

- SECCION 1 -¹

1.1. DEL TÍTULO Y SUS ALCANCES

1.1.1. Título.

Esta Ordenanza será conocida y citada como el Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús.

1.1.2. Alcances.

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: La construcción, alteración, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, Edificios e instalaciones, las que se aplicaran por igual a los Edificios gubernamentales y particulares. Lo procedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.1.3. Idioma nacional y sistema métrico decimal.

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en el idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerzas.

1.1.4. De las atribuciones de la Dirección.

Dejase establecido que toda vez que este Código mencione a la "Dirección" debe entenderse como tal, la ex - Dirección de Obras Particulares, que actualmente funciona bajo la designación de Departamento de Obras Particulares.-

También se establece que si en el futuro se produjesen reestructuraciones o cambios de nombres de las dependencias Municipales, las atribuciones que este Código confiere a la "Dirección" serán automáticamente concedidas a la dependencia Municipal equivalente al actual Departamento de Obras Particulares.

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1. Actualización del Código.

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5687 (30/11/83) Artículo 1º.-

A los efectos de actualizar este Código periódicamente reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, una Comisión elevara el resultado de sus estudios.-

Esta Comisión podrá solicitar y utilizar los servicios "ad honorem" de particulares y con el consentimiento de la autoridad interesada de aquellos funcionarios, empleados, equipos e informaciones de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal que considere útil para la realización de sus tareas. Toda modificación a determinados artículos del presente Código se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos o modificados. Los nuevos artículos serán intercalados respetando la ordenación del texto. Esta comisión dictaminara cada vez que le sea requerido por el Departamento Ejecutivo sobre cualquier problema relacionado con la aplicación e interpretación de este Código.

1.2.2. Comisión del Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

1.2.2.1. Formación de la Comisión del Código de Planeamiento Urbano y Edificación.²

La Comisión de Código de Edificación será presidida por el funcionario o agente Municipal de mayor jerarquía que la integre y estará formada por:

- a) Un representante por cada categoría de profesional de cada una de las Sociedades y Centros de Profesionales de la Construcción con sede en el Partido de Lanús y que cuenten con reconocimiento de la Municipalidad.-
- b) Representantes de la Municipalidad en número no inferior al de los profesionales de que integren la Comisión según lo establecido en el inciso "a" del presente artículo.

La representación Municipal estará integrada por profesionales de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, de la Dirección de Obras Públicas, de la Dirección de Planeamiento, del Departamento Obras Particulares y Catastro, y de las Divisiones Técnicas dependientes de este último.

Cada una de las Dependencias mencionadas (o aquellas que las reemplacen en caso de cambios de denominación o reestructuración) tendrán en la Comisión un miembro titular y un suplente. Será facultad de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la designación de miembros necesarios para completar el mínimo exigido por este inciso.-

- c) Otros profesionales, técnicos o especialistas, pertenecientes o no al personal Municipal, cuando sean expresamente designados por el Departamento Ejecutivo para integrar la Comisión, por un periodo determinado o para temas que resulten en su competencia.-

1.2.2.2. Funcionamiento de la Comisión del Código de la Edificación.

² TEXTO s/ ORDENANZA N° 5673 (2/11/83) Artículo 1°.-

A los efectos de su funcionamiento la Comisión se dará su propio reglamento de trabajo, el que será puesto a consideración del Departamento Ejecutivo para su aprobación.-

REGLAMENTO DE TRABAJO DE LA COMISION DE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Y EDIFICACION³

A los efectos del funcionamiento de la Comisión de Planeamiento Urbano y Edificación, se establece el siguiente Reglamento de trabajo:

ART. 1º: La Comisión estará presidida e integrada por los miembros que a esos efectos designa el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

ART. 2º: Los Colegios y Asociaciones Profesionales deberán comunicar por escrito a la Municipalidad los nombres de sus representantes titulares y suplentes. Las designaciones tendrán carácter permanente y mantendrán su vigencia hasta que las autoridades de dichas entidades resuelvan modificarlas en cuyo caso deberán notificar a la Municipalidad por escrito de los cambios de los cambios que se produzcan.

ART. 3º: En el Acta de la primera reunión de cada año calendario se dejara constancia de los miembros titulares y suplentes que integran la Comisión tanto en representación de la Municipalidad como de los Colegios y Asociaciones Profesionales.

ART. 4º: Para sesionar la comisión deberá contar como mínimo con la presencia de la mitad más uno de sus miembros titulares, exigiéndose además que entre los presentes se encuentren por lo menos el 50 % de los representantes de los Colegios y asociaciones.

ART. 5º: Las resoluciones de la Comisión se adoptaran por mayoría simple, pudiendo dejarse constancia de las disidencias y/o de las opiniones o informes que no obtuvieran aprobación. Quien ejerza la Presidencia de la Comisión tendrá doble voto solo en caso de empate de la votación.

ART. 6º. A las reuniones podrán asistir los miembros titulares y los suplentes, pero solo tendrán voto los primeros. Los suplentes solo podrán votar cuando reemplacen al titular por ausencia de este.

ART. 7º: Se labraran actas de todas y cada una de las reuniones que se celebren. A esos efectos la Comisión designará un Secretario y un Pro-secretario que deberán pertenecer al personal Municipal. Se entregaran copias de las Actas a los Colegios y Asociaciones Profesionales que tengan presentes en la Comisión como así también copia de los proyectos o estudios elevados por las mismas a las autoridades municipales.

³ TEXTO s/ DECRETO N° 1885, Anexo I (3/10/01)

ART. 8º: La Comisión realizara reuniones ordinarias por lo menos una vez al mes en dependencias de la Secretaria de Obras Publicas o donde esta lo fije, en el periodo comprendido entre el 1º de Abril y el de Noviembre de cada año. La primer reunión anual será citada por el Municipio, las fechas de cada reunión subsiguiente será fijada en la reunión inmediata anterior. Las reuniones podrán suspenderse por falta del número mínimo para sesionar o por falta de temas a tratar, en este último caso se deberá notificar con anticipación a los Colegios y Asociaciones Profesionales que integran la Comisión. Sin perjuicio de ello las autoridades municipales podrán disponer la realización de Reuniones Extraordinarias toda vez que a su juicio resulte necesario o cuando la soliciten fundamentalmente los Colegios o Asociaciones Profesionales representadas en la Comisión.

ART. 9º: Para las reuniones Ordinarias no será necesario citar a los miembros de la Comisión, quienes al integrarse a la misma se dan por notificados de su obligación de asistir n los días y horas establecidas en el artículo precedente. Para las Reuniones Extraordinarias las autoridades municipales deberán notificar a los integrantes de la Comisión con una anticipación de 48 hs como mínimo.

ART. 10º: Salvo casos de excepción debidamente justificados, en las Reuniones solo se tratara el Orden del Día, confeccionado en la Reunión anterior. Las entidades representadas en la Comisión y cualquier miembro de ella podrán solicitar la inclusión de temas en el Orden del Día pero deberán hacerlo con un mínimo de cinco (5) días hábiles anteriores a la Reunión en la que se confeccionara el mismo.

1.2.3. Publicación del Código.

Bajo ningún concepto en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su artículo, aunque se trate de ediciones del Digesto Municipal. Cada año se publicaran las hojas que correspondan a modificaciones o agregados al articulado del presente Código, practicados al 31 de Diciembre anterior.-

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1 Condiciones.

Las palabras y expresiones consignadas en este capítulo tendrán para los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.
- b) Las palabras del género masculino incluyen el femenino y neutro.
- c) El número singular incluye el plural.

1.3.2. Lista de definiciones.

A

ACERA: Orilla de la calle o de vía pública, junto a la línea Municipal o de Edificación, destinada al tránsito de peatones.

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

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a la fachada principal sobre línea Municipal o la de retiro obligatorio. La altura de fachada principal, se mide sobre la línea Municipal tomando como origen el punto el punto mas alto de la línea en la cuadra del predio. Cuando exista retiro obligatorio, a los efectos de la altura de fachada, la nueva línea sustituirá a la línea Municipal.

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta, o el volumen edificado a una instalación.

ANTE – COCINA: Local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta.

ANUNCIO: Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: aviso, letreros, carteleras o aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y los luminosos, estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuente colocada ex profeso.-

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carril para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadenas y mecanismo similares.-

B

BALCÓN: Elemento accesible voladizo, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto.

C

CONDUCTO: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías a través de una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.-

COTA DE PREDIO: Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en un punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.-

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.-

D

DESPENSA: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionadas a las necesidades del consumo.-

DIRECCION: Cada una de las grandes divisiones que componen el D.E. y que intervienen en la aplicación del presente Código (v. g. Dirección de Obras Publicas, Dirección General de Industria)

DIVISION: Cada una de las secciones que componen las distintas Direcciones (v. g. División de Obras Particulares, División de Catastro Parcelario, División de Arquitectura, etc.)

E

EDIFICIO COMERCIAL E INDUSTRIAL: Es el edificio o parte de él que no es público ni residencial en el cal se negocian o trafican cosas por compra-venta o permuta; incluyendo los locales destinados a la permanencia de personas congregadas para propósitos de negocios; asimismo comprenden los lugares donde se guardan o almacenan mercaderías,

productos o cosas y donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos materiales o cosas.

EDIFICIO GUBERNAMENTAL: Es todo edificio propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, Repartición Autárquica o Empresa del dominio Industrial del Estado.

EDIFICIO PUBLICO: Es el edificio o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educacionales, religiosos o de diversión; también en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamientos médicos o de caridad u otros cuidados; o bien donde son mantenidos o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Es el edificio o parte de él destinado a la vivienda en el cual hay comodidad para dormir, y es usado como norma, en forma transitoria o permanente como hogar o domicilio, excepto que por otro motivo el edificio sea clasificado distintamente en este Código.

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

ENTRESUELO: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

ESPACIO PARA COCINAR: Aquel que no siendo específicamente un local cocina puede desempeñar funciones de tal, y esté unido o comunicado directamente con otro local que reciba luz y ventilación natural de, por lo menos, patio de primera categoría.

ESTACION DE SERVICIO: Espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores y que expende combustibles y lubricantes para los mismos.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

ESTRUCTURA PARA SOPORTE DE ANTENAS⁴: Estructura para Soporte de Antena a todo elemento específico que desde el nivel del terreno o sobre una edificación existente son instalados para sostener una antena de Servicio Telefónico a una altura determinada conforme a cálculos de radio propagación.

F

FACHADA PRINCIPAL: Parámetro exterior de un edificio ubicado sobre la línea Municipal o próxima a esta.

FACHADA SECUNDARIA: Parámetro exterior de un edificio sobre el Fondo o Patios.

FAMILIA: Aparte de la acepción común se considerara como tal a una persona que ocupa una Vivienda con no más de tres pensionistas o inquilinos.-

FONDO: Espacio de un predio comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el Límite posterior de la Edificación permitida sobre el predio.-

FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

⁴ Ver TEXTO COMPLETO - Sección 10º - ORDENANZA Nº 9187 (01/12/00)

G

GALERIA: Corredor o espacio cubierto, abierto lateralmente.-

GARAGE: Edificio o parte de él cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.-

H

HALL: Vestíbulo.-

L

LÍNEA DE FONDO: Limite de la Edificación permitida en un predio por encima del arranque de Fondo.-

LÍNEA MUNICIPAL: Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.-

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA O DE OCHAVA: Limite determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas Municipales.

LIVING-ROOM O ESTAR: Local habitable en las viviendas, destinados a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.-

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

LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO: Vestíbulo general o público.-

LOCAL HABITABLE: El que se ha destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.-

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir, para su carga o descarga fuera de la vía pública.-

LUZ DE 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.-

MATERIAS INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS: A los efectos de la acción del fuego los materiales son:

- a) Explosivas: Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos).-
- b) Inflamables: Aquellas capaces de emitir vapores que encienden en contacto con chispas o llamas; según la temperatura mínima de ignición son; de:
 - I. Primera Categoría: Hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).-
 - II. Segunda Categoría: Mas de 40°C, hasta 120°C (kerosén, aguarrás, ácido acético). Cuando la temperatura de ignición excede de 120°C los productos se consideraran como muy combustibles.-
- c) Muy Combustibles: Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las inflamo (hidrocarburos pesados, madera, papel no bobinado ni prensado, carbón, tejidos de algodón).-
- d) Poco Combustible: Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a altas temperaturas, pero se apagan después de ser apartada la

fuelle de calor (lana, celulosa artificiales, maderas y tejidos de algod3n ignifugados).-

- e) Refractarias: Aquellas que sometidas a altas temperaturas resisten la acci3n del fuego sin cambiar de estado.-

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente de galería o pórtico.-

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.-

N

NIVEL DE CORD3N: Cota fijada por la Municipalidad para el cord3n de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente y referida al Plano de Comparaci3n para la Nivelaci3n General de la Ciudad.-

O

OFFICE: Antecomedor o antecocina.-

P

PALIER: Descanso, rellano o espacio de circulaci3n y/o distribuci3n.-

PATIO DE CONTRAFRENTE: Aquel que esta unido al Fondo.-

PATIO DE FRENTE: Aquel que tiene uno de sus lados coincidente con la Lnea Municipal.-

PATIO INTERIOR: Aquel que no es patio de frente o contrafrente. Patio de 2da. Categoría.-

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobre puesto. El piso mas elevado es el espacio entre el solado mas alto y la parte mas elevada del techo o azotea.-

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo vehculos automotores en transito.-

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.-

PREDIO INTERMEDIO: Aquel que no es predio de esquina.-

PROFUNDIDAD DE UN PREDIO: Distancia media comprendida entre la Lnea Municipal y la Lnea divisoria posterior o trasera.-

R

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar que antes estaba. Rehacer una instalaci3n.-

REFACCIONAR: Ejecutar Obras de conservaci3n.-

REFORMAR: Alterar una Edificaci3n por supresi3n, agregaci3n o modificaci3n sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalaci3n.-

RETRETE: Local de aseo en el que solo se podr3 instalar no m3s de un inodoro, un bidet y un lavabo.-

S

SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio, fondo o acera adyacentes: se computa como piso.-

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.-

SOTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semis3tano.-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, secci3n horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio.-

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores menos las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.-

SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de superficie de terreno de un predio ocupada por un edificio.-

STUD: Caballerizas.-

T

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.-

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.-

TOILET: Retrete.-

TRANSFORMAR: Modificar mediante Obras un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.-

V

VESTÍBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.-

VESTÍBULO CENTRAL O PÚBLICO: Local destinado a ser usado en común en forma transitoria o de paso, por los usuarios inquilinos y por las personas que entran o salen de un edificio.-

VÍA PUBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, parques).-

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierran un vano de un local.-

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o/ cristales no comunicado con locales.-

VIVIENDA COLECTIVA: Residencia habitual de más de una familia, con entrada común desde la vía pública.-

W

WATER - CLOSET: Retrete.-

1.4. DE LOS REGLAMENTOS ESPECIALES

1.4.1. De los reglamentos sobre estructuras.

Mientras el Partido de Lanús no cuente con Reglamentos referentes a estructuras, se podrán utilizar indistintamente:

- a) El Reglamento Técnico de la Municipalidad de Buenos Aires
- b) El Proyecto de Reglamento Argentino de Estructura de Hormigón.
- c) Las Normas DIN
- d) Otros Reglamentos Técnicos aceptados por la Dirección

Para una misma estructura solo podrá optarse por uno de los Reglamentos permitidos, no aceptándose la aplicación de los mismos en forma fragmentaria o combinándose dos o más de ellos.-

Una vez que se haya optado por un Reglamento el mismo deberá cumplirse en su totalidad para una misma estructura y solo podrá tenerse en cuenta otro para aquellos aspectos que no estén contemplados expresamente en el primero.-

1.4.2. De los reglamentos sobre determinados usos de los Edificios.

Cuando se proyecten Edificios cuyos usos necesiten una reglamentación especial, dadas sus características y a falta de la misma en este Código, la Dirección podrá aplicar indistintamente:

- a) El Digesto Municipal.-
- b) El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.-
- c) Otras disposiciones Municipales y/o provinciales.-
- d) Reglamentaciones de Reparticiones Públicas.
- e) Normas de Institutos Técnicos y/o de investigación Oficiales o Privados reconocidos como idóneos.

En todos los casos la reglamentación a aplicar debe ser compatible y coherente con el presente Código.-

- SECCION N° 2 -¹

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. Requerimiento de permisos.

2.1.1.1. Trabajos que requieren intervención Profesional

El Propietario deberá solicitar el permiso con intervención del Profesional de la categoría que corresponda para construir nuevos Edificios, ampliar, reformar o transformar lo ya construido; cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal; Cambiar o refaccionar estructuras de techos; desmontar o excavar terrenos, efectuar demoliciones; instalación mecánica, eléctrica, térmica, etc o refecciones de las mismas (los permisos para estos últimos casos sólo deberá solicitarse cuando la magnitud de la Obra lo haga necesario, no siendo imprescindible presentar planos de la instalación de iluminación).-

2.1.1.2. Trabajos que no requieren de intervención Profesional

El Propietario deberá solicitar permiso sin intervención de Profesional, para: instalar vitrinas, toldos de cualquier tipo, carteleras, anuncios, proyectores y toda otra instalación que no requiera estructura; terraplenar y rellenar terrenos, tomando las precauciones necesarias de su aislamiento; cercar el frente, ejecutar aceras, retirar árboles, revocar fachadas cuando no requieran estructura de ejecución. La Dirección podrá no obstante exigir que se solicite permiso de acuerdo al Art. 2.1.1.1. en los casos en que los trabajos, de acuerdo a su juicio, sean de importancia.-

2.1.2. Documentos necesarios para la tramitación.

No se admitirá en la documentación que debe presentarse mas leyenda, sellos e impresiones que lo ilustrativo del destino de la Obra, ni más nombres ni firmas que las del Propietario, Profesionales o Empresas con aclaración de firma y número de matrícula que intervienen en la solicitud de permiso, la documentación agregada no podrá ser mas que lo exigido por este reglamento o bien por la Dirección en casos especiales. Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que formen la documentación exigida. Estos juegos se entregaran con la constancia de aprobación junto con el juego reglamentario. Cuando se trate de planos de instituciones oficiales que no se ajusten a las disposiciones de este artículo deberá presentarse una nota agregada al Legajo con todos los datos requeridos o se agregara los mismos a los planos presentados.-

2.1.2.1. Documentos necesarios para tramitar la Edificación nueva

Para iniciar la tramitación:

- 1º Solicitud o Carpeta.

