10 de este vano ni menor que 0,04 m². Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "Ventilación de baños y retretes por conductos" y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50 %. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas que dé por lo menos a patio de segunda categoría, y cuando ningún punto del compartimiento diste más de 5,00 m. del vano; (GRÁFICO N° 16).

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

4) Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m². y área de ventilación no menor que 0,15 m². por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en un local sanitario común se dimensionará con un aumento de 1 / 5 por cada local suplementario;

(3) Escaleras principales:

1) El área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la caja; de esta área por lo menos 1/3 será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00 m. de muros circunvecinos.

2) Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y será no menor que 0,75 m². por cada piso excluido el arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área no menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera, hasta un 25 % siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1 / 3 del área exigida de iluminación; los vanos de ventilación distarán como mínimo 1,00 m. de muros circunvecinos;

3) Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en los apartados I) y II). En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en "Iluminación Artificial". La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso del último piso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferior a:

$$k \geq 0.2h \text{ y } 1.00 \text{ m}^2$$

Siendo h: altura total de la caja de la escalera. Las aberturas de ventilación darán a azotea o techo y distarán no menos que 1,00 de muros fronteros.

3.3.4.4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA CLASE

a) Patios:

Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación por patio de primera categoría. Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación, laterales o cenitales; serán en lo posible uniformemente distribuidas. La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrio de piso que den al exterior; en un patio de primera categoría.

b) Vanos:

1) Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será: $i = A/x$ donde i: área mínima del total de los vanos de iluminación.

A: área libre de la planta del local.

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

UBICACION DEL VANO: vano que da a patio vano que da a patio claraboya o vidrio de piso Interior de frente contra frente vidrio de piso al nivel de la vía pública solado transitable Lateral, bajo parte cubierta 6 8 Lateral, libre de parte cubierta 8 10 Cenital 10 6.

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

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

(2) Ventilación:

La ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduables por mecanismo fácilmente accesible. El área mínima de ventilación será:

$$k = i/3$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o coindustrial con profundidad mayor que 6,00 m. y hasta 10 m., complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo", o mediante ventilación complementaria por vanos de una superficie igual a 1/4 de la requerida y ubicada en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10 m., deben tener una ventilación complementaria mediante vana ubicada en zona opuesta a la principal y de una superficie igual a la mitad de la requerida.

Las ventilaciones complementarias deberán efectuarse a patio de primera categoría.

3.3.4.5. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CLASE Y ESCALERA- SA SECUNDARIAS

a) Patio:

Un local de cuarta clase no requiere, en general, recibir luz del día y ventilación por patio;

b) Ventilación de locales:

La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en "Ventilación natural por conducto". Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso;

c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos: Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o centrales distanciados entre sí no más que 15,00 m.; esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Dirección, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado III) del Item (3) del Inciso b) de "Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales".

d) Ventilación de espacio para cocinar:

Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en "Ventilación del espacio para cocinar por conducto" aunque tenga vanos de ventilación al exterior.

La luz y la ventilación del local al cual está unido o comunicado directamente, responderá a lo prescripto para los locales de primera clase;

e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias: Las escaleras secundarias que conecten más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conecten sólo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales, y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción de la Dirección.

3.3.4.5. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL ATRAVES DE PARTES CUBIERTAS

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

a) El valor s máximo del saledizo se establece en función de la clase, ubicación y altura del local según TABLA N° 5

donde: s = distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saledizo;

H = altura libre del local o parte cubierta.

(GRAFICO N° 17)

Cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambos será igual o mayor que 1,5 s. (GRAFICO N° 18)

Si frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión a de la parte cubierta una abertura de alto h no inferior a 1,10 m y de área i no menor que la requerida para la iluminación del local: (GRAFICO N° 19)

Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o salidizo ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local, siguiendo el criterio de las figuras: (GRAFICO N° 20)

Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o salidizo cerrado mediante vidriera a condición de que: por aca

La altura h de la parte vidriada no sea inferior a 1,30 m;

El área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado. (GRAFICO N° 19)

Cuando se produzcan vistos, se tendrá en cuenta lo establecido en "Obras que produzcan molestias".

3.3.5. VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO O COLECTOR DE VENTILACION

3.3.5.1. VENTILACION DE BAÑOS, RETRETES Y ESPACIOS PARA COCINAR

1) Por conductos:

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

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m²., para baños y retretes y de 0,01 m²., para espacios para cocinar uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local;
- b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local;
- c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 m., de caras internas lisas;
- d) El conducto rematará a 0,50 m., por lo menos sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto;
- e) Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto "cocina" con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores) hacia la entrada de un conducto.

2) Por colector de ventilación:

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

- a) Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de 15° respecto de esta dirección, uniforme en toda su altura realizada en tuberías prefabricadas con superficies interiores lisas.
- b) Si las secciones no son circulares la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.
- c) La sección del conducto principal "colector" será de 400 cm². Esta sección es suficiente para ventilar 9 pisos a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso esa sección servirá solo para 5 pisos. Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm².
- d) Cada local que se ventile contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso. 61 El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida sobre techo o azotea.

- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al cielorraso, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50 m. Esta abertura inferior del tubo secundario que lo comunica con el local tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que debe, empero dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm².
- f) Se asegura la entrada de aire al local y ventilar por medio de una abertura de no menos de 150 cm². ubicado en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo con tal que no sea baño o retrete.
- g) El conducto principal rematará a cuatro vientos a 0,50 m., sobre azotea o terraza y a 2,40 m. de todo vano de local habitable.
- h) En dicho remate debe colocarse un dispositivo o sombrerete.

3.3.5.2. VENTILACION POR CONDUCTO D SOTANOS Y DEPOSITOS

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25,00 m², de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,0150 m², y lado no inferior a 0,10, m. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio de primera o segunda categoría o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

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

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

3.3.6. ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL

3.3.6.1. ILUMINACION ARTIFICIAL

a) Iluminación de locales:

La Dirección puede autorizar, salvo en los locales de 11 categoría que ciertos locales no cumplan con los disposiciones sobre iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes acondicionados en tubería desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de modo que alternativamente reciban energía 62 de uno y otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar;

b) Iluminación de medios de circulación: Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el Inciso a). Una escalera principal con iluminación cenital natural únicamente tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación general o públicos debe funcionar con pulsadores automáticos.

c) Iluminación de edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventivo): Un edificio de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventivo): debe contar obligatoriamente con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el Inciso a).

3.3.6.2. VENTILACION POR MEDIOS MECANICOS

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

3.4 DE LOS MEDIOS DE SALIDA

3.4.1. GENERALIDADES DE LOS MEDIOS DE SALIDA

3.4.1.1. TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA

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

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

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

3.4.1.2. SALIDAS EXIGIDAS

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida 63, será obstruido o reducido en su ancho exigido. La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

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

3.4.1.3. VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIO DE SALIDAS EXIGIDAS

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

- a) Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m. de la línea de fachada.

b) Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 m. de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50 % por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas. En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras éstas no disminuyan el ancho exigido.

3.4.1.4. SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA

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

3.4.1.5. SALIDAS EXIGIDAS EN EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS

Cuando un edificio incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egresos. Siempre que no haya incompatibilidad podrá la Dirección admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios.

La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

3.4.1.6. SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADOS USOS U OCUPACIONES Los medios de egreso de salas de bailes, fiestas o banquetes, confiterías, salas o galerías de exhibiciones y exposiciones, ferias, salas de conciertos, auditorios, cabarets, restaurantes y usos análogos, sean o no usados en conexión con clubes, asociaciones y hoteles, cumplirán los siguientes requisitos:

Cuando la ocupación esté comprendida entre 300 y 500 personas, habrá dos salidas o escaleras separadas de por lo menos 1,50 m. de ancho cada una. 64 Dicho ancho total se aumentará en la proporción de 0,10 m. por cada 50 personas adicionales sobre 500.