¹ /TEXTO ORDENADO S/ORDENANZA N° 5692 (9/12/83) Artículo1º

- 2º Del plano general cinco (5) copias comunes y tres (3) copias comunes de estructura; siendo optativo del Profesional actuante la presentación de los originales correspondientes.
- 3º Planilla de Catastro Parcelario respectiva, visada por la Oficina correspondiente, previa presentación del título de propiedad o boleto de compraventa o certificación de Escribano en que conste que el peticionante es el Titular del dominio; tratándose de poseedores se cumplimentara el Art. 2.1.2.8.
- 4º Certificado de Libre Deuda expedido por la Oficina respectiva. (La certificación de Libre Deuda solo se referirá a las deudas de los contribuyentes con la Municipalidad).
- 5º Certificado de exterminio de ratas, cuando haya demolición y cuando el Departamento Ejecutivo disponga su aplicación.
- 6º Anteproyecto visado por la Oficina de Contralor Técnico, en los casos en que este háyase presentado.
- 7º Documentación complementaria que eventualmente pudieran exigir disposiciones nacionales y/o provinciales.
- 8º Documentación complementaria que a juicio del Departamento de Obras Particulares y Catastro pudiera corresponder por las características especiales de cada caso.
- 9º Visado de la Comisión Mixta Caja de Previsión – Consejo Profesional de la documentación que se presente y/o todo otro visado previo que pudiera corresponder con relación al ejercicio Profesional.
- 10º Visado previo de la Dirección de Inspección General, y/o Comercio y/o Industria con relación al uso o destino del Edificio en los casos en que así correspondiera.-

2.1.2.2. Modificaciones de lo tramitado por el Artículo 2.1.2.1. que no alteren fundamentalmente el proyecto originario

No se exigirá el plano de modificación debiendo marcarse las mismas en el plano conforme a Obra. No obstante el Profesional podrá presentar, a modo de anteproyecto dos copias simples con las modificaciones introducidas, a fin de obtener el visto bueno correspondiente. Una copia quedara agregada al Expediente respectivo.-

2.1.2.3. Modificaciones y/o ampliaciones de lo tramitado por el Artículo 2.1.2.1. que alteren fundamentalmente el proyecto originario

Se considerará como nueva presentación de Obra. Si el permiso originario no estuviese caduco se acreditaran los derechos de construcción abonados por el proyecto originario previo descuento de los derechos de oficina y/o de revisión de los planos anteriores. Este descuento no podrá ser inferior al veinte por ciento (20%) de los mencionados derechos de construcción.-

A los efectos de la acreditación de derechos se actualizaran los valores correspondientes o se computaran las superficies cubiertas equivalentes.-

El mismo criterio se aplicará para la acreditación de los derechos abonados cuando el Expediente originario estuviese archivado y la presentación de los planos de modificación y/o ampliación se efectúe dentro de los plazos establecidos en "*Reanudación del Trámite del Expediente Archivado*".-

2.1.2.4. Plano conforme a Obra

Plano conforme a Obra: obligatorio en todos los casos en que no se hayan agregado los planos originales en material transparente al iniciarse el Expediente de permiso o cuando la Obra haya sido modificada.

Será fiel reflejo de la Obra terminada: lo ejecutado en contravención con el presente Reglamento será inmediatamente demolido, excepto en los casos en que se conceda su subsistencia. Se presentará un original en material transparente del plano general de Obra con cuatro (4) copias del mismo, y original, o una copia de material transparente con tres (3) copias del plano de estructura. Se entregarán dos (2) juegos completos.

Con el plano conforme a Obra no se exigirá nueva presentación de certificación de deuda, como así tampoco nueva planilla de Catastro Parcelario, excepto en los casos en que se hubiesen producido cambios con respecto a la planilla original.-

2.1.2.5. Documentos necesarios para tramitar las modificaciones y/o ampliaciones de Edificios ya existentes y/o en construcción

Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) Los indicados en los Artículos 2.1.2.1. ; 2.1.2.2. y 2.1.2.3. en lo que le compete.
- b) El plano aprobado de las Construcciones existentes; deberá mencionarse en los planos de ampliación el número de Expediente por el cual fue aprobado el Edificio existente. Las Construcciones con más de diez (10) años de antigüedad que no tengan los planos aprobados de lo existente podrán aprobarse o concederse con subsistencia en las condiciones previstas en "*De los Edificios Existentes con más de Diez (10) Años de Antigüedad*".

Sólo se exigirá la presentación de planos de Obras con más de diez (10) años de antigüedad, como se efectúen modificaciones y/o ampliaciones de las mismas.

Las Construcciones con más de diez (10) años de antigüedad quedarán exentas del recargo o multa que les hubiera correspondido por construir sin permiso.

Con el plano conforme a obra no se exigirá nueva presentación de certificación de deuda, como así tampoco nueva planilla de Catastro Parcelario, excepto en los casos en que se hubiesen producido cambios con respecto a la planilla original.

- c) Podrá solicitarse la agregación de otros expedientes de construcción correspondientes al mismo predio como antecedente y utilizarse la documentación Obrante en ellos siempre que la misma mantuviera su vigencia.

Las planillas de Catastro Parcelario y los certificados de libre deuda de Expediente de construcción que se utilicen como antecedentes podrán ser aprovechadas para la nueva tramitación siempre y cuando se cumpla que:

- I - El Expediente antecedente no tenga Inspección Final otorgada.

- II - Que no hayan transcurrido diez (10) años a partir de la fecha en que las planillas o certificados de referencia hubiesen sido despachados.
- III - Que no se hubiesen alterado las condiciones en que los mismos fueran visados por las oficinas respectivas.-

2.1.2.6. Documentos necesarios para tramitar la demolición de Edificios

Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición a efectos de dejar un predio libre de edificación será imprescindible presentar los siguientes documentos:

- a) La solicitud;
- b) Un comprobante de que el Propietario ha depositado en concepto de garantía para la ejecución de cercos y aceras definitiva, el monto estipulado en la Ordenanza Impositiva anual;
- c) La certificación de haber cumplido con las disposiciones sobre exterminio de ratas;
- d) Plano del Edificio a demoler, original en transparente y cuatro (4) copias. (Se entregarán dos juegos de planos);
- e) Planilla de Catastro Parcelario con la aprobación correspondiente;
- f) Certificado de libre deuda;

Los incisos b) y c) quedan en suspenso hasta que el Departamento Ejecutivo disponga su aplicación.-

2.1.2.7. Modificaciones y/o correcciones de los documentos exigidos

Todo plano, planilla o documentación que contenga inexactitudes o datos falsos deberá ser corregido por los responsables dentro de los plazos que en cada caso correspondan, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponderles.

La falta de comparencia de los interesados a las citaciones que se le remitan será considerada como desistimiento del Trámite iniciado y se procederá según lo establecido en este Código al respecto.

También se considerará desistido el Trámite cuando los interesados no corrijan y/o completen la documentación dentro de los plazos establecidos. Si correspondiera se aplicaran sanciones a los responsables.

2.1.2.8. Concesión de permisos de construcción a poseedores del Inmueble

La Dirección de Obras Particulares y Catastro Parcelario o el Organismo Municipal equivalente, podrá despachar las planillas parcelarias y consecuentemente aprobar los planos y conceder permisos de construcción en aquellos casos en que el poseedor del lote o Edificio en cuestión no puede acreditar su Titularidad de dominio sobre el bien. A tales efectos bastara agregar al Expediente de construcción una declaración jurada del peticionante en la cual se declara único poseedor del bien. En estos casos la aprobación será condicional y deberá dejarse en los planos la constancia respectiva, aclarando el carácter de poseedor invocado por el recurrente. La aprobación de planos y la concesión de los permisos de Construcción se concederá bajo la exclusiva responsabilidad del

peticionante y sin que signifique por parte de la Municipalidad, reconocimiento alguno del carácter del Propietario y/o poseedor que declare el recurrente.

Por otra parte la aprobación y/o permiso de construcción solicitado por el poseedor, no se concederá y/o quedara automáticamente sin efecto cuando mediare presentación escrita del Propietario del bien, circunstancia que éste deberá acreditar con la presentación de la escritura traslativa de dominio y con un certificado de dominio y con un certificado de dominio actualizado, expedido por el Registro de la Propiedad. En este caso si la Obra estuviese comenzada deberá paralizarse de inmediato.

En ningún caso los derechos abonados serán devueltos.-

2.1.2.9. Documentación relativa al estudio de suelos

Cuando se proyecten Obras de planta baja y tres (3) pisos altos o mayores, la Dirección exigirá como complemento de la documentación técnica un estudio de suelos efectuado por Profesional de la Categoría inscripto en los Registros de esta Comuna.-

La estructura del edificio que se proyecte deberá ser compatible con los resultados del estudio de suelos presentados.

La Dirección podrá exigir además el estudio de suelos de suelos en cualquier Edificio, cuando a su juicio las características o importancia de la Obra así lo justifique y/o cuando las condiciones del terreno lo haga necesario.

El estudio de suelos se presentara por duplicado y quien lo efectúe deberá complementarlo con las constancias de haber cumplido con las disposiciones que rigen el ejercicio Profesional.-

2.1.2.10. Sistema de presentación

Tanto los planos de Obra nueva y/o existentes como los de modificación y/o ampliación y/o conforme a Obra y/o demolición deberán ser presentados mediante el Sistema de Carpeta de acuerdo a lo reglamentado al respecto en este Código. Se exceptúan de este Sistema los planos de Obras funerarias, los planos que impliquen solamente un pedido de factibilidad o aquellos casos especiales que justifiquen otro procedimiento administrativo.-

2.1.3. Planos, escalas métricas y colores convencionales.

2.1.3.1. Escalas métricas para Edificaciones

Cuando no se especifique en cada caso escala determinada los planos deberán ser confeccionados en las siguientes escalas:

- a) Edificación, ampliación, etc. 1:100;
- b) Vitrinas, anuncios, letreros, etc, 1:50 y 1:20
- c) Construcciones funerarias, 1:20
- d) Detalles de escalera, etc. 1:20;
- e) Detalles de cuerpos salientes, 1:50;

- f) Para Obras de gran magnitud que requieran planos con medidas mayores a los límites máximos admitidos para el tamaño de los planos, podrá dibujarse una planta general en escala 1:500 y planos parciales en escala 1:100.

La Dirección podrá autorizar la escala 1:200 en casos que así se justifique.-

2.1.3.2. Planos que deberán presentarse en Obras Funerarias.

Las Obras Funerarias y los planos correspondientes a las mismas, se regirán por lo establecido al respecto en la Sección 8ª de este Código "De las Construcciones en el Cementerio Municipal".-

2.1.3.3. Detalles técnicos imprescindibles en Planos de Edificación

En planos generales son:

- a) Carátula de presentación:

Designación y destino del Edificio y Obra.

Nombre del Propietario, calle y número.

Localidad y Partido.

Zonas y escalas.

Croquis de Ubicación:

Orientación, calles circundantes de la manzana, medidas del lote, distancias a esquinas, designación de lote, manzana, nomenclatura catastral.

Si hay calles pavimentadas y agua corriente. Vereda tipo según reglamento vigente. Si hay servicio cloacales. Ancho de calle.-

Superficies:

Del terreno;

A construir;

Libre de edificación;

Existente (con número de Expediente anterior);

De balcones cerrados y abiertos;

De marquesina;

De demolición;

De reconstrucción;

Edificada sin permiso;

De cambio de techo;

Área edificable;

Firma del Propietario y domicilio;

Firma del Director de Obras, aclaración de firma, domicilio, número de matrícula Municipal, y del Consejo Profesional respectivo.

Firma del Constructor, aclaración de firma, domicilio, número de matrícula Profesional, categoría y matrícula del respectivo Consejo Profesional. -

- b) En la planta de Obra:²

² TEXTO s/ ORDENANZA Nº 9164 (14/11/00) Artículo 1º.- (ANEXO I)

Numeración de locales: en piso bajo con letra B, como índice; el subsuelo con la letra S; primer piso con el número 1 y así sucesivamente en la continuación de pisos altos. Designación de todos los locales y patios con sus medidas correspondientes.

Indicar espesor de todos los muros.

Distancia del Edificio a la Línea Municipal y Fondo.

Medidas completas del terreno, sus ángulos e indicar la Línea Municipal y el perímetro del lote en cada planta.-

Cercos:

Se indicaran los cercos perimetrales especificando materiales, espesores y alturas.

Planta de demolición si la hubiere.-

c) Fachadas:

Es obligatorio dibujarlas cuando sean a construir o cuando se modifiquen las existentes. En predios de esquinas deberán dibujarse ambas fachadas independientemente. Se consignara la altura máxima de fachada proyectada.-

d) Cortes:

Deberán indicarse en los mismos, altura de locales, tipos y espesor de entrepiso y cubierta. Se exigen dos (2) cortes como mínimo; uno en sentido longitudinal y el otro en el transversal. Deberá abarcar la dimensión total de la construcción tanto en ancho como en largo pudiendo ser fraccionados cuando estas dimensiones sean mayores de 15 metros.

Deben especificarse en la planta general la altura de locales no afectados por algunos de los cortes.-

e) Planillas³

I. De iluminación y ventilación.

II. De aprovechamiento de indicadores urbanísticos.

III. De especificaciones de elementos de protección contra incendios.

(Obligatoria para ocupación común II y optativa para ocupación común Y)

f) Estructuras:

Cálculos, memorias según reglamentaciones en vigencia.-

g) Detalles de Escalera:

En todos los casos de escaleras principales, deberá indicarse detalle de escalones y de compensación, en el plano de planta general o en plano aparte de acuerdo a la reglamentación establecida por el presente Código.-

2.1.3.4. Tamaño y plegado de planos, caratulados y leyendas

³ / TEXTO s/ ORDENANZA N° 9164 (14/11/00) Artículo 1°.- (ANEXO I)

- a) Los formatos máximos y mínimos de la lámina se indican en las figuras respectivas de las normas de presentación. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.-
En el extremo inferior de la lámina como lo indican las figuras y para cualquier formato se dejan pestañas de 4 centímetros por 29.7 centímetros para encarpetar en el Expediente; en caso excepcional y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas se permitirá rebasar el máximo dibujado a condición que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiples de "a" y de "b". -
- b) La carátula la constituye el formato "a" por "b" o sea 18.5 centímetros por 29.7 centímetros. Se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina y contendrá los datos indicados en la figura respectiva. En la parte inferior de la carátula se dejará espacio de 8 centímetros destinado a sellos y conformes Municipales.-
- c) Los colores y rayados convencionales serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos. Las copias en caso de no ser suficientemente claras y legibles podrán ser rechazadas. Los colores y rayados convencionales serán los establecidos por las normas de presentación complementarias de este Código.-
- d) Plegado de planos; sea cual fuere el plegado de las láminas una vez plegada deberá tener sin incluir la pestaña la medida de la carátula o sea "a" por "b". El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras respectivas de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.-

2.1.3.5. Destino de planos

- a) De planos generales: El original en material transparente quedará archivado en el Expediente de Obra con una copia; dos copias como mínimo se entregarán al Profesional o Empresa, debiendo una de éstas estar en Obra permanente; otra copia se remitirá al Consejo Profesional respectivo en caso de que éste lo solicite y la restante a la Dirección Nacional de Estadísticas, cuando así correspondiera.-
- b) De planos de estructura: (Cálculos, memorias, detalles, etc) Quedarán en el Expediente, los planos originales y una copia de los mismos. Se entregarán al Profesional o Empresa dos juegos completos como mínimo.-

2.1.4. Trámites para la concesión del permiso.

2.1.4.1. División del trámite

El Trámite para la aprobación de planos y/o obtención del permiso de construcción se hará mediante el "Sistema de Carpeta". Dicho sistema consiste básicamente en la adquisición por parte de los interesados de una carpeta (que dará luego origen al Expediente de construcción) en el cual se irán volcando las distintas actuaciones y agregando la documentación que en cada caso corresponda.

Las distintas gestiones serán efectuadas directamente por los Profesionales intervinientes quienes deberán presentar y retirar la carpeta en las distintas dependencias hasta el momento de efectuar la presentación definitiva. Concretada dicha presentación, la Carpeta, con toda la documentación que contenga, dará origen al Expediente D.O.P. de construcción al cual el Departamento de Obras Particulares y Catastro asignara un número correlativo de orden y posteriormente, mediante la intervención de la Mesa General de Entradas se le dará el número actualizado definitivo y se registrara de acuerdo al procedimiento que utilice la Municipalidad a esos efectos para los Expedientes en general.

El Trámite para la aprobación de planos y/o concesión del permiso de construcción, salvo casos especiales que merezcan un tratamiento en particular, se dividirá en las siguientes etapas:

- a) Adquisición de la Carpeta.
- b) Visado de la planilla parcelaria en la División Catastro y Topografía, a cuyos efectos los interesados deberán presentar título de propiedad, boleto de compra – venta o documentación que acredite sus derechos sobre el bien, sin perjuicio de lo establecido en “Concesión de Permiso de Construcción a Poseedores del Inmueble”.
También podrá exigirse documentación complementaria de acuerdo a las disposiciones que resulten de aplicación en cada caso.
- c) Presentación de la Carpeta con una copia simple del plano a los efectos del visado previo del mismo.
Se deberá adjuntar plano aprobado de las Construcciones existentes y todo otro antecedente que resultare necesario para la revisión del proyecto.
- d) Obtención del certificado de libre deuda del Inmueble.
- e) Visado previo de la Dirección de Inspección General y/o Comercio y/o de Industrias y/o de otros Organismos competentes con relación al uso o destino del Edificio en los casos en que así correspondiera.
- f) Visado de la Comisión Mixta Caja de Previsión – Consejo Profesional o del Organismo competente con respecto al ejercicio Profesional de acuerdo a las disposiciones que resulten de aplicación en cada caso.
- g) Presentación definitiva de la Carpeta con todos los planos, cálculos y documentación que en cada caso corresponda.
- h) Liquidación y pago de los derechos de construcción.
- i) Aprobación de los planos y concesión del permiso de construcción respectivo.-

2.1.4.2. Normas para el trámite ⁴

El Trámite para la aprobación de planos y/o concesión del permiso de Construcción se efectuara de acuerdo a las siguientes normas:

- a) La Carpeta se adquirirá con el sellado correspondiente que será igual al exigido para la solicitud de Expediente de construcción.

⁴ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 5968 (11/07/85) Artículo 1°.-

El valor del sellado será el que corresponda a la fecha de presentación de la Carpeta en Obras Particulares a los efectos del visado previo. Si se hubiese adquirido con un valor menor deberá reponerse la diferencia.

Los Profesionales completarán en las Carpetas los datos que correspondan. Las Carpetas no podrán tener correcciones, enmiendas, raspaduras, agregados ni informaciones ambiguas que se presten a confusiones. Si las hubiera el Departamento de Obras Particulares podrá autorizar que se rectifiquen, ratifiquen o aclaren las mismas dejando las constancias del caso que serán avaladas con la firma de los responsables.

No obstante cuando la cantidad, magnitud, importancia o características de los errores, enmiendas, raspaduras o agregados, etc., o cuando el estado de la Carpeta así lo justificare, el Departamento de Obras Particulares podrá anular la misma y exigir a los responsables otra Carpeta en la que deberán reponerse nuevamente los sellados que correspondan.

- b) Si las planillas de Catastro y Libre Deuda se tramitan en la Carpeta se deberán reponer en la misma los sellados de dichos certificados.

El valor de éstos sellados será el que correspondiere a la fecha de iniciación del Trámite respectivo en las Oficinas de Catastro y Departamento de Alumbrado, Limpieza y Contribución por Mejoras. Si los certificados mencionados estuvieran vencidos a la fecha de presentación de la Carpeta los mismos deberán actualizarse, debiendo además reponerse nuevamente los sellados pertinentes.

Será optativa la tramitación de los Certificados de Catastro y Libre Deuda por cuerda separada mediante los formularios que se utilizan habitualmente los cuales una vez despachados, serán agregados a la Carpeta respectiva.

- c) La Carpeta deberá presentarse para el visado previo con la siguiente documentación:

- a- Una copia de plano de arquitectura.
- b- Una copia del cálculo de la estructura (optativo)
- c- Certificado de Catastro aprobado o Visado de Catastro en la Carpeta.
- d- Plano aprobado de las Construcciones existentes.

- d) Efectuada la presentación para el visado previo, el Departamento de Obras Particulares se expedirá sobre los respectivos planos y documentación, efectuando si correspondiere, las observaciones pertinentes.

Si la cantidad, importancia o características de dichas observaciones lo justificase, se podrá exigir a los responsables una nueva presentación, previa a la definitiva.

De la misma manera los interesados podrán optar por presentar un segundo o más visados previos.

En ambos casos, con cada nueva presentación se deberá reponer el sellado que corresponda. Los sucesivos visados previos no interrumpen el plazo establecido para efectuar la presentación definitiva, el cual deberá contarse en todos los casos a partir de la fecha en que se presentó la Carpeta por primera vez.

e) Si la Carpeta presentada para el visado previo no fuese retirada por los responsables dentro de los treinta (30) días corridos contados a partir de su presentación la misma perderá todo su valor y se procederá a su destrucción, sin perjuicio de practicarse inspección por cuerda separada y procederse luego de acuerdo al resultado de la inspección.

f) (ORDENANZA 5968/85)

Una vez corregidas las observaciones que se le hubiesen formulado, los interesados deberán efectuar en el Departamento de Obras Particulares y Catastro la presentación definitiva del Legajo completo de planos, cálculos y toda otra documentación exigida por el Código de Edificación y demás disposiciones vigentes.

A dicha documentación deberá agregarse certificado extendido por la Dirección de Inspección General y/o de Industria y/o Comercio o por el Organismo Municipal competente, en el que conste que el uso o destino previsto en los planos y que la actividad a desarrollar en el Edificio, están permitidos, todo ello de acuerdo al Decreto 586-75 o a la reglamentación respectiva.

La citada presentación definitiva de la Carpeta con el Legajo completo deberá efectuarse dentro de los noventa (90) días corridos contados a partir de la fecha en que se presentó la Carpeta para el visado previo. En caso contrario la Carpeta perderá todo su valor y la reanudación del Trámite de la misma se considerará a todos los efectos como una presentación nueva. Una vez comprobado que los planos y documentación están completos y se ajustan a las disposiciones en vigor, se confeccionará la respectiva liquidación de derechos de construcción con los valores que establezca la Ordenanza Impositiva vigente a la fecha en que se efectúe la presentación definitiva.

Si los planos no estuviesen en condiciones de ser aprobados, la Carpeta se devolverá a los interesados para ser completada y/o corregida.

Los responsables quedan obligados a retirar la citada liquidación de derechos en el Departamento de Obras Particulares y Catastro y abonarla en la Tesorería General, a partir del sexto (6º) y hasta el décimo (10º) día hábil contados a partir de la fecha en que se realizó la presentación definitiva.

De no abonarse en termino, la liquidación estará sujeta a la aplicación de los intereses y recargos por mora que en cada caso correspondan, estableciéndose para el pago un plazo máximo de ciento veinte (120) días corridos contados a partir de la fecha en que se inicio el trámite de la Carpeta para el visado previo; vencido este plazo la Carpeta perderá todo su valor y se devolverá al interesado sin perjuicio de que la Municipalidad practique inspección y proceda en consecuencia.

Si el pago de los derechos no se hace efectivo dentro del plazo fijado en el párrafo anterior, la reanudación del trámite de la Carpeta también se considerará a todos los efectos como una presentación nueva.

Por otra parte, si con posterioridad al pago de los derechos de construcción se advirtiese que no se ha cumplido con todos los recaudos exigidos para la aprobación de los planos se intimara a los responsables a completar y/o corregir la documentación dentro de los plazos que se fijarán en cada caso.

- g) Con el Legajo completo y la constancia de pago de los derechos de construcción, que los interesados deberán agregar al mismo, se iniciará el Expediente de construcción asignándosele el número del Departamento de Obras Particulares correspondiente y se procederá a continuación a la aprobación de los planos. Los mismos serán entregados a los interesados a partir del tercer día hábil siguiente a la fecha en que se abonaren los derechos de Construcción.
- h) Cuando se presenten casos no previstos, pedidos de excepción o situaciones que merezcan un tratamiento especial, como así también cuando resulte necesaria la intervención previa de otras dependencias para expedirse sobre los proyectos que se sometan al visado previo, se exigirá que los interesados inicien en la Mesa General de Entradas un Expediente por separado a fin de estudiar y resolver el asunto en particular. En estos casos el plazo de noventa (90) días corridos establecidos para efectuar la presentación definitiva se contara a partir de la fecha en que los interesados se notifiquen de la resolución recaída en el Expediente respectivo, el cual se agregará como antecedente a la Carpeta cuando se formalice la mencionada presentación definitiva.-

2.1.5. Trámites para la ejecución de las Obras.

2.1.5.1. Depósito de garantía para el caso de demolición de Edificios

El depósito a que se refiere el Art. 2.1.2.6 inc. b) podrá hacerse en efectivo o en títulos; los depósitos en efectivo no devengarán intereses y los títulos deberán pertenecer al depositante. La devolución del depósito de garantía se efectuara una vez ejecutado el cerco y acera definitivo o bien se devolverá parte proporcional que corresponda a la ocupación del predio por nuevos Edificios, una vez cumplido lo dispuesto en cercos y aceras en caso de demolición. Este depósito de garantía podrá aplicarse al pago de los derechos de construcción una vez aprobados los planos para la nueva Obra.-

2.1.5.2. Desistimiento de Obra

El Propietario en cualquier momento tiene el derecho a manifestar por escrito en el Expediente de permiso que desiste de la ejecución de la Obra proyectada. El Expediente se enviará al archivo previa constatación de que la Obra no fue iniciada, notificando al Profesional o Empresa si la hubiere, que queda desligado de la Obra ante la Municipalidad. Se consideran además como propósito de desistimiento de Obra la falta de comparencia del Propietario, del Profesional o la Empresa si la hubiere, a la citación por cedula o carta certificada; y la no-devolución de los documentos observados dentro del plazo de treinta (30) días, como así también la falta de pago de los derechos dentro de los términos establecidos por este Código. La Municipalidad retendrá los derechos de oficina que

correspondan de acuerdo a la Ordenanza Impositiva vigente; y previo envío al archivo se notificará al Propietario.-

2.1.5.3. Caducidad de permisos concedidos

Los permisos caducarán si la Obra no se hubiera comenzado dentro de los seis (6) meses contados desde el otorgamiento del permiso. La Dirección luego de comprobar que las Obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario y Profesional interviniente. La Dirección formará un registro de permisos caducados bajo el control de la Dirección de Obras Particulares. Éste plazo puede prorrogarse cuando, a juicio de la Dirección, existan impedimentos de iniciar la Obra, lo que deberá ser justificado debidamente por el interesado.-

2.1.5.4. Obras paralizadas

Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un (1) año la Dirección los inspeccionará y dejará constancia en el Expediente del estado de adelanto en que se encuentren declarando paralizados los trabajos y notificando la resolución al Propietario y Profesionales intervinientes que quedan desligados de la Obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos. El Expediente será remitido al archivo previas medidas de seguridad e higiene que correspondan. La Dirección formará un registro de Obras paralizadas bajo el control de la división de Obras Particulares.-

2.1.5.5. Obras inconclusas

Para el caso de Obras inconclusas podrán las mismas habilitarse parcial o totalmente siempre y cuando reúnan condiciones tales que resulte posible la habilitación para los fines previstos; caso contrario se considerará Obra paralizada.-

2.1.5.6. Reanudación del trámite del Expediente archivado

La Dirección autorizará la reanudación del trámite del Expediente archivado solamente cuando el Propietario manifestase el deseo de realizar la Obra y reanudar los trámites correspondientes, previo al pago de los derechos de oficina que correspondan y proponiendo el Profesional que se hará cargo de la Obra.

- a) Por Desistimiento de Obra: Antes de los seis (6) meses de haberse dispuesto el archivo.
- b) Por Caducidad de Permisos Concedidos: Antes de un (1) año de haberse dispuesto el archivo.
- c) Por Obras Paralizadas: Siempre que en el término improrrogable de tres (3) años a contar de la fecha en que se halla dispuesto el archivo, el Propietario manifiesta el propósito de seguir los trabajos interrumpidos y reanudar el trámite. En los documentos del Expediente como asimismo en los registrados se aclarará la leyenda, "*Trabajos Paralizados*" con la expresión "*Reanuda Trámite*". Los Expedientes podrán ser utilizados de nuevo para continuar las Obras paralizadas sin abonar los impuestos siempre que éstos no hayan sido devueltos.

- d) Por Otorgamiento de Inspección Final de Obra No Concluida: En estos casos se procederá como se indica en el inciso c);
- e) Por Obra Ejecutada por Etapa: Podrá reanudarse el trámite de un Expediente archivado como "*Obra a Ejecutarse por Etapas*", tantas veces como sea necesaria para completar las distintas etapas, y siempre que entre la fecha inicial de la concesión del permiso y la última reanudación del trámite no transcurran mayores plazos que los establecidos en este Código para dichos casos.
- f) Por Fallecimiento del Propietario: Si el Propietario iniciador del Expediente de permiso archivado hubiese fallecido antes de vencer el plazo normal, para reanudar el trámite según lo establecido en los incisos precedentes, a pedido de quienes acrediten su carácter de sucesores en el dominio del inmueble, dicho plazo será aumentado por la Dirección en seis (6) meses. Si la reanudación del trámite en todos estos casos enunciados precedentemente no se hiciesen dentro de los plazos indicados será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos respectivos. También podrá reanudarse el trámite si los interesados lo solicitasen dentro de los noventa (90) días de la sentencia de desalojo por la aplicación de la Ley 13.581, para lo cual será necesario acompañar testimonio de la sentencia. La Dirección resolverá cuando se solicite fuera de este término de noventa (90) días y siempre que en cada caso se demuestre la existencia de un verdadero impedimento de orden legal para desocupar la finca.-

2.1.6. Copias de originales de planos aprobados.

Se podrá efectuar copia oficial de los originales mediante orden del jefe de la División y firma del empleado responsable. De los retiros se dejará constancia en el Expediente a solicitud del Propietario y previa autorización, se confeccionaran las copias heliográficas que pida, en papel usual. Sobre estas copias se repetirán las anotaciones en colores del original y cada una llevara una constancia firmada de su autenticidad. En todos los casos deberá cumplirse con la Ordenanza Impositiva vigente.-

2.1.7. Obras a ejecutarse por etapas.

La Municipalidad podrá autorizar en un solo Expediente de permiso la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, y siempre que el predio esté fuera de un distrito con altura fija de fachada. El programa deberá cumplirse dentro del plazo de diez (10) años. Terminada una o varias etapas del proyecto, si la Obra permaneciese paralizada durante un año, se procederá según lo establecido en "Obras paralizadas". De la Obra paralizada deberá dejarse la aclaración correspondiente anotándose en los registros con la expresión "*Obras a Ejecutar por Etapas – Paralizadas*". El Expediente se enviará al archivo. -

2.2. DE LOS PROPIETARIOS Y EMPRESA

2.2.1. Generalidades sobre Propietarios, Profesionales, Empresas y Gestores.

Un Propietario, Profesional o Empresa por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de éste Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo al Propietario, Profesional o Empresa cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los Expedientes de permisos; cada autorización será extendida en el sellado Municipal que corresponda, será registrada por la Dirección y caducarán el 31 de Diciembre del mismo año.-

2.2.2. Directores de Obra y de instalación.

2.2.2.1. Habilitación de los Consejos Profesionales para Obras en general

Toda Obra debe contar imprescindiblemente con un Proyectista, un Director y un Constructor, los cuales deben figurar en el respectivo Expediente de permiso.

Las funciones del Proyectista, Director y Constructor, podrán ser ejercidas por una misma persona siempre que la misma se halle habilitada para esos efectos.-

En todos los casos para desempeñar en conjunto y/o por separado las funciones de Proyectista, Director o Constructor, se debe contar con la habilitación previa del respectivo Consejo Profesional de la Provincia de Buenos Aires.

La actividad Profesional estará sujeta a lo establecido por las Leyes y Decretos provinciales que rigen la materia.-

2.2.2.2. De los que pueden ser Proyectistas, Directores de Obra y/o Constructores

Los Proyectistas, Directores de Obra y/o Constructores se dividen en tres categorías de acuerdo a lo siguiente:

Primera Categoría: Ingenieros en todas las especialidades, cuyos planes de estudios los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones y Arquitectos.

Segunda Categoría: Maestro Mayores de Obras egresados del Ciclo Superior y de Instituciones debidamente autorizadas, que a juicio de los Organismos educacionales competentes, reúnen equivalente capacidad técnica.

Tercera Categoría: Todos los Constructores con título, otorgados por Institutos Oficiales y autorizados.

Serán reconocidos los derechos adquiridos de aquellas personas inscriptas en el Registro de Profesionales y Empresas de la Municipalidad con anterioridad al 14 de Diciembre de 1959 previa habilitación del Consejo Profesional de la Ingeniería.-

2.2.2.3. Facultad de Proyectistas, Directores de Obra y Constructores

Las categorías enunciadas en el artículo precedente habilitan a los comprendidos en las mismas para la realización de los trabajos que se detallan a continuación:

Primera Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción de todo tipo de Obras, sin limitación alguna.

Segunda Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción de hasta planta baja, un subsuelo, tres pisos altos y dependencias en azotea, exceptuándose las Construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudios.

Tercera Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en la azotea, exceptuándose las Construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudio.-

2.2.3. Categoría de construcciones e instalaciones.

2.2.3.1. Habilitación del Consejo Profesional para ejecutar Instalaciones

Pueden ser Directores de instalaciones todos aquellos que se encuentren habilitados por su matriculación en el Consejo Profesional de Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.-

2.2.3.2. De los que pueden ser Directores de Instalaciones e Instaladores

Podrán ser Directores de instalaciones e instaladores las personas habilitadas a esos efectos por el respectivo Consejo Profesional de la Provincia de Buenos Aires.-

2.2.3.3. Obras de Instalaciones, Facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas

Las facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas quedan sujetas al Decreto 6174/50 y su modificatorio 2680/65 como así también a las demás disposiciones provinciales y nacionales que rigen la materia.

El Departamento Ejecutivo queda para reglamentar y adaptar dentro del Partido las citadas disposiciones.-

2.2.4. Empresas y Representantes Técnicos.

2.2.4.1. Empresa de Edificación de Estructura y de Instalaciones

Las Empresas podrán ejecutar trabajos Profesionales correspondientes a los Proyectistas, Directores, Constructores e Instaladores, siempre que tengan a su frente como Director Técnico a uno o varios Profesionales, con su habilitación Municipal y del Consejo Profesional respectivo. La categoría de la Empresa será la del Representante Técnico y de la Empresa. Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta del representante técnico y de la empresa.-

2.2.4.2. Representantes Técnicos

Puede ser Representante Técnico toda persona matriculada en su respectiva categoría, debiendo tenerse en cuenta las resoluciones del Consejo Profesional de la Ingeniería de fecha 28 de Octubre de 1960 recaído en el Expediente A-20-1960 al respecto.-

2.2.5. Disposiciones comunes a los Profesionales y Empresas

2.2.5.1. Responsabilidad de Profesionales y Empresa

El Director de Obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del Certificado Final de los trabajos.

El Constructor y el Instalador tendrán las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra sin disminuir la de éste mismo cuando la hubiese. La Empresa y su Representante Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades que el Constructor o el Instalador.

Déjese establecido que transcurridos cinco (5) años desde la fecha en que se otorga un permiso de construcción los Profesionales a cargo de la Obra quedan automáticamente desligados de la misma, salvo que los interesados manifiesten por escrito que continúan desempeñando sus tareas Profesionales por un periodo mayor.

El desligamiento automático fijado por este artículo no exime a los Profesionales de las responsabilidades que pudiera corresponderles por los trabajos que hubieran ejecutado durante el periodo en que las Obras estuvieron a su cargo, y se otorga sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contractuales o legales que pudieran tener con el comitente y/o con terceros.