3.4.1.7. SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE CAMBIO DE USOS U OCUPACION

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

3.4.2. NUMERO DE OCUPANTES

3.4.2.1. FACTOR DE OCUPACION

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la "superficie de piso", en la proporción de una persona por cada "X" metros cuadrados. El valor de "X" se establece en el siguiente cuadro: (TABLA N°6).

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

3.4.2.2. NUMERO DE OCUPANTES EN CASO DE USOS DIVERSOS

En caso de edificio con usos diversos como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa. En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la Dirección lo estime conveniente.

3.4.3. SITUACION DE LOS MEDIO EXIGIDOS DE SALIDA

3.4.3.1. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SAIDA EN LOS PISOS BAJOS

a) Locales frente a vía pública:

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Piso Bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas, y algún punto del local diste más de 40,00 m. de salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el exterior.

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

b) Locales interiores:

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

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

3.4.3.2. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS ALTOS, SOTANOS Y SEMI-SOTANOS

a) Número de salida:

En todo edificio con "superficie de piso" mayor que 2.500,00 m². por piso, excluyendo el Piso Bajo, cada piso tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas. Todos los edificios que se usen para comercio o industria cuya "superficie de piso" exceda de 600,00 m². Excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras pudiendo ser una de ellas "auxiliar exterior".

b) Distancia máxima a una caja de escalera:

Todo punto de un piso, no situado en Piso Bajo distará no más que 65,00 m. de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria;

c) Situación de la caja de escalera:

La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el Piso Bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escalera;

d) Independencia de las salidas:

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

3.4.3.3. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS INTERMEDIOS Y ENTRESUELOS

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m². será tratado como un piso independiente.

3.4.4. PUERTADS DE SALIDA

3.4.4.1 ANCHO 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 exigida o vía pública, será 0,70 m. para las primeras 10 personas, 0,80 m. de 10 a 20 personas, 0,90 m. de 20 a 50 personas y 0,15 m. adicionales por cada 50 personas o fracción en exceso, salvo lo establecido para salidas y puertas en "Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas".

3.4.4.2. CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

Ninguna puerta de salida abrirá directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que lo hará sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura libre máxima de paso es de 2,00 m.

3.4.5. ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA

3.4.5.1. ANCHO DE CORREDORES DE PISO

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

3.4.5.2. ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VIA PÚBLICA

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

3.4.6. MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

3.4.6.1. ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS

En un lugar de espectáculos y diversión públicos ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para 67 un edificio con usos diversos sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera. El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500 el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$x = \frac{(5.500 - A) \cdot A}{5.500}$$

Donde A= número total de espectadores;

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

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

$$x = 0,6 A$$

Siendo A = número total de espectadores.

3.4.6.2. ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esas salidas. Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1cm. por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un sólo lado, el ancho mínimo será de 1,00 m. y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20 m. Cuando los espectadores asisten de pie a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

3.4.6.3. FILAS DE ASIENTOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

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

a) Caso de fila con pasillo lateral:

El claro libre no podrá ser menor que 0,45 m. y el número de asientos por fila no excederá de 8;

b) Caso de fila entre pasillos:

Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado en el Inciso a), conservando las demás características;

c) Filas curvas;

Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor que 90°

d) Numeración de filas:

Cada fila será designada con un número correlativo a partir del Nº 1, el que corresponde a las más cercanas al prosenio. En caso de existir asientos llamados de "orquesta", sus filas llevarán numeración independiente.

3.4.6.4. ASIENTO

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

a) Asientos fijos:

Cuando los asientos sean del tipo fijo, serán construida con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales separados entre si mediante brazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0,50 m., la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 m. y tendrá en su parte inferior un dispositivo para sujetar el sombrero. El asiento será construido de modo que sea posible rebatirlo contra el respaldo. El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento; su altura mínima será de 0,50 m. medida desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor de 1 cm. Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto;

b) Asientos móviles:

Cuando los asientos sean del tipo móvil se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

c) Asientos sueltos:

Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, sólo se pueden colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos por palco o balcón no será mayor que uno por cada 0,50 m². de área, con un máximo de 10 asientos.

3.4.6.5. VESTIBULOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

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

3.4.6.6. PLANOS DE CAPACIDAD Y DISTRIBUCION EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

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

3.4.7. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

3.4.7.1. MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

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

a) Caso general:

(1) La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m². de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, sólo en un ancho igual al de la escalera:

(2) Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m².

(3) Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto, en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m².

b) Caso de lugares de espectáculos y diversiones públicas: El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculo y diversiones públicas".

3.4.7.2. PASAMANOS EN LAS ESCALEREAS EXIGIDAS

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

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

3.4.7.3. RAMPAS COMO MEDIO DE SALIDA

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

3.5. ASCENSORES

Cuando el edificio se desarrolle en altura y supere el nivel de P. B. Más de tres pisos altos o 15 (quince) metros de altura al solado de permanencia prolongada, deberá contar con servido de ascensores, con capacidad adecuada a la población que debe servir. Serán de aplicación las normas técnicas y de seguridad usuales para este equipamiento.

Los ascensores no serán contados como medios de salida de emergencia por lo que la presencia de ellos, no releva de obligación de contar con escaleras con características estipuladas para los medios de salida.

3.5. DE LOS PATIOS

3.5.1. GENERALIDADES SOBRE PATIOS.

3.5.1.1. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS.

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros - que no podrán ser menores de 0,30 m.- y la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 0,60 m² Las alturas para determinar las medidas de los patios, deberán ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio excluyendo el muro medianero.

Cuando el muro más alto corresponda a sobrelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30 % de la longitud del muro que se trata sólo se computará el 50 % de la altura correspondiente a la sobrelevación (GRAFICO N°21).

3.5.1.2. PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS.

- a) Prohibición de reducir dimensiones de patios. No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Reglamento.
- b) Prohibición de cubrir patios. No se pueden cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulta innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

3.5.1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS.

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

- a) Patios en edificaciones de hasta 12 m de altura.
- b) Patios en edificaciones de altura superior a 12 m.

3.5.1.4. DIMENSIONES DE LOS PATIOS.

3.5.1.4.1. PATIOS EN EDIFICACIONES DE HASTA 12 M. DE ALTURA.

Hasta planta baja y un piso alto, con un máximo de 6 m. de altura los patios deberán poseer una superficie mínima de 12 m², fijándose el lado mínimo en 3 m.; se exceptúa el caso del pasillo de 2,80 m. de ancho entre ejes, originado en los planos de subdivisión que por su longitud podrán mantener dicho ancho como lado mínimo. A partir de allí y hasta los 12 m. de altura la superficie mínima del patio se fija en 16 m², con el lado inferior no menor de 4m.

Establécese en ambos casos que para casas o departamentos interiores por lo menos dos locales de 1ª clase deberán iluminar y ventilar a un patio cuya superficie se haya incrementado un 30 % de su superficie mínima original.

3.5.1.4.2. PATIOS EN EDIFICIOS DE ALTURA SUPERIOR A 12 M.

(GRAFICO N°22)

- a) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar locales de 1º Clase.

Para iluminar y ventilar locales de 1º clase será necesario utilizar los frentes a vía pública o bien patios o espacios entre cuerpos de edificios.

El lado mínimo de los patios debe ser igual a 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

En caso de edificios de varios cuerpos, el lado mínimo del patio no deberá ser inferior a 1/3 de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos 1/5.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%)

En ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

- b) Patios centrales y de contrafrente que permiten la iluminación y ventilación de un único local de 1º Clase.

Podrán proyectarse patios que puedan iluminar y ventilar un único local de 1º clase por unidad siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) El local deberá pertenecer a una unidad que posea por lo menos 4 locales de 1º clase.
- 2) La unidad deberá iluminar y ventilar obligatoriamente los tres locales restantes a frente o patios como los definidos en el inciso a.