Transcurrido el periodo de cinco (5) años desde el otorgamiento del permiso de construcción, el Expediente respectivo se remitirá al archivo excepto en los casos en que haya en el mismo, actuaciones cuyo trámite deba contemplarse o que existan razones que hagan improcedente dicho archivo.-

2.2.5.2. Inscripción de Profesionales y Empresas en los Registros de Obras Particulares

Los Profesionales y Empresas solo podrán actuar una vez registrados en la matrícula respectiva.

A cada Profesional y a cada Empresa se asignará una sola matrícula que autorizará al Titular para ejercer las actividades Profesionales establecidas en este Código según su habilitación Municipal. La inscripción de Profesionales y Empresas se realizara de la siguiente manera:

- a) Los Profesionales deberán presentar la correspondiente solicitud acompañada por el carnet habilitante o certificación equivalente extendida por el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Cuando se trate de Empresas, se deberán adjuntar a la solicitud de inscripción la siguiente documentación:
 - I. Copia autenticada del Contrato Social.

- II. Copia autenticada de los respectivos contratos de locación de servicios de los Profesionales o representantes técnicos con la constancia de su vigencia y el Visto Bueno acordado por el respectivo Consejo Profesional.
- III. Conformidad escrita de los Directores y/o Representantes Técnicos designados por la Empresa, los cuales deberán estar previamente inscriptos de acuerdo a lo establecido por el inciso "a" del presente artículo.
- IV. Declaración jurada de los responsables de la Empresa en la que conste que la misma cumple con las Leyes, Decretos y demás disposiciones que en cada caso correspondan de acuerdo a sus características y a la actividad que desarrolla.

La inscripción de las Empresas se realizara con la intervención del Departamento de Obras Particulares y mediante resolución expresa del Departamento Ejecutivo.-

2.2.5.3. Registro de la actividad de Profesionales y Empresas

El registro de las matrículas se hará mediante un sistema de características que permitan distinguir a cada una de las diferentes actividades Profesionales. La Dirección llevará nota de las Obras en que intervengan cada Profesional o Empresa o Empresa matriculada, abriendo a tal efectos Legajos individuales en los que se dejará constancia de todas las relaciones relativas a su actuación.-

2.2.5.4. Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas

Cuando un Profesional o Empresa, inscriptos en la matrícula, cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la Dirección personalmente, por telegrama colacionado o por carta documento dentro de las 48 horas de producido el cambio de domicilio.-

2.2.5.5. Publicación de la nómina de Profesionales, Empresas y sus Directores Técnicos

En periodos no mayores de cinco (5) años, el Departamento Ejecutivo publicara la nomina completa de los Profesionales, Empresas y sus Directores Técnicos matriculados y actualizara a fin de cada año las modificaciones que se hubieran producido. En esta nomina se hará constar el título o diploma, categoría, número de matrícula y domicilio constituido.-

2.2.5.6. Cambio y retiro de Profesionales y Empresas

a) Cambio:

El Propietario puede cambiar de Director, Constructor, Instalador o Empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del Propietario quien deberá responder por las reclamaciones que pueden formular los interesados. La Dirección aceptara el reemplazante siempre que sobre éste no pose inhabilitación alguna, y en la misma fecha, notificará por cedula al reemplazado. La inhabilitación, que pudiera pesar sobre este último, por contrariar disposiciones de carácter administrativo por su actuación en la Obra que abandona, quedará

sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos que la Dirección ordene.

b) Retiro:

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho de retirar su actividad Profesional de una Obra siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedido el retiro se notificará por cedula al Propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Dirección el reemplazante propuesto.-

2.2.5.7. Obras que podrán ejecutar los Propietarios, Profesionales y Empresas

2.2.5.8Obras de Edificación

El Propietario con su sola firma podrá llevar a cabo los siguientes trabajos:

Cercar el frente y exteriores; revoque de cercos al frente; cambio de revestimiento y solado; aceras; cambio de material de cubierta de techo; terraplenamiento del terreno cuando para la ejecución de los trabajos no sea necesario la construcción de muros de sostenimiento; colocación de vitrinas; toldos en todos sus tipos; y otros trabajos de escasa importancia a juicio de la Dirección.

El cambio de cubiertas de techo mencionado en este artículo se refiere a las cubiertas asfálticas, o de baldosas de azotea en techos planos o casos similares (siempre y cuando no afecten las estructuras del Edificio) y no incluye el cambio de chapas, tejas y otras cubiertas cuyo proceso constructivo esté íntimamente ligado a los elementos estructurales (armaduras y/o entramados de madera o hierro, etc.). En estos últimos casos los trabajos requerirán intervención Profesional.-

2.2.5.9. Obras de Instalaciones

Facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas:

Los Propietarios, Profesionales y Empresas podrán ejecutar instalaciones de acuerdo a lo que establezcan las disposiciones Nacionales y Provinciales que rijan la materia.-

2.2.6. Facultades de la Dirección de Obras Particulares.

2.2.6.1. Facultad de la Dirección para adaptar disposiciones del Código a las Leyes Provinciales

La Dirección de Obras Particulares esta facultada, cuando así lo estime conveniente y oportuno, para modificar automáticamente todas las disposiciones de este Código, relacionadas con el ejercicio Profesional para adecuar las mismas a las Leyes y disposiciones provinciales que rigen la materia.-

2.3. DE LA POLICÍA DE OBRAS

2.3.1. Inspección de las Obras.

2.3.1.1. De los Inspectores de Obras

Los Profesionales y Empresas podrán solicitar en el Expediente de permiso que las inspecciones sean efectuadas por el personal de categoría Profesional no inferior a la categoría de la Obra a su cargo, y siempre que, ajuicio de la Dirección, la naturaleza de la Inspección así lo justifique. Se entenderá satisfecha dicha capacidad Profesional si el Inspector se halla en condiciones que se establecen para poder ser Constructor o Instalador según el caso. El Departamento Ejecutivo, dispondrá en su oportunidad lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite en lo sucesivo la capacidad Profesional exigida por este Código para los Constructores e Instaladores. Esta medida no afectará al personal que preste servicios a la promulgación de la presente Ordenanza.-

2.3.1.2. Acceso de Inspectores a la finca

Los Profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o Inquilinos deberán permitir la entrada a un Edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en "*Alcances*" de este Código, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de Policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan sin perjuicio de paralizar las Obras, en caso que existieran, con la fuerza pública.-

2.3.1.3. Horas hábiles para las Inspecciones en Obras

Los Inspectores deberán hacer sus visitas entre las 7 y las 17 horas. Cuando los trabajos se realicen fuera de este intervalo las inspecciones podrán ejecutarse dentro del horario de labor. En los casos comprendidos en "*De los Edificios en Mal Estado*" la inspección se practicará en cualquier momento.-

2.3.1.4. Existencia de Documentaciones en Obra

En la Obra deberá mantenerse permanentemente hasta su terminación en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales, de detalles, de instalación, de estructura y los cálculos correspondientes, recibidos por el Profesional o por el Propietario en su caso, de acuerdo con este Código.-

2.3.2. Solicitud de señalamiento de Línea Municipal y fijación del nivel.

En toda Obra que tenga permiso concedido se deberá solicitar en formulario aprobado la Línea Municipal y el Nivel. La Dirección dentro de los tres (3) días hábiles, excluido el día del pedido procederá a:

- a) Señalar la Línea Municipal en el terreno.

- b) Fijar el Nivel indicando dos puntos materiales situados a no más de 100 m del predio.

El presente artículo queda en suspenso hasta que el Municipio cuente con los elementos técnicos necesarios para tales fines.-

2.3.3. Aviso de comienzo de Obra.

Dentro de los diez (10) días de iniciada la construcción, el Constructor o el Director de la Obra dará aviso por escrito al D.O.P. del comienzo del trabajo, a fin de que a partir de esa fecha puedan efectuarse las inspecciones correspondientes. En los casos en que no se cumpla con este requisito la Dirección aplicará a los responsables las penalidades del caso.-

2.3.3.1. Solicitud de inspectores

2.3.3.2. Orden de solicitud de Inspectores

Se solicitara por escrito en formularios reglamentarios y en las oportunidades expresadas a continuación, las inspecciones correspondientes a:

- a) Línea: Una vez ejecutadas las bases de estructura sobre la línea Municipal o cuando el muro de fachada o cerco tenga 0.50m sobre el nivel oficial.
- b) Nivel: Una vez colocados los marcos de piso bajo. Esta inspección de nivel solo será obligatoria, cuando la Municipalidad cuente con los elementos técnicos necesarios para tal fin.
- c) Final: Dentro de los treinta (30) días de terminada totalmente la Obra o en las condiciones establecidas en Inspección Final de obra no concluida.-

Los incisos a) y b) quedan en suspenso hasta que la Dirección disponga su aplicación.

2.3.3.3. Término para realizar Inspecciones

Las inspecciones deberán realizarse indefectiblemente dentro de los siguientes plazos:

Línea 2 días hábiles.
Nivel 2 días hábiles.
Final 10 días hábiles.

2.3.4. Conforme de las Inspecciones.

2.3.4.1. Inspecciones solicitadas

El conforme de la inspección realizada, se dará dentro de los plazos fijados en "*Términos para Realizar Inspecciones*". Realizada la inspección, el Inspector dejará la correspondiente constancia en el Expediente, de la aprobación, observación o rechazo de la misma sin perjuicio de dejar la constancia respectiva en el expediente. Las observaciones oportunamente comunicadas tendrán carácter de intimación, la que el Propietario, Profesional o Empresario responsable deberá cumplir dentro de los plazos que se fijen bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas.

En todos los casos se dará vista de lo actuado al responsable, concediéndosele el plazo que fijen las disposiciones vigentes para efectuar los descargos a que hubiere lugar.-

2.3.4.2. Inspecciones No Solicitadas

Cuando no se soliciten las inspecciones citadas en "*Solicitud de Inspecciones*" y se compruebe que los trabajos se han llevado a cabo en condiciones reglamentarias el inspector dejará constancia del caso en el Expediente, despachando de oficio los conformes respectivos sin perjuicio de aplicarse por cada infracción la penalidad correspondiente.-

2.3.4.3. Inspecciones sin Previo Aviso

Las Obras estarán sujetas a un sistema de inspecciones parciales sin aviso previo, que establecerá la Dirección. Realizada la inspección, el inspector dejará la correspondiente constancia en el Expediente, de la aprobación u observación de la misma. Las observaciones, oportunamente comunicadas tendrán carácter de intimación, la que el Propietario, el Profesional o Empresa responsable, deberán cumplir dentro del plazo que se fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas.

En todos los casos se dará vista de lo actuado al responsable, concediéndosele el plazo que fijen las disposiciones vigentes para efectuar los descargos a que hubiese lugar.-

2.3.4.4. Inspección de muros y estructuras afectadas por siniestros

Cuando se proyecte la utilización de un muro o una estructura que haya sufrido las consecuencias de un siniestro, como ser incendio, explosión o percusión, deberá ser objeto de un examen y el resultado de este se anotara en el Expediente de permiso.-

2.3.5. Inspección final.

2.3.5.1. Inspección final de Obra concluida

Se extenderá el certificado de Inspección Final cuando los trabajos estén perfectamente terminados de acuerdo con las exigencias de este Código.-

2.3.5.2. Inspección final de Obra No concluida

a) Inspección a pedido del Propietario:

Por escrito en el Expediente de permiso, el Propietario puede dar por terminada una Obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código. En este caso la Dirección extenderá un certificado de "*Inspección Final de Obra No Concluida*" en el que se consignará la Obra realizada o inspeccionada.

b) Inspección dada de Oficio:

Cuando una Obra se halle paralizada durante un año y concluido parte del proyecto en condiciones de cumplir su objetivo, aunque el Propietario no haya manifestado que la da por terminada, la Dirección extenderá la inspección que

corresponda de oficio, con arreglo a lo expuesto en este Código y conforme a lo establecido en "Obras Paralizadas" e "Inspecciones No Solicitadas".-

2.3.5.3 Constancias relacionadas con la Inspección final

a) Sobrecargas:

Cuando un Edificio contenga locales para comercio, trabajo y depósitos sobre estructura de entrepiso, no se otorgará el certificado de Inspección Final hasta tanto no se cumpla con lo establecido en "Constancia de las Sobrecargas".

b) Depósitos de sótanos:

Cuando un Edificio contenga depósitos en sótanos no destinados a local de trabajos, según aclaraciones del Propietario, se dejará constancia de la aclaración en el certificado de Inspección Final. Este certificado no se otorgará hasta tanto no se cumpla con lo establecido en "Constancias en los Depósitos en Sótanos".-

2.3.6. Obras en contravención.

2.3.6.1. Orden de demolición de Obras en contravención o ejecución de trabajos de mejoras

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E. podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará, se demuela toda Obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como así mismo intimar a la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionar como consecuencia de las Obras de construcción o demolición efectuada, para lo cual notificará al Profesional o Empresa responsables que hayan firmado el Expediente de permiso y al Propietario.-

2.3.6.2. Orden incumplida

Si al vencimiento de los plazos establecidos en "Orden de Demolición de Obras en Contravención o Ejecución de Trabajos de Mejoras" no se hubiere cumplido lo ordenado el D. E. procederá a demoler o llevar a cabo las modificaciones exigidas inhabilitando en el uso de la firma al Profesional o Empresa para iniciar nuevos asuntos de acuerdo con lo dispuesto en el inciso b) de "Impedimentos para Iniciar Nuevas Obras" hasta tanto se haya efectuado el reintegro de los gastos ocasionados.-

2.3.6.3. Suspensión de trabajos

La Dirección suspenderá toda Obra que se ejecute sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo no se lleve a cabo de acuerdo con los documentos aprobados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.-

2.3.6.4. Uso de la fuerza pública

A los efectos de este Código el D.E. convendrá con la Policía de la Provincia de Buenos Aires, la manera como los inspectores destacados por la Dirección, puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.-

2.4. DEL USO Y HABILITACIÓN DE LA FINCA

2.4.1. Destino y ocupación de las fincas.

2.4.1.1. Clasificación de los Edificios

Para las finalidades de este Código, los Edificios son clasificados con respecto a su ocupación, destino o uso. En caso de duda respecto a la clasificación de algún Edificio será resuelto por la Dirección. La existencia de una Vivienda para portero, cuidador o sereno en los Edificios Públicos Comerciales e Industriales, no alterarán su carácter.-

2.4.1.2. Ocupación mixta de las fincas

En caso de que un Edificio o predio esta ocupado, usado o destinado a diferentes propósitos en distintas partes, las previsiones de este Código alcanzaran y se aplicarán a cada clase de destino, uso y ocupación, y si hubiese disposición en desacuerdo se aplicará el presente Código, según el criterio del D.E.-

2.4.2. Licencia de uso o habilitación.

2.4.2.1. Obligación de solicitar Licencia

No se podrán utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino de una finca, instalación o parte de ella para un propósito cualquiera hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada la licencia respectiva. La solicitud de licencia, previo a otro trámite, será informada por el Departamento de Obras Particulares. La licencia será acordada total o parcialmente, una vez que los diferentes servicios Municipales se haya comprobado que han sido cumplidas las exigencias de este Código y disposiciones vigentes para cada caso. El certificado de inspección final autoriza automáticamente a habilitar o utilizar los Edificios destinados a Vivienda.-

2.4.3. Alcances del Certificado de Inspección Final.

El certificado de Inspección Final de una Obra otorgado de acuerdo con las prescripciones de este Código, no autoriza al uso o habilitación de esa Obra, hasta tanto sea otorgada la "Licencia de Uso o Habilitación" (excepto en los Edificios o partes de él destinadas a viviendas).-

2.5. DE LAS PENALIDADES

2.5.1. Aplicación de las penalidades.

Cuando no se especifique una determinada penalidad a las infracciones a lo dispuesto en este Código, se penara a los responsables de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la gravedad de la falta.
- c) Suspensión en uso de la firma por término variable entre tres (3) meses y diez (10) años.

Las sanciones mencionadas de los ítems a) y c) solo se aplicarán a los Profesionales y Empresas matriculadas.-

2.5.2. Concepto sobre la aplicación de penalidades.

La imposición de penalidades no releva a los infractores del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea, la corrección de irregularidades que la motivaron. Las sanciones establecidas en "*De las Penalidades*", se refiere exclusivamente a la aplicación de este Código y no tiene relación con otras de carácter Municipal. Estas sanciones se graduaran según la naturaleza y gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada no podrá ser convertida en otra.-

2.5.3. Escala de determinadas penalidades.

2.5.3.1. Aplicación de apercibimientos por determinadas infracciones.

La Dirección aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la Obra los documentos aprobados.
- b) Solicitar inspección de trabajos no realizados; o dar aviso de comienzo de Obra cuando la misma no inicio.
- c) No concurrir a una citación en Obra. El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por Obra y por infracción. Si la infracción no se corrigiera o se reiterara en la misma Obra, se aplicará multa.-

2.5.3.2. Aplicación de multas por determinadas infracciones

Se aplicará una multa por:

- a) Efectuar en Obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el correspondiente permiso.
- b) Efectuar en Obras autorizadas, trabajos en contravención.
- c) Iniciar Obras sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- d) No solicitar en su oportunidad cada inspección reglamentaria.
- e) Impedir el acceso a las fincas de los Inspectores en función.
- f) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y aceras.
- g) No colocar la valla en condiciones reglamentarias.
- h) Por reincidencia en la falta de documentación aprobada en Obra.
- i) Por reincidencia en solicitar inspecciones de trabajos no realizados o dar aviso de comienzo de Obra, cuando la misma no se inició.

- j) Por reincidencia en no concurrir a una citación en Obra.
- k) Por derrumbes parciales o totales.
- l) Por tergiversar los hechos existentes.
- m) Por depositar materiales en la vereda y/o calzadas y/o obstruir total o parcialmente las mismas.
- n) Por colocar en letreros o carteles de Obra inscripciones de abreviatura, iniciales ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna o que abroguen títulos Profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva o cualquier otra leyenda, que a juicio de la Dirección se preste a confusión.
- o) Por no colocar carteles al frente de las Obras dentro del plazo establecido por este Código.
- p) Por incumplimiento a una intimación.
- q) Por no presentar y/o no completar dentro de los plazos establecidos en cada caso los planos y/o documentación exigidos por este Código.-

2.5.3.3. Aplicación de suspensiones por determinadas infracciones.

Se aplicará suspensión en el uso de la firma.

- a) Por cada cinco apercibimientos: 3 (tres) meses.
Esta suspensión se aplicará siempre y cuando entre el primero y el quinto de los apercibimientos no haya transcurrido un periodo mayor de 365 (trescientos sesenta y cinco) días corridos.
También corresponderá tres (3) meses de suspensión si en un período de tres (3) años consecutivos el Profesional se hiciera pasible a 9 (nueve) apercibimientos.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 (tres) meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad o higiene: 3 (tres) meses a 2 (dos) años.
- d) Por ejecutar en estructuras, con reiteración, Obras no ajustadas a las reglamentaciones técnicas especiales: 1 (un) año.
- e) Cuando se comprueben graves negligencias o dolo del Profesional o Empresa firmante del Expediente de permiso de Obra o no actúe del modo establecido en este Código.
La primera vez: 1 (un) año.
Cada una de las siguientes: 3 (tres) años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias de construcción y otro accidente por negligencia: 1 (un) año a 5 (cinco) años.
- g) Cuando se efectúe en Obra autorizada trabajos de importancia en contravención al presente Código: 1 (un) año a 5 (cinco) años.
La suspensión a que se refiere el presente inciso se aplicará por igual al Constructor, Director de Obra, Empresa y Representante Técnico interviniente, sin perjuicio de la multa que corresponda.

- h) Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 6 (seis) meses a 5 (cinco) años.-

2.5.3.4. Multas por incumplimiento a una intimación.

Se penará con multa el incumplimiento a una intimación Municipal, motivada por infracciones al presente Código, sin perjuicio de la adopción de otras medidas complementarias que pudieran corresponder.-

2.5.4. Pago de multas aplicadas a Profesionales y Empresas.

Las multas deberán ser abonadas dentro de los plazos que en cada caso se establezcan los cuales se contarán a partir de la respectiva notificación.-

2.5.5. Significado de la suspensión de la firma.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar Obras nuevas hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los Expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las Obras con permiso concedido.-

2.5.6. Registro de penalidades.

La Dirección llevara un registro donde anotará a cada Profesional y a cada Empresa las penalidades solicitadas y aplicadas.-

2.5.7. Impedimento para iniciar Obras nuevas.

Dirección dispondrá que los Constructores no podrán iniciar nuevos asuntos bajo sus firmas en los siguientes casos:

- a) Cuando habiéndose aplicado una multa no haya sido abonada dentro del plazo establecido en el Art. 2.5.4.
- b) Cuando no corrijan una infracción dentro del plazo señalado.
- c) Cuando no comuniquen el cambio de domicilio dentro de los plazos impuestos por éste Código.

El impedimento será levantado una vez desaparecida la causa que la motivó.-

2.5.8. Escala de multas y recargos.

2.5.8.1. Determinación del monto de las multas.

El monto de las multas por infracciones a este Código será el que se establezca en el Código Municipal de Faltas o en el instrumento legal dictado a esos efectos de conformidad con las disposiciones vigentes.

2.5.8.3. Recargo por construcción sin permiso.

Sin perjuicio de las multas u otras sanciones que pudieran corresponder a los responsables, las construcciones que se ejecuten sin permiso Municipal tendrán un recargo del ciento por ciento (100 %) sobre los derechos de construcción respectivos.

2.5.8.8. Ampliaciones sin permiso a Obras en construcción con permiso concedido.

No se aplicarán recargos, multas ni sanciones por ampliaciones que se efectúen sin autorización Municipal en las Obras en construcción a las que oportunamente se les hubiera concedido el permiso respectivo, siempre y cuando dichas ampliaciones no excedan del diez por ciento (10 %) de la superficie cubierta aprobada que se encuentre en ejecución.

Si la superficie en construcción fuese menor de 200 m² se permitirán hasta 20 m² cuadrados de ampliación sin permiso, sin que corresponda con respecto a ésta ningún tipo de multa o recargo.

Si se excedieran las tolerancias mencionadas precedentemente, los recargos y/o multas se aplicarán sobre el total de las Obras construidas sin permiso, las cuales deberán ajustarse a las reglamentaciones vigentes a la fecha en que los responsables declaren las mismas ante la Municipalidad.

Para las ampliaciones que no excedan las tolerancias permitidas por la presente disposición serán de aplicación las reglamentaciones sobre edificación que sirvieron de base para la aprobación del plano original.

No obstante ello los interesados podrán optar por encuadrarse en las disposiciones vigentes a la fecha en que se presenten los planos de dichas ampliaciones si se estimasen que esta circunstancia les resulta más conveniente.

En todos los casos será obligatoria la presentación del respectivo plano conforme a obra.

2.5.8.9. Recargo sobre Obras sin permiso a las que se conceda Subsistencia.

Cuando se conceda la subsistencia a una Obra en contravención según lo establecido en "*De la Subsistencia de las Construcciones sin Permiso Antirreglamentarias*", se aplicará al Propietario un recargo igual al doscientos por ciento (200%) sobre los derechos de construcción que hubiesen correspondido si las Obras hubieran sido reglamentarias.

2.5.9. Normas de presentación.

2.5.9.1. Modelo de carátulas para planos y cálculos.

Las carátulas para planos y cálculos deberán hacerse de acuerdo a los modelos adjuntos. El Departamento de Obras Particulares queda facultado para modificar dichos modelos cuando así lo considere conveniente, debiendo comunicar tal circunstancia a la Comisión de Código.

2.5.9.2. Medidas y plegados de planos.

El plegado de los planos deberá hacerse de acuerdo a lo indicado en las figuras. Las medidas máximas y mínimas serán las indicadas en el mismo grafico.

2.5.9.3. Planilla de Iluminación y Ventilación.

La planilla de iluminación y ventilación que debe figurar en los planos para los locales proyectados o modificados debe ser similar al modelo adjunto.

2.5.9.4. Colores y rayados convencionales.

Los colores y rayados convencionales para el dibujo de los planos serán los que se detallan a continuación. La Dirección podrá autorizar que los colores y/o rayados indicados se modifiquen siempre que haya motivo justificado para ello y que los colores o rayados empleados no se presten a confusión.

2.5.9.5. Reemplazo del original por otros materiales o sistemas.

La dirección podrá autorizar la presentación de planos originales en tela, papel transparente, poliéster u otros materiales que resulten aptos para el dibujo y para la obtención de copias, como asimismo la utilización de otras técnicas que pudieran surgir como consecuencia del avance tecnológico.

De la misma manera la Dirección podrá eximir de la presentación de los originales de planos de estructuras cuando los cálculos respectivos hayan sido confeccionados por computadoras. En este caso se admitirán directamente los respectivos formularios impresos de acuerdo a normas y condiciones mínimas que en cada caso fijara la Dirección.

2.6. NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN EDIFICIOS SUBDIVIDIDOS POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.6.1. Características especiales de los planos a presentar.

La presentación de los planos y trámites referentes a Edificios comprendidos en el régimen de la Ley Nº 13.512, se hará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- 1.- La Planilla de Catastro Parcelario deberá llevar dibujada la totalidad del lote con sus medidas, linderos, etc.
- 2.- En la parte reservada para datos de dominio se dejará aclarado: nombre del Copropietario que realiza la ampliación o modificación y los restantes datos de título, vendedor, inscripción, etc.
- 3.- En la planilla de Catastro Parcelario deberá asimismo dejarse aclarado que el Edificio ha sido subdividido según el régimen de la Ley Nº 13.512 y el número del plano de subdivisión.
- 4.- En la carátula del plano de Obra deberá dejarse constancia de la división de la propiedad horizontal con el número del plano aprobado y el número de la sub-parcela en que se hace la ampliación.
- 5.- El nombre que figurará en el plano será el del Copropietario que realiza la ampliación o la modificación.
- 6.- En la carátula de plano y en la parte reservada para croquis de ubicación deberá dibujarse la parcela total con sus medidas, etc, como en los casos comunes de construcción.

- 7.- En el balance de la superficie se colocará la superficie total edificada en el lote y la superficie a edificar.
- 8.- En el plano de Obra deberá dibujarse la planta o plantas que sufren modificaciones o ampliación, pero solo aquellas unidades en las que se realiza el trabajo. Se presentan un corte o todo otro detalle necesario de acuerdo a Código.
- 9.- A fin de dar ubicación dentro de la unidad se acotarán las distancias que existen al frente, contrafrente y costados del lote.

2.6.2. Documentación complementaria.

Además del Legajo que se presenta habitualmente deberá asimismo acompañar:

- a) Plano aprobado de la edificación existente total del lote. (Esto es a los efectos de poder controlar si se cumplen con las modificaciones propuestas).
- b) Plano de estructura de la construcción existente total a los efectos de verificar su estabilidad con las modificaciones propuestas, siempre y cuando la estructura existente este afectada por dichas modificaciones o ampliaciones.
- c) Plano de subdivisión según el régimen de la Ley Nº 13.512 (Propiedad Horizontal) debidamente aprobado o fotocopia del mismo.
- d) Una nota y una copia del plano de Obra, ambos con la firma de todos los Copropietarios, donde autorizan al presente a realizar las modificaciones y/o ampliaciones.
- e) Una nota, donde el Copropietario o los Copropietarios se comprometan a actualizar, una vez obtenida la inspección final, el respectivo plano de subdivisión si fuera necesario.

2.6.3. Construcciones sin permiso fuera de la Unidad Funcional que presenta planos.

En caso que al practicarse las respectivas inspecciones se comprobaran que han sido realizadas construcciones sin permiso en el resto de la propiedad, o sea excluyendo la unidad funcional donde se proyecta la ampliación, se hará la denuncia por cuerda separada, haciéndose responsable de las mismas al consorcio de Propietarios.

2.6.4. Construcciones sin permiso en la Unidad Funcional que presenta planos.

En el caso de existir construcciones sin permiso en la unidad funcional donde se proyecta la ampliación y que las mismas no hayan sido declaradas en el plano de obra que se presenta, el responsable de las mismas será el profesional actuante.

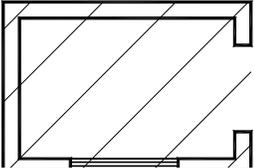
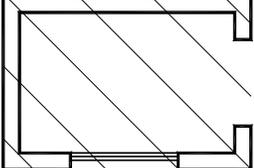
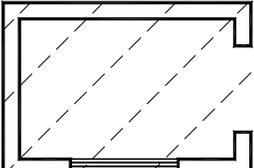
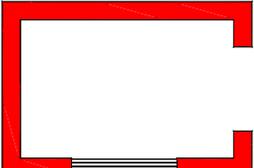
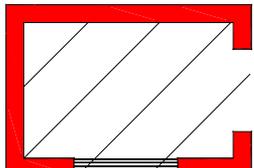
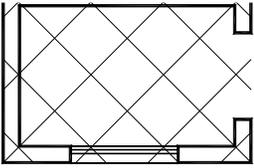
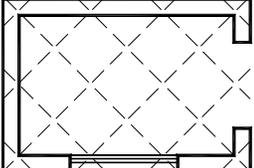
2.6.5. Casos no previstos.

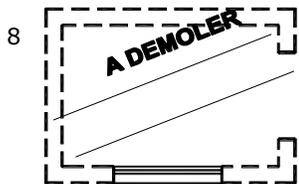
La Dirección resolverá por analogía con los artículos precedentes los casos que no estén estrictamente encuadrados en los mismos.

2.6.6. Planos que incluyan la totalidad del Edificio.

El Departamento de Obras Particulares podrá eximir del cumplimiento de las normas establecidas por los artículos precedentes cuando los planos incluyan la totalidad del Edificio, aun en los casos en que el mismo este sometido al régimen de propiedad horizontal. En este caso los planos y demás documentación deberán estar firmados por todos los Copropietarios.

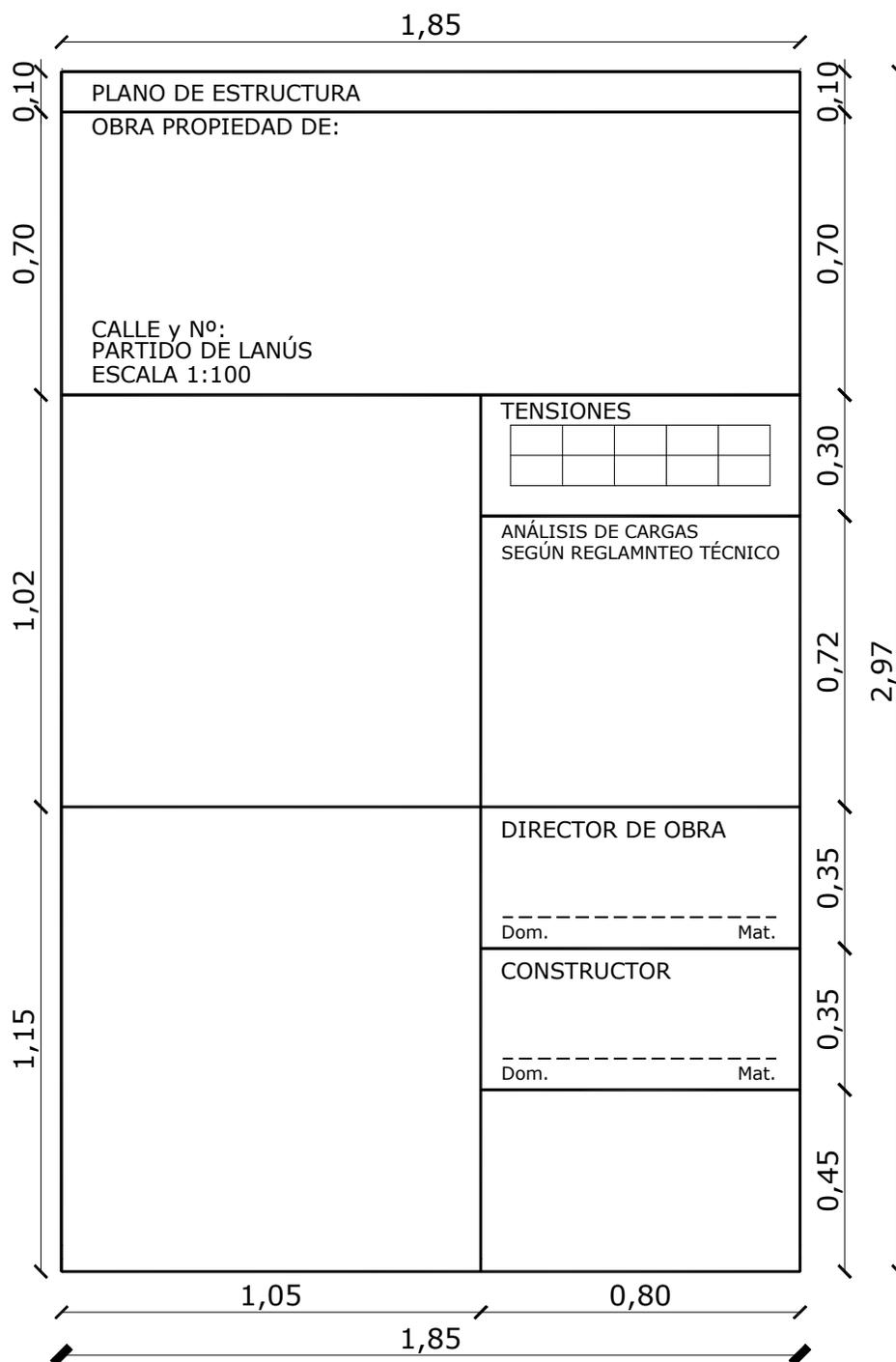
2.6.6.1 Normas de Presentación, Colores y Rayados Convencionales

1		1- Existente con plano Aprobado. Rayado en negro a 45°
2		2- Existente a liquidar (por ejemplo mayor de 10 años) Rayado en negro a 45°
3		3- Obra Ejecutada Sin Permiso Municipal. Punteado en negro a 45°
4		4- A Construir Tabiques y Muros llenos en color rojo. Color en plano original solamente.
5		5- Superficies aprobadas que se encuentran en construcción. Tabiques y muros llenos en color rojo. Rayado en color Rojo a 45°
6		6- Cambio de Techo a ejecutar en Edificio Existente. Cuadrículado en negro.
7		7- Cambio de Techo Efectuado Sin Permiso Municipal. Cuadrículado en negro con línea punteada.



8- Construcciones a Demoler.
 Se dibujaran en color negro con lineas de puntos
 Y se colocara la leyenda "A DEMOLER".

2.6.6.2 Carátula de Cálculo de Estructura.



- **SECCIÓN 3º** -

DE LA ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO ¹

3.1. DE LA DIVISIÓN DEL PARTIDO

3.1.1. Criterio de la división en Distritos.

A los efectos de la aplicación de este Código y las reglamentaciones referidas a la edificación y al uso del suelo, el Partido queda dividido en Distritos según el siguiente criterio:

- a) Delimitación de áreas según lo establecido en la Sección 10º de este Código y disposiciones futuras con respecto al uso del suelo.
- b) Distritos según las disposiciones establecidas en esta Sección 3º.

3.2 DE LOS DISTRITOS SEGÚN EL USO

3.2.1. Delimitación de Áreas (uso del suelo)

La delimitación de áreas de conformidad con las normas fijadas por la Ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires (o las Leyes y/o disposiciones que eventualmente se dicten con relación al mismo tema) serán establecidas por las Ordenanzas y/o Reglamentaciones Municipales dictadas a esos efectos, las cuales integraran la Sección Décima (10º) de este Código.

En la misma Sección se indicaran los índices y demás disposiciones que deberán aplicarse en cada Distrito, entre los cuales se mencionan a título de ejemplos la densidad máxima, el factor de ocupación del suelo (F.O.S.) y el factor de ocupación total (F.O.T.).

3.3. CLASIFICACION DE DISTRITOS

Los Distritos se clasifican de acuerdo a lo siguiente:

- a) Distritos según la altura de los Edificios: se individualizaran con la letra "H" seguida de un número de orden.
- b) Distritos según los materiales a emplearse en la edificación: Se individualizaran con la letra "H" seguida de un número de orden.
- c) Distritos según el uso o destino de los Edificios: Se individualizarán con la letra "U" seguida de un número de orden. Estos Distritos serán de aplicación cuando se dicten las disposiciones pertinentes de conformidad con la Ley Provincial 8912 y/o promulgue un Plan Regulador o reglamentaciones relacionadas con el tema. Mientras ello no ocurra se asigna el número de orden cero (0): "U-0"

Sin perjuicio de ello se mantendrán vigentes las restricciones o disposiciones que apliquen las Direcciones de Industria y/o Comercio y/o Inspección General y/o Reparticiones similares en cuanto se refiere a la ubicación, condiciones y demás

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84) Artículo 1º.-

recaudos que deban cumplir los distintos locales, Edificios o partes de él para obtener la respectiva habilitación.