Los patios que permitan la franquicia enunciada podrán poseer un lado mínimo no inferior a 1/4 de la altura total del edificio y si hubiere más de un cuerpo, 1/4 de la semisuma de la altura de los cuerpos si estos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de

patio, sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $1/5$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%)

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 m.

c) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar exclusivamente locales de 2º Clase.

Los patios que permitan la iluminación y ventilación de este tipo de locales deberán poseer un lado mínimo de $1/6$ de la altura del edificio y si hubiere más de un cuerpo $1/6$ de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstas fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $1/5$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%)

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 m.

3.5.1.4.3. FORMAS DE DETERMINACIÓN DE LAS ALTURAS QUE DAN ORIGEN A CADA DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIO Y PERÍMETRO DEL MISMO

1) Se define como arranque del patio, el nivel del cual existan locales clasificados de modo tal que requieran iluminación y ventilación a patio mínimo y se sirvan de él.

2) A los efectos de resguardar al máximo eventuales cerramientos laterales por edificaciones linderas, para patios en edificios de más de 12 m de altura, en aquellos casos que la semisuma de alturas del edificio que determinará el lado mínimo del patio resulte inferior a la altura máxima de fachada permitida sobre línea municipal, deberá tomarse esta altura para dicha determinación.

Establécese que, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 3.5.1.4.3. (Inciso 2º), la “altura máxima de fachada permitida sobre línea municipal”, medida desde el nivel de vereda, constituye la altura del potencial cerramiento lateral de patios por edificación linderas, y en esta condición constituye la altura de uno de los lados del patio a ser considerada a los efectos del procedimiento de cálculo del lado mínimo reglamentario del patio.

3) La sobreelevación de tanques y sala de máquinas para que no sea computada en la altura que determina el lado mínimo del patio, no deberá sobrepasar el 50 % de ancho de la longitud total del lado de patio donde se encuentra la sobreelevación.

4) Cuando se proyectan patios de iluminación y ventilación de locales con por lo menos uno de sus lados abierto sobre la vía pública podrá disminuirse el lado mínimo hasta un 20 %. En el resto de los patios cualquiera sea su ubicación podrá disminuirse por razones de proyecto hasta un 10 % el lado mínimo siempre y cuando el área del patio se incremente en un 30 %. En ambos casos se admitirá que a disminuciones menores de lado mínimo deberá incrementarse proporcionalmente la superficie.

- 5) Cuando por razones de proyecto se produzcan entrantes en el perímetro del patio resultante del cálculo, los locales que se encuentran recedidos deberán cumplir con las siguientes condiciones de dimensiones mínimas:
- a) La entrante máxima no sobrepasará de los 4/5 de la altura del dintel del local recedido.
 - b) El ancho de dicha entrante no podrá ser inferior al mayor ancho que el local posea en toda su extensión.

3.5.1.5. PATIOS NO RECTANGULARES.

En los patios no rectangulares deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor al lado mínimo fijado en el punto anterior. En caso de patios alargados deberá poder inscribirse una elipse cuyos ejes (mayor y menor) resulten iguales o mayores a los lados mayor y menor correspondientes a los lados mínimos fijados para el patio rectangular

3.5.2. CENTRO DE MANZANA.

3.5.2.1. GENERALIDADES SOBRE CENTRO DE MANZANA.

En casos de grandes edificios que ocupen la totalidad o más de 60 % de la manzana podrá suprimirse el centro de manzana, siempre que se deje como mínimo, libre de edificación la superficie equivalente a los patios reglamentarios del proyecto y al centro de manzana que hubiere correspondido.

3.5.2.2. MANZANAS DE TRES LADOS.

En los casos de manzanas triangulares, para determinar los centros de manzana, se aplicará la fórmula siguiente:

$$a = L \cdot 0,06$$

En que:

a es la profundidad edificable

L es el perímetro del triángulo y

0,06 es un coeficiente. (GRAFICO N°23)

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de la fórmula; a no podrá ser menor de 25 m. ni mayor de 40 m.

No habrá centros de manzana:

- a) Si L es menor de 420 m.
- b) Si existen lados menores del 27 % de L.

(GRAFICO N°23)

3.5.2.3. MANZANAS DE CUATRO LADOS.

Cuando la manzana sea un cuadrilátero se aplicarán las fórmulas siguientes:

$$a = \frac{B + B'}{2} \cdot 0,3 \text{ y } b = \frac{A + A'}{2} \cdot 0,3 \text{ (GRAFICO N°24)}$$

Para determinar la profundidad edificable a se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0,3 y para determinar la profundidad de b, se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0,3.

En los Distritos A y B en lugar de aplicar el coeficiente 0,3 se aplicará el coeficiente 0,35.

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de estas fórmulas, a y b no podrán ser menores de 25 m ni mayores de 40 m. No habrá centros de manzana cuando la semisuma de los lados A A o B B sea menor de 70 m. (GRAFICO N°24)

3.5.2.4. MANZANAS DE CINCO LADOS.

Si la manzana es un polígono de cinco lados, y si se quiere determinar el centro correspondiente, se aplicará la fórmula: $a = L \cdot 0,08$

en que :

a es la profundidad edificable

L es el perímetro

0,08 es un coeficiente (GRAFICO N°25)

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de esta fórmula, a no podrá ser menor de 25 m ni mayor de 40 m. (GRAFICO N°25)

No habrá centro de manzana:

a) Cuando L sea menor de 315 m;

b) Cuando existan lados que sean menores del 15 % o mayores del 30 % de L.

3.5.2.5. MANZANAS DE SEIS LADOS.

Cuando se quiera determinar la profundidad edificable en manzanas poligonales de seis lados, se aplicará la fórmula siguiente:

$a = L \cdot 0,07$

en que : a es la profundidad edificable

L es el perímetro

0,07 es un coeficiente (GRAFICO N°26)

Cualquiera sea el resultado de la aplicación de esta fórmula, a no podrá ser menor de 25 m. ni mayor de 40. (GRAFICO N°26.)

No habrá centro de manzana:

a) Cuando L sea menor de 360 m;

b) Cuando haya lados que sean mayores del 25 % de L;

c) Cuando existan ángulos mayores de 120°.

SECCIÓN 4: EJECUCION DE LAS OBRAS



4.1 DE LAS VALLAS PROVISORIAS, LETREROS Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.1 VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.1.1 OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Antes de iniciar una obra se deberá colocar una valla provisoria al frente de un predio, en la longitud necesaria del mismo para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

4.1.1.2 CONSTRUCCIÓN DE VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Una valla provisoria se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior.

Se pueden usar tablas de madera cepillada, placas lisas de metal u otro material conformado especialmente para este fin y siempre que a juicio de la Autoridad de Aplicación satisfaga la finalidad perseguida.

Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento de altura uniforme.