El Departamento de Obras Particulares y Catastro podrá exigir el visado previo de las oficinas competentes con relación al uso y/o destino de los Edificios en los casos que así correspondiera.

- d) Distritos Especiales. Cuando existan estos Distritos de características especiales, los mismos se individualizarán con la letra "E" seguida de un número de orden. Si el Distrito no tiene características especiales se designará con el número de orden cero (0): "E-0"
- e) Distritos según la Ordenanza Impositiva. Cuando existan estos Distritos, por la aplicación de distintas tasas y/o normas de carácter impositivo, los mismos se individualizarán con la letra "Z" seguida de un número de orden. Mientras no existan Distritos impositivos diferentes, se distinguirán con el número de orden cero (0): "Z-0"

3.4 DISTritos SEGÚN LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

3.4.1. Delimitación de los Distritos y altura máxima permitida en cada uno de ellos.

Los Distritos según la altura de los Edificios tienen los límites que se detallan en el presente Artículo y están en correspondencia con los Distritos establecidos en la Sección Décima (10º) de este Código.

La altura máxima de fachada estará dada en función del ancho "a" de la calle medida entre líneas Municipales; en el caso que dicho ancho sea variable se tomará el valor mayor de la cuadra donde se ubique el Edificio a construir.

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir, de ser necesario un certificado de ancho de calle expedido por la dependencia Municipal competente.

En todos los casos y cualquiera sea el ancho de la calle, se permitirá construir planta baja y un piso alto hasta 6.00 m de altura de fachada.

El siguiente cuadro determina los Distritos según la altura, su correspondencia con los Distritos de la Sección 10º y la altura máxima permitida:

Distrito según la Altura	Le corresponden los Límites de la Zona o Distrito	Altura Máxima Permitida "H"
H 1-0	S1-CA	2a
H 1-1	S1-R1	2a
H 1-2	S1-R2	2ª

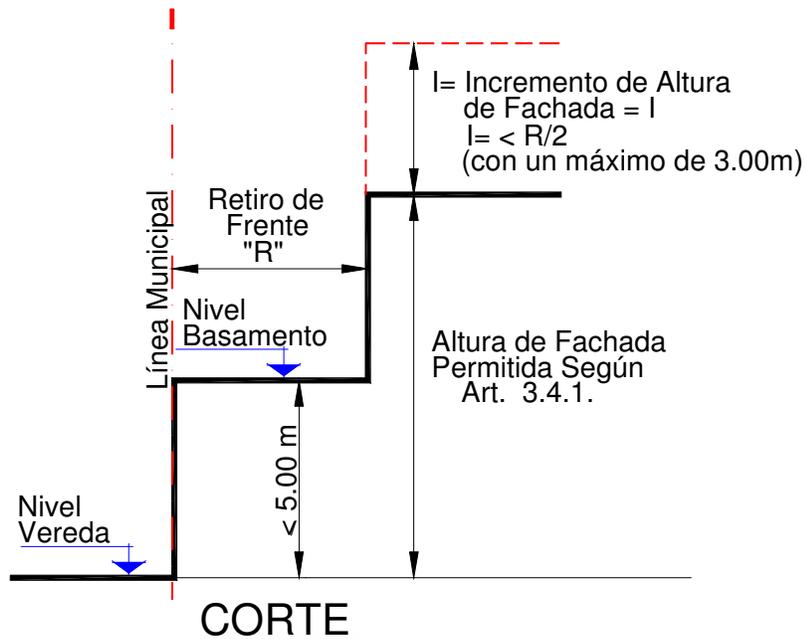
H 1-3	S1-R3	A
H 2-3	S2-R3	A
H 2-4	S2-R4	A
H 3-5	S3-R5	0,6 a
H 4-5	S4-R5	0,6 a
H 2-0	S2-V	0,5 a
H 4-0	S4-V	0,5 a
H 6-1	E6-1	0,7 a

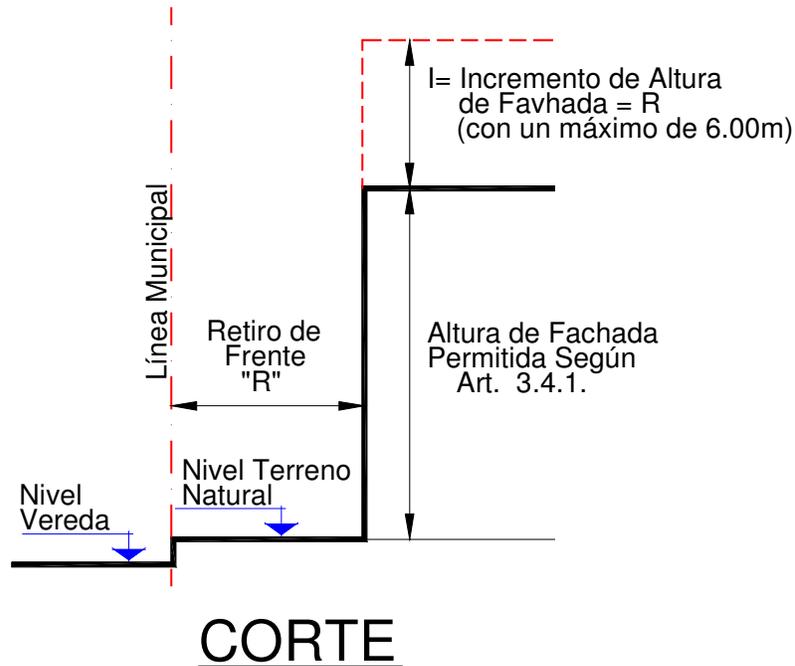
Siendo "a" el ancho de la calle medida entre líneas Municipales.

3.4.2. Incremento de altura por retiro de fachada.

Cuando la edificación se efectúe retirada de la línea Municipal, la altura máxima permitida de fachada se podrá incrementar en una medida igual a dicho retiro con un máximo de 6.00 m.

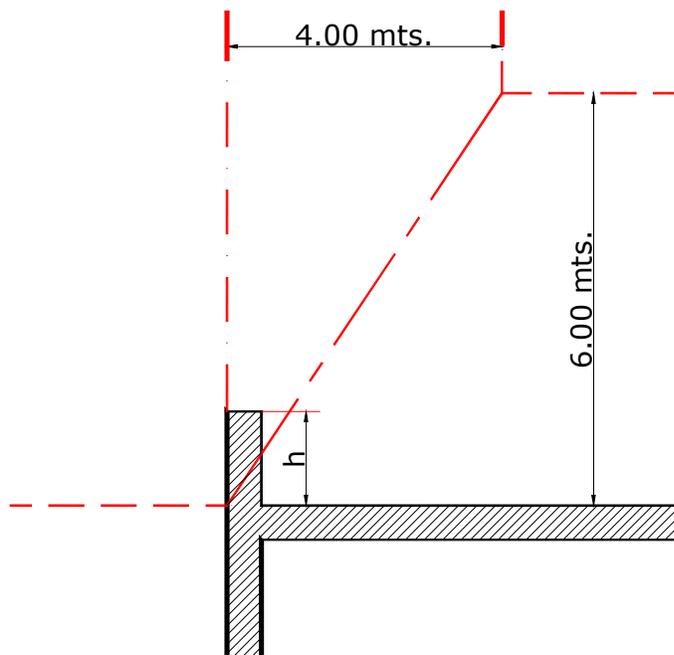
Si el retiro de la edificación se efectúa por encima de un nivel de 5.00 m sobre la vereda, la altura máxima de fachada permitida se podrá incrementar en una medida igual al cincuenta por ciento (50%) del retiro respectivo con un máximo de 3.00 m.





3.4.3. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada.

Por encima de las alturas máximas de fachadas los parapetos podrán elevarse no más de 1.00 m en azoteas inaccesibles y en las accesibles no más de 1.60 m. Por encima del borde superior de esta altura solo se podrán ejecutar: Una vivienda para portero, con superficie no mayor de 30 m², tanques de agua, casillas para maquinarias, ascensores, salidas de escaleras, conductos, hollineros y construcciones anexas no habitables, como así también lavaderos generales de superficie no mayor de 25 m². Todas estas construcciones se mantendrán por debajo de un plano virtual con pendiente 3/2, cuyo arranque estará dado por la altura máxima de fachada y siempre por debajo de un plano horizontal ubicado a 6.00 m por encima de la altura máxima de fachada permitida.



3.4.4. Forma de medir la altura.

Las alturas indicadas se referirán a la cota más alta de la línea de edificación en la cuadra en que se encuentre ubicado el predio.

3.4.5. Predios situados en límites de Distritos.

Cuando exista duda respecto al Distrito que corresponda a un predio, este será considerado como perteneciente al Distrito que permite mayor altura. Igual criterio se aplicará para los predios ubicados con frente a calles que sirvan de límite a dos o más Distritos.

3.4.6. Casos de predios de esquina.

En las esquinas cuyas vías Públicas concurrentes regulan diferentes alturas de fachadas, se adoptara para la calle de menor ancho y en un largo de 20 m de altura que corresponde a la otra, medido desde la intersección de las dos líneas municipales.

3.4.7. Caso de predio con frente a plaza.

En predios con frente al perímetro de plazas o parques, la altura de fachada será la que determine la calle que, limitando la plaza o parque, autorice mayor altura.

3.4.8. Predios con frente a vías ferroviarias.

En calles ubicadas frente a vías ferroviarias y al solo efecto de determinar la altura máxima de fachada, se podrá incrementar el ancho "a" de las mismas en un cincuenta por ciento (50%).

3.4.9. Casos no previstos.

En Obras tales como Templos, Edificios de Espectáculos Públicos, Estadios, etc., el Departamento Ejecutivo podrá autorizar mayor altura que la permitida siempre y cuando circunstancias especiales así lo justifiquen y no se afecte el desarrollo orgánico de la zona.

3.5. DE LOS DISTRITOS SEGÚN LOS MATERIALES

3.5.1. Delimitación de los Distritos.

Mientras no se cuente con un plan regulador o una planificación integral sobre el tema, a los efectos de los materiales que pueden utilizarse en la edificación, se considera a todo el partido como un Distrito único.

3.5.2. Materiales a emplearse en la Edificación.

No se establecen para el uso de los materiales y los sistemas constructivos a emplearse, más restricciones ni limitaciones que las fijadas por los Reglamentos Técnicos vigentes y las reglas del arte, sin perjuicio de cumplir con lo establecido por el Código en cuanto sea pertinente.

3.5.3. De las construcciones precarias.

La Dirección podrá autorizar la ejecución o el mantenimiento de construcciones precarias cuando a su juicio existan razones que así lo justifiquen siempre y cuando las mismas reúnan

suficientes condiciones de seguridad, salubridad e higiene y no causen daños y/o perjuicios a terceros.

La Dirección establecerá en cada caso las condiciones mínimas que deberán reunir estas construcciones precarias, para las cuales será necesario gestionar y obtener el permiso respectivo y abonar los derechos de construcción correspondientes.

El carácter de precario de una construcción será establecido por la Dirección.

3.6. DEL DISTRITO ESPECIAL E6-1

3.6.1. Límites del Distrito E6-1.

Desígnese Distrito Especial E6-1 al limitado por las siguientes calles: Charcas, Camino General Belgrano y Acceso Sud – Oeste a la Capital Federal (futura Av. General Paz); Dentro del cual las construcciones deberán cumplir las condiciones que se detallan en los Artículos siguientes.

3.6.2. Características de la Edificación dentro del Distrito E6-1.

3.6.2.1. Registro obligatorio

La distancia mínima entre la línea Municipal y la línea de edificación será de 2.00 m, excepto en los predios con frente al Camino General Belgrano, al Acceso Sud-Oeste a la Capital Federal (continuación de la Avenida General Paz) y a la calle Charcas.

3.6.2.2. De las reglamentaciones de las manzanas 41 y 42

Los Propietarios de los lotes Nº 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana Nº 41 y los lotes Nº 1, 2 y 3 de la manzana Nº 42 que rodean al espacio reservado para plaza pública, deberán proyectar su Vivienda con el acceso, únicamente, desde la calle.

3.6.2.3. Saliente de fachada.

De la línea de retiro obligatorio, solo podrán sobresalir aleros y/o balcones abiertos con un máximo de 1.20 m. No podrán construirse cuerpos salientes o balcones cerrados que sobresalgan de la línea de retiro obligatorio.

En las ochavas, las salientes de fachadas de cualquier tipo, no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de ochava reglamentaria.

Las exigencias de este Artículo no alcanzan a los predios con frente a las calles Camino General Belgrano, Charcas y Acceso Sud-Oeste a la Capital Federal, (futura General Paz), para los cuales las salientes de fachada se considerarán como casos comunes de acuerdo a este Código.

3.6.2.4. Características generales de los Edificios

Queda establecido que para todos los casos en que no se fije expresamente una reglamentación en particular para este Distrito Especial E6-1, regirán condiciones determinadas por este Código para el Distrito S2-R3.

3.7. DISTRITO ESPECIAL E.7 – BARRIO “LAS COLONIAS” ²

3.7.1. Características.

El Distrito Especial E.7 abarca el Barrio Ferroviario “LAS COLONIAS”, integrado por 184 unidades de Vivienda compuesto por 87 casas y dos pabellones proyectados a principios del Siglo XX por los Arquitectos Chambers y Nembery Thomas para los trabajadores del antiguo Ferrocarril Del Sud, hoy Ferrocarril Roca, y cuatro viviendas construidas en la década 1940-1950 en la manzana 27 con una integración armónica al conjunto original.

Es de especial interés Municipal la preservación de sus características actuales, tanto por su valor histórico como arquitectónico, su ambientación urbana, homogeneidad y uso exclusivamente residencial.

3.7.2. Delimitación.

Designase Distrito Especial E.7 al limitado por las calles Francisco de Paola Almeyra, Gral. Ferré, 29 de Septiembre y el costado Sud Este de la antigua Parcela 31, de la Fracción I, Sección N, Circunscripción II, determinado éste último por una línea recta que corre entre las calles Gral. Madariaga y Fray Mamerto Esquiú desde la calle Almeyra hasta 29 de Septiembre, según surge del plano características 25-12-85.

3.7.3 Tramitación

Toda propuesta, habilitación de usos, pedidos de localización de actividades, construcciones, modificaciones o ampliaciones de edificios y, en general, cualquier intervención a realizarse en el Distrito será objeto de un estudio particularizado y pormenorizado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos mediante las dependencias técnicas pertinentes a cargo de las Obras en particular y del planeamiento Urbano, a efectos de su aprobación.

3.7.4. Integración Paisajista.

Toda nueva edificación o ampliación de lo existente deberá armonizar con los linderos existentes e integrarse con las características arquitectónicas predominantes de la zona. Los proyectos a ser analizados deberán indicar claramente en forma grafica y textual los materiales, textura, colores y cualquier otro elemento arquitectónico de la Obra proyectada a efectos de demostrar el cumplimiento de tales requisitos.

3.7.5. Usos Permitidos. ³

Sobre los usos del suelo:

Serán preponderantemente para uso residencial, el que podrá estar contemplado con equipamiento comunitario tal como: Guardería, Jardín de Infantes, Escuela Primaria y Entidad Vecinal.

Se mantendrá la manzana 42 como espacio verde público.

² / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7023 (21/12/90) Artículo 1°.-

³ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9185 (15/12/00) Artículo 1°.-

Conforme lo dispuesto por el Artículo 1º la Manzana 42 integrada por reunión de tres (3) parcelas surgidas del plano de mensura 25-12-85, quedará conformada de la siguiente manera:

- a) Parcela 1, destinada a espacio verde.
- b) Parcela 2, reserva equipamiento comunitario tales como Guardería Infantil, Jardín de Infantes, Escuela Primaria, Entidad Vecinal, o sea, manteniendo su estado actual.
- c) Parcela 3, volverá a partir de la sanción de la presente Ordenanza a clasificarse como DOMINIO PRIVADO del Estado Nacional Argentino, SIN DESTINO CONSAGRADO.

3.7.6. Morfología

Las construcciones nuevas no podrán tener un FOS mayor a 0.50 y un FOT de 0.80, se mantendrán las actuales líneas de edificación. El uso residencial será de densidad no mayor de 150 Hab. /ha.

3.8. DEL DISTRITO ESPECIAL E-8⁴

3.8.1. Límites del Distrito E-8

El Distrito Especial E-8 estará limitado por las calles Sitio de Montevideo, Avda. Hipólito Yrigoyen, calle O'Higgins y vías del Ferrocarril Nacional Gral. Roca, formando también parte del mismo todos los lotes frentistas de la vereda Oeste de la citada Avda. Hipólito Yrigoyen en el tramo comprendido entre las calles Gobernador Yrigoyen y Carlos Gardel.

3.8.2. Características de la Edificación dentro del Distrito E-8

3.8.2.1. Indicadores Urbanísticos

En el Distrito E-8 se podrá cubrir la totalidad de la superficie del lote, a modo de basamento, hasta un nivel de siete (7) metros y con no más de 2 plantas, medidos sobre nivel de vereda. Las construcciones existentes con planos aprobados podrán ser modificadas, cualquiera sea su altura y por debajo de la misma sin cumplir las exigencias del factor de ocupación del suelo (FOS).

El fondo libre o pulmón de manzana que pudiera corresponder sólo será exigible a partir del nivel de basamentos definidos en los párrafos anteriores.

A los efectos de establecer la capacidad poblacional neta del distrito se clasifica el mismo como zona S1 CA (comercial - administrativa) fijándosele al mismo una densidad referencial máxima de dos mil (2.000) habitantes por hectárea. Para su cálculo, se computará la totalidad de las construcciones existentes y/o a ejecutarse en el predio, cualquiera sea el nivel en que se encuentren los mismos.

Por encima del basamento, se establece un Factor de ocupación de suelo máximo (FOS) de cero coma seis (0,6).

El factor de ocupación total máximo (FOT) en el Distrito E-8, será de tres (3).