En cualquier lugar de la valla podrán colocarse puertas, las que en ningún caso abrirán hacia afuera. (GRAFICO N°27)

4.1.1.3 DIMENSIÓN Y UBICACIÓN DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

- a. Una valla provisoria tendrá una altura no menor de 2,50 m. (GRAFICO N° 28)
- b. La separación de la valla con respecto a la Línea Oficial no será mayor que la mitad de la acera, debiendo dejar un paso libre de 0,90 m de ancho como mínimo y de 2,00 m de altura, entre la valla y la línea del cordón del pavimento o la línea de árboles existentes, que presentará un solado uniforme, antideslizante y sin roturas. La valla no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio;
- c. Cuando existan motivos especiales la Autoridad de Aplicación podrá autorizar, a pedido del interesado, la colocación de vallas que no se ajusten a lo establecido en el inciso b), hasta concluirse la estructura sobre planta baja. Cuando dicha valla no deje el paso libre de 0,90 m de ancho, con la línea del cordón o la línea de árboles, se ejecutará una pasarela de 0,90 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos. El solado de la pasarela será uniforme, antideslizante y sin roturas o aberturas mayores de 0,02 m. Tampoco estará invadido el volumen libre de riesgos con elementos salientes provisorios o permanentes.
- d. En obras que avancen hasta la proximidad del pavimento de la calzada, como en el caso de aceras cubiertas con pórticos, la valla se podrá colocar hasta alcanzar el filo de dicho cordón, en cuyo caso se ejecutará sobre la calzada una pasarela de 0,90 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de amarillo y negro a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche, en el ángulo exterior que enfrenta el tránsito. Al concluirse la estructura del entrepiso sobre piso bajo la pasarela será retirada y la

valla se colocará en las condiciones establecidas en los incisos b) o c);

- e. En casos especiales, a pedido del interesado, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar a colocar la valla y la pasarela sobre la acera y/o calzada. (GRAFICO N° 29 Y GRAFICO N° 30)

4.1.1.4 USO DEL ESPACIO CERCADO POR LA VALLA PROVISORIA

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. El recinto destinado a esta última actividad puede tener acceso directo desde la vía pública y, en caso de colocarse ventana o vidriera, debe quedar entre filo del cordón del pavimento o árboles de la acera una distancia no menor que 1,20 m. Las puertas y/o ventanas no abrirán hacia afuera.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la Dirección, fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito.

En el espacio cercado por la valla queda prohibido emplazar la toma o conexión provisoria a la red pública de distribución de energía eléctrica, la que debe ubicarse al interior del predio según lo establecido en el Inc. a) de "Instalación eléctrica en edificios en construcción".

4.1.1.5 RETIRO DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio de la Dirección o que la obra estuviera paralizada por el término de tres (3) meses, la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado se aplicará al Profesional la penalidad correspondiente y al Propietario una multa. Posteriores verificaciones que se realizarán en sucesivos períodos de 30 días como máximo y 20 días como mínimo, motivarán la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención observada. Sin perjuicio de lo establecido, el D. E. podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario.

Cuando el ancho total de la acera quede liberado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

4.1.1.6 FIJACIÓN DE AFICHES SOBRE VALLA PROVISORIA

En la cara exterior de las vallas provisorias podrán instalarse carteleras destinadas a la fijación de afiches de 0,74 m (ancho) x 1,10 m (alto) o submúltiplos de estas medidas.

A los fines de la presente ordenanza, deberá entenderse por cartelera el conjunto de la superficie utilizada para la fijación del afiche propiamente dicho con más un marco cuyo ancho no será superior a 0,125 m; con una profundidad no mayor de 0,02 m.

Los marcos serán constituidos por un material tal que al tiempo de tener rigidez acorde con su función, sean inmunes a la acción de los agentes atmosféricos. Deberán ser totalmente lisos, sin molduras y pintados de color uniforme.

Estas carteleras podrán ser instaladas sobre el desarrollo de la valla, inclusive en lotes de esquina, excepto sus accesos. Podrán estar separadas entre sí por un espacio libre de hasta 0,30 m.

Las carteleras deberán instalarse en forma uniforme y a una misma altura, cuya cota mínima será de 1,00 m respecto del nivel de acera, y la máxima no sobrepasará la altura de la valla.

Quedará terminantemente prohibida la instalación de más de una (1) fila de carteleras, sea cual fuere la altura de la valla provisoria.

4.1.2. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.2.1 OBLIGACIÓN DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA - SUS LEYENDAS

Al frente de una obra es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales y empresas, éstas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de permiso.

4.1.2.2 FIGURACIÓN OPTATIVA DEL PROPIETARIO, ASESORES TÉCNICOS, CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS EN EL LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA.

El letrero exigido al frente de una obra puede contener: el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas y denominación de la obra. Se prohíbe incluir el nombre de proveedores de materiales, maquinarias, otros servicios relacionados con la misma y cualquier otra inscripción.

4.1.2.3 LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA, CON LEYENDAS QUE SE PRESTEN A CONFUSIÓN

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

En tales casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada bajo apercibimiento de efectuarla por administración y a costa de los Profesionales que intervienen en el expediente de permiso.

4.1.3.0 ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.3.1 AUTORIZACIÓN

Con la entrega de los documentos de obra aprobados, automáticamente quedará autorizada la colocación de los caballetes en la calzada, frente a las obras.

Esta autorización subsistirá mientras se halle en trámite el expediente de obra, no obstante lo cual los caballetes deberán ser retirados cuando el estado de las obras los haga innecesarios a juicio de la Dirección.

4.1.3.2 USO DEL ESPACIO AUTORIZADO

A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se podrá, limitando dichos espacios, colocar caballetes. La utilización de estos espacios estará condicionada a que el estacionamiento normal se efectúe:

- a. Junto a la acera de obra: en cuyo caso será destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en carga y descarga afectadas a la misma.

- b. En la acera opuesta, a la obra: en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular, y que las operaciones de carga y descarga puedan efectuarse junto a la acera de la obra.

4.1.3.3 UBICACIÓN Y DIMENSIONES DEL ESPACIO AUTORIZADO

Cuando el espacio deba ser ubicado junto a la acera de la obra, los caballetes distarán entre sí no más de 8 m y en el caso de tratarse de la acera opuesta el espacio que quedará libre será de 12 m.

En el caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación del anteriormente otorgado.

Si las obras abarcaran más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el que produzca menos inconvenientes a la circulación vehicular.

Cuando se necesite colocar caballetes y el espacio se encuentre afectado por estacionamientos o postes indicadores para los medios de transporte de pasajeros, se gestionará el retiro de esos elementos ante las reparticiones correspondientes.

4.1.3.4 PERMANENCIA DE LOS CABALLETES

La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecutan los trabajos de excavación y hormigonado.

Para los restantes trabajos la permanencia sólo será posible dentro de los horarios que para las operaciones de carga y descarga fijan las reglamentaciones de tránsito en vigor.

4.1.3.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS CABALLETES

Serán contruidos en madera cepillada y pintada siguiendo los lineamientos indicados en la figura.

(GRAFICO N°31)

4.2 DE LAS DEMOLICIONES

4.2.1. GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES

4.2.1.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES Y CONEXIONES APLICADAS EN LAS OBRAS A DEMOLER.

Quando en obras a demoler se afectara a chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá conservarlas en buen estado colocándolas en lugar bien visible mientras dura la demolición asegurándolas definitivamente en caso de edificación inmediata o entregándolas a la autoridad respectiva, si no se edificara enseguida. Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, riendas de cables de trolebuses, conexiones de electricidad, gas, cloacas, agua u otros servicios públicos, el responsable deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

4.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN DEMOLICIONES

4.2.2.1. LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA.

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

4.2.2.2. PELIGRO PARA EL TRÁNSITO.

Cuando una demolición ofrezca peligro para los transeúntes y el tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos; se colocarán señales visibles de precaución y se apostarán a cada costado de la obra personas que impidan el tránsito por la zona peligrosa. La Dirección General de Obras Particulares podrá imponer cualquier medida de previsión que las circunstancias exijan.

4.2.2.3. PROTECCIÓN AL PREDIO CONTIGUO.

Para demoler un muro divisorio se deberá colocar previamente en la propiedad lindera, paralelamente hasta 0,80 m distante de dicha pared, un tabique de madera machihembrada y forrada con papel aislador o realizado con materiales equivalentes, aceptados por la Dirección General de Obras Particulares. Estas mamparas cubrirán toda la extensión de los locales cerrados. En los patios se colocará un vallado de 2,50 m de altura mínima. El responsable de la demolición tomará las precauciones y empleará los sistemas necesarios para que pueda realizarse el uso normal del predio vecino. Asimismo se retirarán de inmediato los materiales que pudieran haber caído en la finca lindera y se procederá a la limpieza de la misma.