⁴ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 7230 (11/11/91) Artículo 1º y 2º.- (ANEXO I)

3.8.2.2. Restricciones para los predios frentistas de la vereda Oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen entre Carlos Gardel y Gobernador Yrigoyen

Las construcciones que se ejecuten en los predios frentistas de la vereda Oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen entre las calles Carlos Gardel y Gobernador Irigoyen tendrán las siguientes restricciones: a) En planta baja y hasta un nivel de 3 metros sobre vereda se dejará un retiro obligatorio de tres metros con cincuenta centímetros (3,50) de la actual línea municipal. b) Por encima del nivel de 3 metros sobre vereda se podrá construir hasta la línea municipal no permitiéndose por fuera de la misma la construcción de aleros, balcones, marquesinas, cuerpos cerrados ni salientes de ningún tipo. c) En planta baja se permitirá la construcción de columnas y de los elementos estructurales necesarios para sostener la losa y/o pisos altos que se ejecuten por sobre el nivel de 3 metros.

Estas columnas deberán ejecutarse dentro de la franja cubierta e inmediatamente a continuación de la línea municipal, no pudiendo tener dimensiones mayores que cincuenta (50) centímetros de lado.

La separación mínima libre entre bordes de columnas será de tres (3) metros. d) El proyecto de las fachadas y construcciones que formen parte del retiro exigido por este artículo queda sujeta a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que establecerá las normas o reglamentaciones complementarias necesarias para uniformar las mismas y asegurar un adecuado tratamiento arquitectónico del conjunto. e) Los locales ubicados sobre el frente de los edificios podrán recibir iluminación y ventilación desde la vía pública a través de la saliente de la recova, considerándose esta reglamentaria a esos efectos aún cuando excediera las salientes máximas permitidas por el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

3.8.2.3. Construcciones existentes en lotes frentistas de la vereda Oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen

Las construcciones existentes que se encuentren emplazadas en lotes frentistas de la vereda oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen entre Carlos Gardel y Gobernador Yrigoyen, deberán ser reformadas para materializar el retiro obligatorio exigido por la presente reglamentación.

Dicha reforma o adaptación deberá ser ejecutada cuando se efectúen modificaciones o ampliaciones en los edificios afectados y construida dentro de los seis (6) meses de concedido el respectivo permiso de construcción.

3.8.3. Aplicación del Código de Planeamiento Urbano y Edificación en Distrito E-8

En todos los aspectos que no estén expresamente reglamentados por la presente Ordenanza serán de aplicación lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano y Edificación y demás disposiciones vigentes.

3.8.4. Construcciones en distritos linderos con el Distrito Especial E-8

Déjase establecido que los beneficios fijados por la presente reglamentación para el Distrito Especial E-8 son exclusivos del mismo y no podrán hacerse extensivos a predios ubicados en

distritos linderos que eventualmente pudieran solicitar su equiparación al mismo por encontrarse sobre calles límites entre distritos.

3.8.5. Zona E-9 ORDENANZA N° 9264⁵

Artículo 1º.- Modifícanse los índices Urbanísticos establecidos por la Ordenanza N° 5025, sus modificatorias y normas complementarias denominadas "Código de Edificación y Planeamiento Urbano" en la zona determinada en el Artículo 1º de la Ordenanza N° 8825, para las parcelas frentistas a la Avenida 9 de Julio, entre las calles 29 de Septiembre y Salta, de Lanús Este.

A tal fin denominase a esta Zona E9. En ella podrá cubrirse la totalidad de la superficie del lote, a modo de basamento hasta un nivel de siete metros medidos desde la vereda, y con no más de dos plantas. Este basamento, además de los locales de uso general, solamente podrá tener uso comercial-administrativo.

A partir del nivel de basamento, se deberá respetar el fondo libre y el FOS de 0,60. El factor de ocupación total (FOT) será de tres (3) y la densidad máxima permitida se establece en 2.000 habitantes por hectárea.

A aquellos predios que tengan como único uso comercial administrativo, quedan exceptuados del cumplimiento de la Ordenanza N° 7016 (estacionamiento).

3.8.4. ORDENANZA 10744⁶

Zona E-10 / E-11 / E-12

Artículo 1º. Modifícanse los indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza Municipal N° 5025, sus modificatorias y normas complementarias denominadas "Código de Edificación y Planeamiento Urbano", para uso comercial Gastronomía y Estacionamiento, en las zonas delimitadas por los perímetros que se detallan a continuación y se grafican en el Anexo 1, que forma parte de la presente a todos sus efectos del Expte. S-64.226/09 D.E. (Expte. D-00624/09 H.C.D.).-

Zona E10, delimitada por los frentistas de la calle Máximo Paz desde Hipólito Yrigoyen a Carlos Casares, los frentistas de la calle Carlos Casares desde Máximo Paz a José M. Moreno, José M. Moreno, 20 de Septiembre, Miguel Cané y los frentistas de la Avenida Hipólito Yrigoyen entre Máximo Paz y Miguel Cané.

Zona E11, delimitada por la calle Cnel. Lugones, Cnel. L. Rosales y la Avenida Hipólito Yrigoyen.

Zona E12, delimitada por los frentistas de la calle Rivadavia entre Remedios de Escalada de San Martín y Palacios, Palacios, Cnel. Luna, Habana, Senador Pallares, Dr. R. J. Crotti, Tuyutí, Armenia y frentistas de la Avenida Remedios de Escalada de San Martín entre Armenia y Rivadavia.

Artículo 2º. En las zonas mencionadas en el Artículo 1º, destinadas a los rubros mencionados, gastronomía y estacionamiento, se admitirá cubrir la totalidad de la superficie

⁵ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9264 (11/05/01) Artículo 1º.

⁶ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 10744 (23/10/09)

del lote, a modo de basamento hasta un nivel de siete metros de altura medidos sobre nivel de vereda, y con no mas de dos plantas. A partir del basamento, se deberá respetar el fondo libre y el F.O.S. (factor de ocupación de suelo) de 0.60. El factor de ocupación total (F.O.T.) y la Densidad máxima serán los correspondientes al Distrito de acuerdo al Código de Edificación y Planeamiento Urbano.-

Artículo 3º. Para todos los aspectos que no estén expresamente reglamentados por la presente Ordenanza, será de aplicación lo establecido por el "Código de Edificación y Planeamiento Urbano" y demás disposiciones vigentes.

3.9 TEXTO ORDENADO DE LA ORDENANZA 5025 Y MODIFICATORIAS⁷

3.9.1. Delimitación de áreas.⁸

A los efectos del Título II, Capítulo II, Artículo 5º de la Ley se considerará al Partido de Lanús como AREA TOTALMENTE URBANA. Dicha área queda comprendida entre las siguientes calles y/o accidentes geográficos:

General Hornos, Uriarte, Malabia, Aconcagua, Cotagaita, Roma, Cnel. Lynch, Camino Gral. Belgrano, Lacarra, Brasil, Rivadavia, Chile, Valparaíso y Ribera del Riachuelo.

3.9.2. Delimitación de Sub - Áreas

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 6º del Capítulo II, Título II de la Ley, el Partido de Lanús se divide en las siguientes Sub-áreas:

- a) Sub-Área Urbanizada
- b) Sub-Área Semi urbanizada

3.9.2.1 Sub – Área Urbanizada

La Sub-área urbanizada: Estará integrada por las zonas y distritos que se detallan a continuación cuyos límites estarán dados por las siguientes calles:

ZONA RESIDENCIAL

DISTRITO S1-R1

- a) Caa-Guazú, J.V. González, Vélez Sarsfield, Tucumán, Avda. H. Yrigoyen hasta Caa-Guazú.

⁷ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5025 – ORDENANZAS MODIFICATORIAS 5111, 5154, 5160, 5277, 5505, 5671, 5672, 9215

⁸ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5672 (02/11/83) Artículo 1º. (ANEXO I)

- b) Avda. H. Yrigoyen, Aristóbulo del Valle, Ministro Brin, 25 de Mayo, Ministro Brin, Carlos Gardel, Avda. H. Yrigoyen, Castro Barros, 2 de Mayo, Carlos Casares, Máximo Paz hasta Avda. H. Yrigoyen.
- c) Scalabrini Ortiz, Avda. H. Yrigoyen, Di Giorno, Lugones, hasta Scalabrini Ortiz.
- d) Balbastro, Avda. H. Yrigoyen, J. Ingenieros, Uriarte, Carlos Croce, Villegas, Caferata, Marco Avellaneda, Méndez, Avda. Rosales hasta Balbastro.
- e) Avda. H. Yrigoyen, Pasaje Planes, Vías del Ferrocarril Gral. Roca, Margarita Weild hasta Avda. H. Yrigoyen.
- f) Caa-Guazú, Córdoba, Sitio de Montevideo, 29 de Setiembre hasta Caa-Guazú.
- g) Margarita Weild, Córdoba, Gral. Arias, Oncativo, 29 de Setiembre hasta Margarita Weild.

FICHA DE DISTRITO					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R1					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	2 ANCHOS DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	2.5	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	1000 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E10 / E11					

ORDENANZA N° 5879⁹

Artículo 1º. Inclúyase dentro del Código de Planeamiento urbano y Edificación, como zona "Sub-Área Urbanizada", distrito S1-R1, a la delimitada por las calles: San Carlos, Gral. Pinto, Esteban Echeverría y Margarita Weild, a los efectos de la construcción del barrio proyectado por la Cooperativa de Viviendas 12 de Diciembre.

ORDENANZA N° 6102¹⁰

Artículo 1º. Considérese a la zona comprendida por las calles San Carlos, Gral. Pinto, Esteban Echeverría y Margarita Weild de este Partido como distrito S1-R1, Sub-área Urbanizada.

Artículo 2º. Lo establecido en el artículo precedente queda condicionado a la provisión de los servicios de agua corriente y cloacas para la zona mencionada, sin cuyo requisito no podrán

⁹ / PROMULGADA 18/12/84

¹⁰ / PROMULGADA 17/02/86

aplicarse en la misma los valores de F.O.S.: 0,6 - F.O.T.: 2,5 - densidad neta 1.000 hab. /ha. y demás índices correspondientes al distrito S1-R1. La red de desagües cloacales podrá ser eventualmente reemplazada por una planta de tratamientos de líquidos cloacales.

ORDENANZA N° 6975 ¹¹

Artículo 1º.- Fijase la obligación de retirar dos (2 mts) medidos desde la línea Municipal de edificación para toda construcción a ejecutarse sobre la calle Uriarte, acera norte entre las calles José Ingenieros y Flores de Estrada.

Artículo 2º.- En el espacio comprendido en los dos metros (2 mts) de retiro obligatorio establecido en el Art. 1º , solo podrán ejecutarse cercos reglamentarios y solados.

DISTRITO S1-R2

- a) Haytí, Coronel Luna, República Argentina, Rivadavia, Jean Jaures, Murguiondo, Curupaytí, Darragueira, Jean Jaures, Coronel Luna, Remedios Escalada de San Martín, Curapaligüe hasta Haytí.
- b) Rivadavia, Remedios Escalada de San Martín, Portela, Darragueira, Tuyutí, Armenia, Portela hasta Rivadavia.
- c) Parcelas con frente a la calle Rivadavia en el tramo comprendido entre las calles República Argentina y Chile, siempre y cuando las mismas cuenten con servicios de desagües cloacales habilitados.

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R2					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	2 ANCHOS DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	2.5	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	1000 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E12					

DISTRITO S1-R3

- a) Coronel Osorio, Moreno, Murguiondo, Yermal hasta Osorio.
- b) 29 de Setiembre, Azopardo, Suipacha, Malabia hasta 29 de Setiembre.

¹¹ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 6975 (02/11/90)

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R3					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones:					

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R3 - CON RED CLOACAL HABILITADA -					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1.5	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	400 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					

DISTRITOS S2-R3

Ficha de Distrito				
Área:				
Zona: RESIDENCIAL				
Distrito: S2 R3				
Delimitación: Según Plano de Zonificación				
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS

Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E10					

Ficha de Distrito					
Área:					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S2 R3 - CON RED CLOACAL HABILITADA -					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1.8	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	800 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E10 Ver ORDENANZA Nº 6975					

ORDENANZA Nº 7547¹²

Artículo 1º.- A los efectos de posibilitar la división de las construcciones existentes en el denominado Barrio El Triángulo, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Provincial Nº 2210/80, deberá incluirse dentro del Código de Planeamiento Urbano y Edificación, como sub-área urbanizada S2 R3, a la delimitada entre las calles Osorio, Rincón y Talcahuano del Partido de Lanús.

ORDENANZA Nº 7341¹³

¹² / PROMULGADA 12/08/93. MODIFICADA POR ORDENANZA 7587

¹³ / PROMULGADA 24/06/1992

Artículo 1º. Modifícase el ARTÍCULO 4º del Anexo I de la Ordenanza Nº 5025 (Texto Ordenado) excluyendo del Distrito S4V Sector II, al Sector de las parcelas 36; 37; 38 y 39 de la Fracción I, Sección N, Circunscripción II, delimitado por la calle Malavia al sur, el acceso a los talleres ferroviarios al este y la playa de maniobras de los talleres ferroviarios al este y al norte correspondiente exclusivamente a los terrenos ocupados por las viviendas actualmente frentistas a la calle Malavia, el que pasará a integrar el Sector S2-R3.

Artículo 2º. Previo al traslado del dominio de la fracción indicada por la Empresa Ferrocarriles Argentinos, ésta cederá al uso público una fracción de terreno de dos metros con treinta y cinco centímetros de profundidad medidos hacia el norte desde la línea de cercos existentes en la acera norte de la calle Malavia por doscientos metros de longitud medidos en dirección este desde la intersección de los lados oeste y sur de la parcela 39.

Artículo 3º.- A efectos de verificar el cumplimiento del artículo 2º la Empresa Ferrocarriles Argentinos someterá a aprobación de la Municipalidad de Lanús el plano de mensura correspondiente.)

DISTRITOS S2-R4

Se establecen como límites del Distrito S2 R4 los siguientes:

- I) Castro Barros, Dr. Melo, O'Brien, Cavour, Labarden, Pte. Avellaneda, J. Hernández, Traza continuación Avda. General Paz, Avda. Hipólito Yrigoyen, hasta Castro Barros.
- II) Traza continuación Avda. General Paz, 1º de Mayo, Ramón Franco, M. Avellaneda, Méndez, Avda. Rosales, Lugones, Scalabrini Ortiz, H. Yrigoyen, hasta Traza Av. Gral. Paz.
- III) Córdoba, Ituzaingó, General Madariaga, Margarita Wield, San Lorenzo, Traza continuación Avda. Gral. Paz, Gral. Madariaga, Arias hasta Córdoba.
- IV) Traza continuación Avenida General. Paz, América del Norte, Alzaga, San Lorenzo, Coronel Allende, hasta Traza Avda. General Paz.

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S2 R4					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S2 R4 - CON RED CLOACAL HABILITADA -					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	2,5	FONDO LIBRE TERRENO:	
				26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
		Densidad Neta	800 h/Ha	Retiro FONDO: ----	
				Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					

ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA

DISTRITOS S1-CA

- Aristóbulo del Valle, Ministro Brin, 25 de Mayo, Ministro Brin, Carlos Gardel, Avenida Hipólito Yrigoyen hasta Aristóbulo del Valle.
- Rivadavia, Portela, Armenia, Tuyutí, Darragueira, Portela, Remedios Escalada de San Martín, Coronel Luna, Jean Jaures, Darragueira, Curupaytí, Murguiondo, Jean Jaures hasta Rivadavia.
- Avda. Hipólito Yrigoyen, Tucumán, Vélez Sarsfield, Sitio de Montevideo, Córdoba, Margarita Weild, 29 de Setiembre, Margarita Weild hasta H. Yrigoyen.
- Avda. H. Yrigoyen, Balbastro, Rosales, Lugones, Di Giorno hasta Avda. H. Yrigoyen.

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: COMERCIAL ADMINISTRATIVA - RESIDENCIAL					
Distrito: S1 CA					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	2 ANCHOS DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	3.0	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO:	
				26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	

	Densidad Neta	2000 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO
Observaciones: Ver ZONA E10 / E11 / E12			

3.9.2.2 Sub – Área Semi Urbanizada

La Sub-Área semi-urbanizada estará integrada por los distritos o zonas que se mencionan a continuación, cuyos límites estarán dados por las siguientes calles:

- a) Zonas de recuperación de espacios verdes libres públicos, recuperables a mediano y largo plazo. Estará integrada por los distritos S2V y S4V delimitados por las calles que se enumeran a continuación:

DISTRITO S2 V

- I) Valparaíso, Entre Ríos, Yatay, Pozos, Valparaíso, Chile, Vías F.C.G.B., R. E. de San Martín, Ribera del Riachuelo hasta Valparaíso.
- II) Jean Juárez, Vías F.C.G.B., Habana, Pampa, Otamendi, Balcarce, Orán, Millán, Ribera del Riachuelo hasta Jean Jaures.
- III) Ribera del Riachuelo, Cnel. Osorio, Calle sin Nombre (Límite Este y Noroeste de la Fábrica, Militar de Aceros) hasta Ribera del Riachuelo.

Ficha de Distrito			
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA			
Zona:			
Distrito: S2 V			
Delimitación: Según Plano de Zonificación			
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA	
		INDICADORES URBANISTICOS	
		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6
			Altura máxima
			Altura de basamento
			Retiros:
Superficie mínima:		FOT	1
			FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2
			Retiro FRENTE: ----
			Retiro FONDO: ----
	Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO
Observaciones			

DISTRITO S4 V

- I) Calle Olazabal, Isleta, Gral. Hornos, Ribera del Riachuelo hasta Olazabal.
- II) Oncativo, Gral. Arias, Gral. Madariaga, 29 de Setiembre, Malabia, Vías F. C. Gral. Roca hasta Oncativo.