4.2.3. PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICIÓN.

4.2.3.1. PUNTALES DE SEGURIDAD EN DEMOLICIONES.

Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros del frente, éstos distarán por lo menos 0,50 m del borde exterior del cordón de la vereda.

4.2.3.2. LIENZOS CONTRA EL POLVO EN DEMOLICIONES.

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo del obrador.

La Dirección General de Obras Particulares podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias. Esta excepción no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

4.2.3.3. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS.

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas. La demolición se hará por parte y, si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los obreros que trabajan sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de poder ser derribado por el viento o por eventuales trepidaciones.

4.2.3.4. CAÍDA Y ACUMULACIÓN DE ESCOMBROS.

Los escombros provenientes de una demolición, solo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 m, salvo que se utilicen conductos de descarga. En los entresijos no se podrá acumular materiales de derribo.

4.2.3.5. RIEGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES.

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

4.2.3.6. MOLIENDA DE LADRILLOS EN DEMOLICIONES.

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar molindas de ladrillos y fabricar polvos con materiales provenientes de los derribos.

4.2.3.7. CONSERVACIÓN DE MUROS DIVISORIOS EN DEMOLICIONES.

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente.

4.2.3.8. DEMOLICIONES PARALIZADAS.

Cuando una demolición haya quedado suspendida más de dos meses, se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan, para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación, dando cumplimiento inmediato a las disposiciones referentes a tapiales y aceras definitivas.

4.2.4. OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR PELIGRO

4.2.4.1. CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBARSE.

La Dirección General de Obras Particulares podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte del edificio que amenace desplomarse. Un muro se considerará en condiciones de peligro:

- a) Cuando esté vencido, alcanzando su desplome un tercio de su espesor;
- b) Cuando presente grietas verticales o dislocamientos;
- c) Cuando exista escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior.

4.2.4.2. NOTIFICACIÓN Y PELIGRO DE DERRUMBE.

Cuando una estructura de un edificio o parte del mismo fuera declarada en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deban practicarse y el tiempo en que han de estar terminados. Vencido el plazo, o si el peligro de derrumbe es inminente, la Dirección General de Obras Particulares procederá a realizar los trabajos por cuenta del propietario.

4.2.4.3. DISCONFORMIDAD DEL PROPIETARIO.

En los casos en que el derrumbe sea inminente, el propietario, dentro de los tres días de notificada la orden de apuntalamiento o demolición podrá exigir una nueva inspección de la D.O.P. Acompañado de otro ingeniero o arquitecto nombrado por el interesado. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos, nombrarán a un tercero cuyo fallo será inapelable.

4.3 DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

4.3.1. TERRAPLENAMIENTOS

4.3.1.1 PREDIOS CON SUELO BAJO NIVEL OFICIAL.

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al oficial debe ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se debe efectuar dentro de los seis meses de terminado el pavimento salvo que quede cumplido lo dispuesto en "Nivel de terreno y de patios y locales".

La Dirección emplazará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo, la Municipalidad puede ejecutar a costa del Propietario los trabajos requeridos.

4.3.1.2 EJECUCIÓN DEL TERRAPLENAMIENTO

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo dé por resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

4.3.2. EXCAVACIONES

4.3.2.1 DESMONTES

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial puede ser desmontado. El nivel lo fija la Dirección, la cual puede exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando, por razones técnicas lo estime necesario.

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

4.3.2.2 EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A VÍA PÚBLICA

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

No debe profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

4.3.2.3 EXCAVACIÓN QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

4.3.2.4 EXCAVACIÓN QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO

Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública debe ser terminada dentro de los 180 días corridos a contar de

la fecha de su comienzo. No obstante, la Dirección puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud. La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o con peligro potencial. El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Dirección, las previsiones necesarias para que no ocasionen daños ni entrañen peligro a personas, predios linderos o vía pública.

4.3.2.5 PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio de la Dirección, en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán a las excavaciones de medios convenientes de salida.

4.3.2.6 EJECUCIÓN DE LAS EXCAVACIONES

Las excavaciones se ejecutarán en forma tal que quede asegurada la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados. Sólo podrán dejarse en forma permanente, sin sostén para soportar el empuje, los taludes inclinados calculados en base a los parámetros de resistencia al corte que corresponde aplicar según resulte del estudio de suelos.

Toda vez que las conclusiones del estudio de suelos así lo permitan, podrán practicarse cortes verticales sin apuntalamiento temporario siempre que su longitud no sea mayor que 2 m. Entre cortes parciales contiguos deberán dejarse banquetas de una longitud no menor que la del corte y de un espesor medido en el coronamiento de las mismas no menor que la mitad del corte, ni menor que 1 m y terminadas con un talud de 2:1. En todos los casos los cortes serán apuntalados con estructuras temporarias capaces de resistir un empuje según lo determinado en "Empuje de las tierras".

Para las excavaciones en suelo blando deberá verificarse la estabilidad del fondo.

Cuando se realicen excavaciones en suelo blando deberá verificarse la estabilidad del fondo.

Cuando se realicen excavaciones junto a edificios o estructuras linderas deberán considerarse las sobrepresiones provenientes de zapatas, soleras o losas de fundación.

Todo proceso de bombeo o drenaje deberá ser programado con anticipación con el objeto de determinar las acciones temporarias o permanentes que pudieron ocasionarse sobre estructuras existentes contiguas.

Las aguas provenientes del bombeo o drenaje deberán arrojarse en las cunetas de la calzada.

4.3.3 DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinaria en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito. El responsable debe proceder a la limpieza de la vía pública, tantas veces como sea necesario.

Cuando se compruebe que sin autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en "Aplicación de suspensión en el uso de la firma" o en "Aplicación de multa" según corresponda. En los casos de no haber profesionales solamente se aplicará multa.

Si se comprobara que la acera o la calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.

En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

4.4 DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

4.4.1 SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando ésta sea debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio de la Dirección; este espesor nunca será inferior a 1,00 m. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autoriza en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras, a juicio de la Dirección.

La Dirección queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

4.4.2. ESTUDIO DE SUELOS

4.4.2.1 EXIGENCIAS DEL ESTUDIO DE SUELOS

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 6 m. No obstante ello la Dirección podrá exigir la realización de un estudio de suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario.

4.4.2.2 NATURALEZA DEL ESTUDIO DE SUELOS

El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Podrá incluir la realización de ensayos de carga u otro procedimiento de explotación e investigación de suelos que conduzca al mismo fin o complemente la información anterior.

4.4.2.3 PERFORACIONES O POZOS A CIELO ABIERTO

El número de perforaciones o pozos a cielo abierto será fijado por el profesional en función de la naturaleza del problema pero en ningún caso podrá ser menor de dos.

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se ubicarán teniendo en cuenta la distribución de cargas que la estructura transmite al suelo. Como mínimo las dos terceras partes de su número total se situarán dentro del área cubierta por la obra. Las que se sitúen fuera no podrán estar alejadas en más de 10 m respecto de los límites de la construcción.

4.4.2.4 PROFUNDIDAD

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir. Como mínimo deberá cumplir con la más exigente de las cláusulas que siguen:

1. Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa: 3 m por debajo del nivel de cimentación.
2. Para construcciones de más de dos plantas con cimentación directa: 5 m por debajo del nivel de cimentación.
3. Para cimentaciones sobre pilotes: 5 m debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

4.4.2.5 EXTRACCIÓN DE MUESTRAS Y ENSAYOS DE LABORATORIO

La extracción de muestras del terreno a analizar serán efectuadas de acuerdo con las características del suelo y los ensayos a realizarse sobre éstas serán los que la técnica aconseja en cada caso, asumiendo el profesional actuante como ejecutor del estudio del suelo la total responsabilidad por el desempeño de estas tareas.

4.4.2.6 INFORME TÉCNICO

Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos incluyendo, como mínimo, un plano con la ubicación de cada una de las perforaciones y la cota del terreno referido al nivel verdadera, de las respectivas bocas de iniciación, el método de perforación utilizado, el saca testigos empleado, las cotas de extracción de las muestras, la resistencia a penetración, los resultados de los ensayos de laboratorio, la clasificación de los suelos de acuerdo con el sistema unificado de clasificación, ubicación de la napa fréatica indicando cómo y cuándo se determinó su nivel. El informe contendrá, asimismo, como mínimo, las recomendaciones necesarias para el dimensionamiento de las cimentaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento. Estará firmado por un ingeniero anotado en los registros respectivos como ejecutor de estudios de suelos.

4.5. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACION

4.5.1. GENERALIDADES SOBRE ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN.

4.5.1.1. NORMAS PARA EL CÁLCULO DE LAS ESTRUCTURAS.

Para las tareas de proyecto, construcción, reparación y demolición de estructuras, cualquiera sea su forma de contratación y de ejecución, tanto en obra pública como privada, se utilizarán los reglamentos desarrollados por el Centro de Investigaciones de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles (CIRSOC).

4.5.1.2. APOYOS DE VIGAS EN MUROS MEDIANEROS.

En muros divisorios el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

4.5.2. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS.

4.5.2.1. PINTURA DEL ACERO Y DE LA MADERA ESTRUCTURAL.

Toda pieza de acero que se use en la estructura y que no esté revestida de mampostería u hormigón deberá llevar dos manos de pintura antioxidante. Las extremidades de las vigas de madera, que no sea la calificada como "dura" y que no se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

4.5.2.2. VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO.

El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores de 0,30 m de lado y deberá ser capaz de soportar la sobrecarga prevista. Las juntas entre paños, o paño y piso o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

4.6. DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA

4.6.1. GENERALIDADES SOBRE MUROS DE ALBAÑILERÍA.

4.6.1.1. EJECUCIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA.

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado. El ladrillo se mojará completamente antes de colocarse y se asentará con las juntas perfectamente llenadas con mezcla.

Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo, cemento fraguado.

4.6.1.2. PRESERVACIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA CONTRA LA HUMEDAD.

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance el contrapiso.

Cuando un muro tenga un paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique panderete, siempre que el desnivel entre dos pisos sea mayor de un metro. En igual forma se procederá en casos de jardineros o canteros adosados a los muros.

4.6.1.3. TRABAS DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA.

Las trabas entre ladrillos o sillería deben ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes debe hacerse hilada por hilada. La traba de un muro existente con uno nuevo debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio ladrillo.

4.6.1.4. ANCLAJE Y ENCADENADO EN MUROS DE ALBAÑILERÍA.

Los muros que se encuentren limitados por columnas se anclarán entre sí, por medio de flejes o barras metálicas, por lo menos cada 0,40 m.

Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de las cargas.

4.6.1.5. PILARES Y PILASTRAS DE ALBAÑILERÍA.

Los pilares y pilastras de carga serán construidos con albañilería maciza y con mezcla reforzada. En ellos no se podrán efectuar canalizaciones, huecos o recortes.

4.6.1.6. DINTELES Y ARCOS DE ALBAÑILERÍA.

La parte superior de una abertura o de un vano debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,25 m en los pies derechos de la abertura.

4.6.1.7. RECALCE DE MUROS DE ALBAÑILERÍA.

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecutan simultáneamente, tendrán un ancho no menor de diez veces el espesor del muro a recalzar y distarán entre sí 1,50 m como máximo. Los pilares serán ejecutados con mezcla reforzada.

4.6.2. MUROS DE MATERIALES NO CERÁMICOS.

4.6.2.1. MUROS DE HORMIGÓN O DE BLOQUES.

Un muro podrá construirse de hormigón o de bloques de diversos materiales, siempre que sean sistemas aprobados por la Dirección General de Obras Particulares y que ofrezcan una resistencia y una aislación térmica, por lo menos equivalente a la de los muros macizos de ladrillos comunes.

4.6.3. MUROS DIVISORIOS.

4.6.3.1. MATERIAL DE MUROS DIVISORIOS

Un muro divisorio que separe partes cubiertas, sólo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o piedra. Los muros divisorios de departamento de un mismo edificio tendrán una aislación acústica e ignífuga equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,30 m.

4.6.3.2. ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS

Un muro que separe partes cubiertas en edificios independientes aun entre predios del mismo propietario, tendrán un espesor mínimo de 0,30 m.

En este caso, los conductos verticales de canalizaciones, no podrán exceder la línea divisoria, y los horizontales sólo podrán tener una profundidad máxima de 0,07 m.

4.6.3.3. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS.

Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético. Si se los separa del muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1 m.

4.6.4. CALCULO DE LOS MUROS.

4.6.4.1. CARGA ÚTIL DE LOS MUROS DIVISORIOS.

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

4.6.5. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS DE SOSTEN.

4.6.5.1. MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO

Un muro de un espesor de 0,15 m podrá servir de sostén siempre que su altura medida desde el nivel del piso, no sea superior a los 2,60 m, soporte sólo un entrepiso o un techo, tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas y sea aprobado por la D.O.P.

4.6.6. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS NO CARGADOS.

4.6.6.1. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS EXTERIORES NO CARGADOS.

Los espesores de muros exteriores no cargados, no serán menores que los determinados a continuación:

1. Muros de fachada. Todo muro de fachada emplazado sobre la línea municipal de edificación deberá tener exclusivamente en planta baja, un espesor mínimo de 0,30 m cuando la mampostería sea de ladrillos comunes, y de 0,22 m cuando los ladrillos utilizados sean de prensa.

2. Muros perimetrales. Se entiende por muros perimetrales aquellos que dan a patios interiores, "centro de manzanas", pasillos en condominio o de propiedad exclusiva, los muros de fachada de los pisos altos, y aquellos de planta baja que se hallan retirados con respecto a la línea municipal.

Todos estos muros podrán tener un espesor mínimo de 0,15 m con la adecuada aislación hidráulica.

Dicho espesor podrá disminuirse siempre que el material que se utilice posea una resistencia igual o mayor a la que se obtiene en albañilería de 0,15 m.

4.6.6.2. ESPESORES MÍNIMOS DE MUROS INTERIORES NO CARGADOS.

Los espesores mínimos para muros interiores no cargados podrán ser los indicados en la siguiente tabla:

Altura Espesor con revoque

Hasta 2,50 metros.....0,06 metros

De 2,51 a 3,50 m..... 0,08 "

De 3,51 a 4,50 m..... 0,10 "

De 4,51 a 5,50 m..... 0,12 "

De 5,51 a 6,50 m..... 0,15 "

En los casos en que la longitud del tabique exceda en 1,5 vez su altura, se adoptará el espesor inmediato mayor indicado en la tabla, excepto en los tabiques armados con varillas de hierro en que la relación "altura-espesor" no será modificada.

4.6.7. USO DE MUROS EXISTENTES.

4.6.7.1. CASO GENERAL DE USO DE MUROS EXISTENTES.

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Reglamento, en lo referente a aislación hidrófuga y cimientos.

4.6.7.2. CASO DE USO DE MUROS EXISTENTES ASENTADOS EN BARRO.

Se permitirá utilizar:

- a) Un muro divisorio existente en barro, en buen estado, de 0.45 m o más de espesor, siempre que su altura no sea mayor de 6 m.
- b) Un muro existente de 0,30 m de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4 m.

En cualquier caso, el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga, y como terminación tendrá las dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento revocados.

4.6.7.3. ANCLAJES Y/O ROTURAS EN MUROS MEDIANEROS.

- a) Los trabajos que contemplen cargas en las medianeras y/o muros linderos existentes que impliquen roturas y/o anclajes deberán realizarse de 8 a 13 y de 15 a 19 hs. Quedando expresamente prohibido realizar estas actividades los días domingos y feriados. Los responsables de la ejecución de la obra deberán, en un plazo que no exceda los 30 días corridos de la obtención del permiso de edificación, comunicar en forma fehaciente, a los vecinos linderos a la misma sobre características del proyecto, plazos, modalidades de trabajo y destino de la obra.
- b) La falta de cumplimiento de lo establecido en el artículo que antecede implicará la paralización inmediata de las tareas mencionadas y la aplicación de las penalidades contenidas en el Reglamento de Edificación y/o las que se establezcan a través de su reglamentación.

4.6.8. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS.

- a) Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.

- b) Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo pueden instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción, siempre que:

- Se embutan en canaletas de no más de 0,05 m de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro;
- La tubería se coloque al fabricarse el muro.

- c) En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes o canaletas después de contruidos.

- d) Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m de espesor, de ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Tener una resistencia al impacto de carga de 60 kg como mínimo, aplicada en caída libre desde una altura de 1 m en el medio de sus luces reales.
- 2) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 kg/cm², referido a la sección transversal total del muro.
- 3) Tener una conductibilidad no mayor que $K = 1,95$.
- 4) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db.
- 5) Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillo macizo común de 0,15 m de espe-

sor revocado en los paramentos.

6) Tener una protección hidrófuga adecuada.

e) Cualquier instalación que produzca calor o frío se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío, a través del muro privativo contiguo a predio lindero (GRAFICO N° 32 croquis a).

f) A un muro privativo contiguo a predio lindero queda prohibido aplicar instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacarga, tuberías que conectan una bomba para fluido, etc.

g) La construcción de muros privativos contiguos a predios linderos sólo tendrá admisión (GRAFICO N° 32 croquis b)

en todo el Municipio, a partir de una altura igual a 12 m tomados desde el nivel de planta baja.

h) Para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero, se debe previamente presentar una memoria descriptiva del sistema adoptado que merecerá la aprobación previa de la Dirección General de Obras Particulares. La memoria no es necesaria cuando el sistema ha sido aprobado según lo establecido en "De los Sistemas y Materiales de Construcción e Instalación", debiendo, en tal caso, citarse la resolución respectiva.

i) El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad. (GRAFICO N°33)

4.7. DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS

4.7.1. REVOQUES DE MUROS.

4.7.1.1. OBLIGACIÓN DE REVOCAR MUROS EXISTENTES.

Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos.

4.7.1.2. REVOQUES EXTERIORES.

El revoque exterior de un muro se ejecutará aplicando al paramento una lechada de hidrófugo, una capa gruesa o jaharro y terminado con un enlucido resistente a la intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior, siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se realice sobre una aislación hidrófuga.

4.7.1.3. REVOQUES INTERIORES.

Los muros serán revocados interiormente, y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas de los ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

4.7.2. REVESTIMIENTOS.

4.7.2.2. REVESTIMIENTOS COMBUSTIBLES.

Los revestimientos de madera u otros materiales sólo se podrán utilizar sobre muros incombustibles, salvo casos especiales autorizados por la Dirección General de Obras Particulares.

4.7.2.3. REVESTIMIENTOS INCOMBUSTIBLES.

Cuando se utilicen revestimientos de vidrios u otros materiales incombustibles, éstos se colocarán con materiales que aseguren una perfecta adherencia a los mismos.

4.7.2.4. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD.

En los locales de salubridad se colocarán revestimientos impermeables con las siguientes características mínimas:

- a) En sitios en donde se coloquen bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como los laterales, el revestimiento tendrán 1,20 m de altura en general y 1,80 m por 0,90 m de ancho en donde corresponda a la flor de ducha.
- b) En lugares en donde se coloque lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el piso hasta 0,30 m. mas alto que las canillas y 0,30 m de cada lado del artefacto.
- c) En sitios en que se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento sobrepasará 0,60 m la altura de los artefactos y 0,30 m el ancho de los mismos.
- d) En lugares donde se coloque una canilla se hará un revestimiento impermeable de 0,30 m de ancho y una altura que sobrepase 0,15 m de la canilla.

4.7.3. CONTRAPISOS.**4.7.3.1. OBLIGACIÓN DE EJECUTAR CONTRAPISOS SOBRE EL TERRENO.**

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 m después de apisonado. Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando la tierra con materias orgánicas, yeso o cal mal apagada. Además se segarán hormigueros, cuevas de roedores y pozos negros.

4.7.3.2. CONTRAPISOS PARA PISOS DE MADERA.

Los pisos de madera colocados sobre tirantillos o entablonado, se colocarán a una distancia mínima de 0,20 m del contrapiso de hormigón.

Tanto el contrapiso como la parte de los muros comprendida entre éste y la capa aisladora horizontal serán aislados con un revoque hidrófugo bien alisado. El espacio debajo de los pisos de madera se ventilará al exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración defendida con rejilla y alambre tejido, colocada o puesta al conducto.

En casos de pisos de madera colocados directamente sobre contrapisos de hormigón, éstos serán prolijamente revocados y aislados con cemento o hidrófugo.

4.7.3.3. CONTRAPISOS PARA PISOS ESPECIALES.

Para la colocación de cualquier piso especial, se exigirá impermeabilizar el contrapiso de hormigón.

4.8. DE LOS TECHOS

4.8.1.0. GENERALIDADES SOBRE TECHOS

4.8.1.1. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES.

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladureras, estarán contruidos con resguardos de todo peligro. A los efectos de las vistas se tendrá en cuenta lo establecido en Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio". En caso de utilizarse la azotea como tendedero, se cuidará que no se vea desde la vía pública dentro de los 100 m.

4.8.1.2. ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES:

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la Dirección puede exigir la colocación de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, alternativamente, escalera de tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

4.8.1.3. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS.

En un techo, azotea, o terraza, las aguas pluviales, deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tubería de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.

Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de muros divisorios no menos de 0,70 m. medidos desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

4.8.2. MATERIAL DE LA CUBIERTA DE LOS TECHOS.

4.8.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS.

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable e imputrescible.

4.8.2.2. TECHOS TRANSPARENTES O TRANSLÚCIDOS:

a)Claraboyas, linternas, bóvedas y cúpulas

Una claraboya o una linterna se construirá con marcos y bastidores de metal u hormigón armado anclados firmemente.

El cerramiento podrá ser de vidrios armados o de otro material de resistencia equivalente.

b)Techos transitables: Un techo o azotea se ejecutará de acuerdo con lo establecido en "Vidrio estructural y de pisó".

4.8.2.3. REMATES DE CONDUCTOS

El remate de un conducto debe facilitar el tiraje del conducto y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa. Los materiales y tipos de remates rotativos o perfilados serán aprobados por la Dirección.

4.9. DE LOS ANDAMIOS

4.9.1. GENERALIDADES SOBRE ANDAMIOS.

4.9.1.1. CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS:

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

4.9.1.2. ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA:

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si se afectaran soportes de alumbrado u otros servicios públicos, debe darse aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros.

En acera de ancho igual o inferior a 1,50 m. una vez ejecutados la estructura o el muro de fachada hasta el entrepiso sobre Piso Bajo en la L. M. se retirará la parte de andamio conjuntamente con la valla provisoria, dejando un alto libre no menor de 2,50 m. sobre el solado de la acera. En casos especiales la Dirección puede autorizar otros dispositivos, siempre que ofrezcan seguridad y comodidad para el tránsito.

El andamio será quitado a las 24 horas después de concluidas las obras, o a los 15 días después de paralizadas, salvo si esa paralización fuera impuesta por más tiempo por una circunstancia de fuerza mayor (sentencia judicial).

Si por cualquier causa se paraliza una obra por más de dos meses, se quitará el andamio, valla. provisoria .o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además la Dirección puede exigir en un plazo que ella fije, los trabajos complementarios que estime necesarios para que la obra en sí, como los elementos transitorios que en ella se emplean (andamios, puntales, escaleras), reúnan condiciones de seguridad y mínima de estética, cuando sean visibles desde la vía pública.

La falta de cumplimiento a lo dispuesto, motivará la ejecución de los trabajos por administración y a costa del profesional, Empresa o propietario responsable, sin perjuicio de las penalidades que correspondan.

4.9.1.3. TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS.

Torres para grúas, guinches y montacargas utilizados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez.

4.10. DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

4.10.1. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

4.10.1.1 TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA

a. Generalidades:

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro;

b. Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos que 0,65 m libres de un eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la Dirección, cuando esté adosado a cualquier otro muro; la presión estática del agua de la red general de la ciudad, medida en la válvula de entrada al tanque de bombeo no será menor que 0,25 kg/CM²;

c. Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,60 m del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distará no menos que 0,60 m del nivel de piso terminado de la azotea o plataforma sobre la que éste se emplace;

d. Tanques de agua destinada para beber:

Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que cumpliera con las exigencias para el mantenimiento de la calidad del agua. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicaron sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección, a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera;

e. Tanques de agua no destinada para la alimentación:

Un tanque que contenga agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación se ejecutará como se indica en el Inciso a) en cuanto a los materiales de construcción e impermeabilidad de los paramentos internos, quedando eximidos de satisfacer los demás requisitos.

4.10.1.2 DESAGÜES PLUVIALES.

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes.

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

Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la L. M. tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80 m del eje divisorio entre predios linderos.

Todo artefacto (acondicionador de aire, climatizador de ambiente, etc.) instalado en la fachada principal no podrá producir en su funcionamiento derrame alguno, por lo que en la misma sólo le permitirá la colocación de aquellos que posean algún dispositivo que evite el fenómeno de condensación y/o que lo elimine.

4.10.1.3 ALJIBES

Un aljibe se construirá en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 15,00 m de cualquier sumidero o pozo negro.

Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y el agua se extraerá con bomba.

El conducto que surta agua al aljibe será de material cerámico vidriado al interior, hierro, cemento impermeabilizado, fibrocemento u otro material análogo aprobado por la Dirección, que desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,20

m de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe. La superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1,00 m² por cada 30 m³ de capacidad al aljibe.

Sólo puede haber aljibe en los radios de la Ciudad sin servicio público de agua corriente.

4.10.1.4 POZOS DE CAPTACIÓN DE AGUA

Un pozo de captación de agua distará no menos de 1,00 m del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que 0,10 m de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos a la primera napa semisurgente. El agua se extraerá con bomba.

4.10.1.5 FOSAS SÉPTICAS

Una fosa séptica constará de dos secciones iguales a lo menos, a efecto de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección.

Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasan de 10 y con un mínimo de 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número excede de 50 personas. La altura del líquido dentro de la fosa será de 1,00 m por lo menos y de 3,00 como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 m.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m de diámetro interior como mínimo.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa, debe quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,40 m y por no más de 0,80 m. Del mismo modo, el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior pero con la interposición de una reja que detenga los grumos antes de su disolución. En las partes acodadas de estos conductos se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso a ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

A corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella, se ubicará un filtro microbiano con una superficie mínima filtrante de 1,00 m² por cada 10 personas y no menos que 0,50 m². El lecho filtrante tendrá una altura de 1,40 m como mínimo cuyo material se dispondrá de tal modo que los fragmentos más finos se hallen en la parte superior. El líquido entrará lentamente en forma de riego o lámina delgada encima del lecho evitando que escurra contra las paredes del filtro. Después de pasar por el lecho filtrante, el líquido se recogerá en una cámara, espacio inferior o colectora para conducirlo a un depósito o pozo. El líquido puede utilizarse para fines agrícolas.

Tanto los filtros como el depósito o pozo serán cerrados, con bocas de acceso a cierre hermético y ventilaciones comunicadas a las de la fosa séptica. La fosa séptica y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse al interior de locales, éstos serán para su solo servicio.

Sólo puede haber fosa séptica en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

4.10.1.6 POZOS NEGROS

Un pozo negro distará no menos de 1,50 m de la línea divisoria entre predios y de la L. M. y no se encontrará más alejado que 10,00 m de esta última.

Además, distará no menos que 10,00 m de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m del paramento.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m de diámetro interior como mínimo.

Sólo puede haber pozo negro en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

4.10.2 INSTALACIONES ELECTRICAS - NORMAS PARA EL CALCULO Y EJECUCION

En todos los casos solo se admiten instalaciones en los correspondientes conductos, ya sean embutidos o a la vista. El proyecto y ejecución de las obras seguirán las normas usuales para estas instalaciones y las que disponga el ente prestatario del servicio. Los materiales a emplear deben responder a normas IRAM.

Las instalaciones serán individuales para cada unidad independiente, no pudiendo compartir cañerías o cajas, o artefactos provistos. Contará con elementos de protección por cada circuito.

Es obligatoria la instalación de puesta a tierra mediante cable desnudo que llegue a toda la toma o artefactos provistos de fuerza motriz, conectados a jabalina enterrada.

4.10.3 INSTALACIONES DE GAS - NORMAS PARA EL CÁLCULO Y EJECUCION

El proyecto y ejecución de las obras de instalación de gas para artefactos domiciliarios o similares seguirán las normas de Gas del Estado o las que en el futuro las reemplacen, en cuanto a su dimensionado, materiales a emplear, condiciones de revestimiento, ventilaciones y normas generales.

4.10.4 INSTALACIONES MECANICAS - NORMAS PARA EL CALCULO Y EJECUCION

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación y funcionamiento de maquinaria, condiciones de seguridad e higiene y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones mecánicas serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos que dicte la Autoridad de Aplicación correspondiente.

4.10.5 INSTALACION DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS MECANICAS Y GUARDA MECANIZADA DE VEHICULOS

4.10.5.1. INSTALACIÓN DE ASCENSORES, MONTACARGAS Y ARTIFICIOS ESPECIALES

La instalación en un edificio o en una estructura de ascensores, montacargas y artificios especiales como "escalera mecánica", "caminos rodantes horizontales y con pendiente", guarda mecanizada de vehículos y medios alternativos de elevación para complementar escaleras o escalones como "plataformas mecánicas elevadoras para silla de ruedas", "plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas" y "sillas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para personas sentadas", se hará de acuerdo con los Reglamentos Técnicos que dicte la Autoridad de Aplicación sobre: Naturaleza y calidad de los materiales, coeficientes de resistencia y de trabajo, capacidades de carga, características de las cajas y los rellanos, condiciones de seguridad de la instalación y de sus partes; prescripciones para la conservación de las instalaciones.

En toda instalación de dichos medios alternativos se preverá su accionamiento manual para casos de emergencia.

4.10.5.2. USO DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE ELEVACIÓN PARA SALVAR DESNIVELES EN UNA PLANTA FUNCIONAL EXISTENTE O A ADAPTAR:

- a. En edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas se utilizarán en caso necesario las plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas. Tendrá prioridad la instalación de plataformas elevadoras de eje vertical;

- b. Las sillas mecanizadas que se deslizan sobre la escalera sólo se admitirán en las zonas propias de viviendas multi-familiares, apto profesional, vivienda y apto profesional o viviendas individuales;
- c. Estos medios alternativos de elevación permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado;
- d. No invadirán los anchos mínimos de salida exigida en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.

4.10.6. PARARRAYOS.

La D.O.P. podrá indicar la obligación de instalar pararrayos, de acuerdo a las características de la edificación, su altura, ubicación y la existencia de otros en la misma zona de influencia.