III) Avda. Hipólito Yrigoyen, Pasaje Planes, Vías F.C. Gral. Roca, J. Ingenieros, hasta Avda. H. Yrigoyen. En esta última zona podrá mantenerse la edificación existente.

c) Zona de reserva actualmente ocupada por villas de emergencia, y que está integrado por los siguientes distritos:

Ficha de Distrito					
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA					
Zona:					
Distrito: S4 V					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS			
		INDICADORES MORFOLOGICOS			
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1	FONDO LIBRE TERRENO:	
				26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					

DISTRITO S3 - R5

Limitado por las siguientes calles:

- I) Talcahuano, Osorio, Vías F. C. G. B. hasta Talcahuano.
- II) Millán, Cnel. Sayos, Rincón hasta Millán.
- III) Ribera del Riachuelo, Talcahuano, F. C. G. B., Cnel. Osorio, calle sin nombre (Límites Este y Noreste de la Fábrica Militar de Aceros) hasta Ribera del Riachuelo.
- IV) Aristóbulo del Valle, Ucrania, 25 de Mayo, Isleta hasta Aristóbulo del Valle.
- V) Rivadavia, Llavallol, Murature, 25 de Mayo hasta Rivadavia.
- VI) Camino Gral. Belgrano, Bustamante, Madariaga hasta Camino Gral. Belgrano.
- VII) Bolaños, Gral. Madariaga, Blanco Encala, Pasaje sin nombre hasta Bolaños.
- VIII) Gral. Pintos, Bouchard, América del Norte, Bueras hasta Gral. Pinto.
- IX) Chascomús, Donato Álvarez, Bouchard hasta Chascomús.
- X) Bolaños, Condarco, Donato Álvarez hasta Bolaños.
- XI) Traza continuación Avda. Gral. Paz, Pringles, Donato Álvarez hasta traza Avda. Gral. Paz.
- XII) Camino Gral. Belgrano, Cnel. Lynch, Donato Álvarez, Traza continuación Avda. Gral. Paz hasta Camino Gral. Belgrano.
- XIII) Sitio de Montevideo, Cnel. Lynch, Vías del ex Ferrocarril Provincial hasta Sitio de Montevideo.
- XIV) Alvear, Charcas, Albariños, Cnel. Lynch hasta Alvear.

XV) Condarco, Núñez, Rondeau, Allende hasta Condarco.

Ficha de Distrito					
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA					
Zona:					
Distrito: S 3 - R5					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					

DISTRITO S4 - R5

Estará limitado por las calles Gral. Félix Olazabal, Murature, Gral. Hornos, Isleta hasta Olazabal.

c) Zona residencial:

Estará integrada por los distritos S2 R3 y S2 R4, cuyos límites se detallan en los artículos siguientes

Ficha de Distrito					
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA					
Zona:					
Distrito: S 4 - R5					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					

Artículo 5º. "La zona residencial se divide en los siguientes distritos: S1 R1; S1 R2; S1 R3; S2 R3 Y S2 R4. El Distrito S2 R3 comprende la totalidad del Partido con excepción de la zona S1 CA, y de los distritos S1 R1; S1 R2; S1 R3; S2 R4; S2V; S4 V; S3 R5 Y S4 R5. La zona S1 CA también será apta para uso residencial.

Cuadro Síntesis de Delimitación de Áreas y Sub-Áreas		
Área urbanizada		DISTRITOS
Sub - Área Urbanizada	ZONA RESIDENCIAL	S1 R1
		S1 R2
		S1 R3
		S2 R3
		S2 R4
	ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA	S1 - CA
Sub - Área Semi- Urbanizada		S2 V
		S4 V
		S3 - R5
		S4 - R5
Distritos especiales		E 7 LAS COLONIAS
		E 8
		E 9
		E 10
		E 11
		E 12

ORDENANZA N° 10743 ¹⁴

Artículo 1º: Declárese "Área de Interés Urbano, AIU Puente Alsina", con el objeto de refuncionalización, Puesta en Valor y Desarrollo de Puente Alsina y su entorno, al polígono comprendido entre la traza del Ferrocarril Belgrano Sur, las parcelas frentistas a las calles Liniers, Moliendo, Tuyutí, Roberto Crotti, Portela, Habana, Luna, Habana, Jean Jaures, Directorio, Senador Quindimil, Membrillar y vías del Ferrocarril Belgrano Sur, que se grafica en el anexo I, y forma parte de la presente a todos sus efectos del Expte. D-62.666/09 D.E. (Expte. D-00622/09 H.C.D.).-

Artículo 2º: Los emprendimientos de obra, subdivisión y/o modificación parcelaria, propuestos a realizarse, deberán contar con previo certificado de factibilidad urbanística, quedando exceptuadas las obras destinadas a Obra Nueva o ampliación de vivienda unifamiliar.-

Artículo 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar el procedimiento administrativo, los plazos de validez, las autoridades de aplicación y todo lo9

¹⁴ / PROMULGADA 23/10/2009

concerniente a los certificados de factibilidad urbanística mencionados en el Artículo precedente.-

Artículo 4º: Será atribución del Departamento Ejecutivo, la evaluación y dictado de la factibilidad urbanística establecido en el Artículo Precedente

Artículo 5º: El Departamento Ejecutivo desarrollará un proyecto particularizado para la estructuración vial y de los espacios verdes públicos y la delimitación de indicadores urbanísticos en el polígono delimitado en el Artículo 1º.-

Artículo 6º: La estructuración de la Fracción X Sección E, Circunscripción, (incluida en su totalidad en el polígono definido en el Art. 1º) deberá tender a lograr la conectividad del sector a través de la continuidad de las trazas existentes.-

Artículo 7º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a implementar convenios urbanísticos, conforme lo prescripto por la Ley 8912, con el objeto de receptor iniciativas, aportar a su financiamiento y viabilizar la gestión urbanística para el desarrollo urbano del sector.-

Artículo 8º: Dispónese que el Departamento Ejecutivo propondrá a este Consejo la normativa urbanística particularizada para el polígono identificado en el Artículo 1º emane del proyecto mencionado en el Artículo 4º en un plazo que no excederá los veinticuatro (24) meses a partir de la promulgación de la presente.-

3.9.3 DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION

Artículo 7º. A los efectos de lo establecido en el Artículo 32º del Capítulo II, Título III de la Ley se considera a la intensidad del agrupamiento humano en el Partido de Lanús como POBLACIÓN AGRUPADA.

CAPACIDADES POBLACIONALES NETAS MÁXIMAS

Artículo 8º.¹⁵ Las Capacidades poblacionales netas máximas por parcela, de acuerdo a su ubicación en los distritos y/o zonas:

DISTRITO O ZONA:	CAPACIDAD: HABITANTE / HECTAREA
S1-CA (Comercial-administrativa)	2000
S1-R1:	1000
S1-R2:	1000
S1-R3: actual	150
Cuando este Distrito tenga red cloacal habilitada	600
S2-R3: actual	150
Cuando este Distrito tenga red cloacal habilitada	800
S2-R4: actual	150
Cuando este Distrito tenga red cloacal habilitada	800
S3-R5:	Zona de crecimiento 0 (cero)
S4-R5:	Zona de crecimiento 0 (cero)
S2-V :	Zona de crecimiento 0 (cero)
S4-V :	Zona de crecimiento 0 (cero)

¹⁴ / PROMULGADA 09/11/2009

¹⁵ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9215 (28/12/00) Artículo 1º.-

“Se entiende que las capacidades poblacionales netas máximas son por hectárea de acuerdo a su ubicación en los distritos o zonas.

“La densidad neta para cada manzana se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.”

CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

Artículo 9º. A los efectos de determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

Número de habitantes: Superficie parcela (m²) x Densidad neta (hab. /m²).

CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS QUE PODRÁ ALOJAR CADA EDIFICIO

Artículo 10º. Establecida la población máxima para una parcela la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices.

USO	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO	SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL MINIMA POR PERSONA
Residencial Unifamiliar	Hasta 2 más que 2	2	14 m ² .
Residencial Multifamiliar	Hasta 2 más que 2	2	15 m ² . 12 m ² .
Comercial y análogos			10 m ² .
Espectáculos Públicos			3 m ² .

CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS QUE PODRÁ ALOJAR CADA EDIFICIO

Artículo 14º. A los efectos de establecer la cantidad de ambientes y la superficie cubierta total mínima en edificios para uso multifamiliar, o afectados al régimen de propiedad horizontal no se computarán los espacios comunes.

En hoteles o edificios de uso similar deberán considerarse un mínimo de dos (2) personas por dormitorio.

Por local comercial y oficina se computará en todos los casos y como mínimo una (1) persona. En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad total correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente.

3.9.4 INDICADORES URBANISTICOS: DEFINICIONES Y ALCANCES

Artículo 11°. Se denomina FOT (Factor de Ocupación Total) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta total máxima edificable en ella.

Artículo 12°. Se denomina FOS (Factor de Ocupación del Suelo) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela.

Artículo 13°. Se denomina superficie edificable de una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la vereda, más las que correspondan a locales habitables o de trabajo ubicados por debajo de dicho nivel.

A los efectos del cómputo del Factor Ocupación Total (F.O.T.) no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, ni tampoco las de planta libre.

Defínase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel con dos (2) lados abiertos como mínimo y que no constituya ningún tipo de local habitable.

En caso de existir locales habitables o de trabajo por debajo del nivel de vereda se deberán incluir en el cómputo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.).

Para las construcciones ubicadas por debajo del nivel de vereda, independientemente del uso al cual estén afectadas, no es de aplicación el Factor de Ocupación Total del Suelo (F.O.T.).

No se computarán como superficies cubiertas las correspondientes a locales destinados a cocheras o dependencias auxiliares del edificio (no habitables) ubicados en sótano o semisótano, siempre que la cubierta terminada de los mismos no exceda una altura de un metro con treinta centímetros (1,30) metros medidos sobre el nivel vereda.

Las superficies cubiertas que se ejecuten por encima del nivel de la vereda, de conformidad con lo establecido en el párrafo precedente, no podrán invadir el fondo libre que en cada caso corresponda.

En el espacio destinado a fondo libre podrá edificarse por debajo del nivel de la vereda.

Artículo 15°¹⁶. Se establecen los siguientes F.O.T. máximos:

DISTRITO O ZONA	FOT
S1-CA	3
S1-R1	2,5
S1-R2	2,5
S1-R3 actual	1
Cuando tenga red cloacal habilitada	1,5
S2-R3 actual	1
Cuando tenga red cloacal habilitada	1,8
S1-R4 actual	1
Cuando tenga red cloacal habilitada	1,8

¹⁶ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9215 (28/12/00) Artículo 1°.-

“En terrenos de hasta 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) de “superficie que tengan asignado un valor de FOT igual o menor que “1” (uno) se podrá “incrementar dicho valor hasta 1,2 (uno coma dos).

“Tratándose de terrenos en las mismas condiciones con superficie “comprendida entre 150 (ciento cincuenta) y 180 (ciento ochenta) metros cuadrados, el” valor del FOT podrá incrementarse de manera tal que permita construir una superficie “cubierta de 180 (ciento ochenta) metros cuadrados.”

Artículo 16°. Se establecen los siguientes FOS máximos:

Zona SICA	FOS	0,6
Distrito S1-R1	FOS	0,6
Distrito S1-R2	FOS	0, 6
Distrito S1-R3	FOS	0, 6
Distrito S2-R3	FOS	0, 6
Distrito S2-R4	FOS	0, 6

3.9.5 GUARDA Y ESTACIONAMIENTO

Artículo 17°. En las zonas con densidad mayor que 150 h/Ha y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o cocheras en los casos en que las parcelas tengan más de 12 m. de ancho. Se deberá prever una superficie de 3,50 m². por persona como mínimo.

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivadas de impedimentos constructivos o conveniencias del proyecto dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m². de disminución.

En estos casos y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino ubicadas en un radio máximo de doscientos (200) metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

La habilitación del edificio multifamiliar, condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento ó cochera.

3.9.6 DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 18°. En las zonas donde exista agua corriente pero no cloacas, podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con la cantidad de dormitorios que se proyecte, siempre que el interesado hubiere adquirido el dominio con anterioridad a la vigencia de la Ley 8912.

3.9.7 PREMIOS

Artículo 19°. Por sobre los valores máximos de F.O.T. y densidad antes fijados se establecen los siguientes premios.

a) Por ancho de parcela.

I) Para parcelas existentes o las nuevas que resulten por unificación o englobamientos de parcelas existentes se otorgará un premio del dos por ciento (2%) por cada metro de ancho que supere el mínimo de diez (10) metros. El premio máximo por este concepto no podrá superar el 25% (veinticinco por ciento).

II) Para parcelas nuevas originadas por nuevos fraccionamientos o subdivisiones. El premio será del dos por ciento (2%) por cada metro de que supere el ancho mínimo de parcela establecido para cada zona o distrito con un máximo del 25% (veinticinco por ciento).

III) A los efectos del premio por ancho de parcelas (ya sean nuevas o existentes) ubicadas en esquina se considera ancho al lado de menor dimensión.

b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de 4 metros se incrementará el F. O. T. y la densidad entre el 10 y el 15% por cada eje divisorio como máximo computándose hasta un 30% en total. Se aplicará a esos efectos la siguiente escala:

Retiro de cada eje	Premio
4 (cuatro) metros	10% (diez por ciento)
6 (seis) metros	15% (quince por ciento)
Los valores intermedios se obtendrán por interpolación lineal	

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida se otorgará un premio del tres por ciento (3%) por cada metro de retiro con un máximo del 15%.

d) Por menos superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, se podrá incrementar el F.O.T. y la densidad en forma proporcional hasta un máximo del diez por ciento (10%). A esos efectos el premio para el F.O.T. y la densidad será del uno por ciento (1%) por cada uno por ciento (1%) de F.O.S. no utilizado. Los valores intermedios se obtendrán por interpolación lineal.

e) Por espacio libre público existente al frente medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, se otorgará premio del cero como cinco por ciento (0,5 %) por cada metro a partir de los 10 (diez) metros y con un máximo del diez por ciento (10%).

Artículo 20°. Los premios por todo concepto que se establezcan por el artículo anterior no podrán superar en total el 70% de los valores de máximos de F. O. T. y densidad que en cada caso correspondan.

3.9.8 CONFORMACION DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA

Artículo 21º. Se exigirá en los centros de manzana un área libre de edificación en el cuál no se podrán ejecutar obras nuevas ni efectuar reformas ni ampliaciones en las existentes con excepción de lo expresamente permitido en este artículo.

A fin de determinar los centros de manzana libres de edificación, se aplicarán las siguientes normas:

- a) Quedarán eximidos de dejar fondo libre los terrenos cuya profundidad sea menor o igual que 26 metros.
- b) Parcelas cuya profundidad sea mayor de 26 metros.
Fondo libre = $0,5 (L-26 \text{ metros})$, siendo "L" la longitud del lote. Si los costados del lote fueran desiguales la fórmula citada se aplicará independientemente para cada uno de ellos y la línea que fija el fondo libre estará determinada por los puntos respectivos de cada lado del lote. En estos casos se podrá optar por trazar la línea de fondo paralela a la línea municipal pasando la misma por el punto medio de la que hubiera correspondido por la aplicación de lo establecido en el párrafo precedente a fin de compensar superficies.
- c) En terrenos de esquina no se exigirá fondo libre cuando ningún punto del lote se encuentre a más de 30 metros de la línea municipal o de la línea de retiro obligatorio si la hubiera.
- d) En parcelas que no formen esquina y que por sus características o por su ubicación dentro de la manzana no tengan ningún punto a más de 26 metros de la vía pública, no se exigirá fondo libre. Esta distancia a la vía pública se medirá con respecto a cualquiera de las líneas municipales que limiten la manzana.
- e) Cuando por la forma o características de un terreno la aplicación de las normas precedentes no pueda efectuarse en forma razonable o cuando al aplicarlas produzcan resultados absurdos o que desvirtúen el propósito del presente artículo, el fondo libre será determinado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, previo informe del Departamento de Obras Particulares y Catastro. Igual criterio se adoptará para las manzanas o fracciones que no estén loteadas o subdivididas o que solo lo estén parcialmente.
- f) Cuando el fondo libre de una parcela quede aislado del centro de manzana libre de edificación o no resulte integrado al mismo, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá eximir de la obligación de dejar dicho fondo. Dicha Secretaría también podrá desafectar del fondo libre los salientes, apéndices o irregularidades que resulten necesarios para rectificar la línea que determine el centro de manzana libre de edificación.
- g) No se exigirá fondo libre en una manzana o fracción cuando ningún punto de la misma se halle a una distancia mayor de treinta metros de la vía pública.
- h) No se exigirá fondo libre cuando por aplicación de lo establecido en los inicios precedentes el mismo resulte para el total de la manzana o fracción con una superficie menor de 100 m² (cien metros cuadrados).
- i) El nivel del terreno destinado a fondo libre no edificable solo podrá elevarse con respecto al de la vereda para permitir la colocación de cañerías de desagüe pluvial, las cuales deberán tener pendiente máxima de 1 (uno) centímetro por metro.
El nivel resultante podrá incrementarse en 0,20 metros tapada.
- j) En las áreas o espacios libres exigidos por el presente artículo solo se podrán ejecutar:

- I) Construcciones en planta baja solamente que sean complementarias o anexas a la edificación principal (por ejemplo: cuarto de enseres, lavaderos, parrillas, quinchos, baños auxiliares, etc.) siempre y cuando no constituyan unidades funcionales independientes, que no tengan locales habitables de 1ra ó 3ra clase y cuya superficie total (cubierta y semicubierta) no supere los treinta (30) metros cuadrados.
- II) Cercos divisorios entre predios hasta 3 metros de altura.
- III) Cercos divisorios dentro del predio hasta 2,20 metros de altura.
- IV) Las partes inferiores de las escaleras hasta la altura en que constituyan patios según lo establecido al respecto por el Código de Edificación.
- V) Piletas de natación cuyo borde o parte más elevada no superen 1 metro de altura y sin perjuicio del cumplimiento de todas las disposiciones que sean de aplicación para las mismas.
- VI) Cuando el espacio destinado a fondo libre esté parcial o totalmente ocupado por una edificación existente aprobada destinada a vivienda familiar se permitirán efectuar en las mismas reformas y modificaciones siempre que no impliquen una renovación integral de la construcción, que se mantenga el destino de vivienda familiar y que no se altere fundamentalmente el proyecto original. En estos casos la construcción existente deberá contar con planos aprobados de acuerdo al Código de Edificación y/o disposiciones reglamentarias anteriores a la Ley 8912 en las que no se exigiera fondo libre obligatorio. También se permitirán ampliaciones a dichas construcciones hasta un máximo de 20 metros cuadrados por unidad de vivienda siempre que dichas ampliaciones no invadan la línea de fondo libre determinado de hecho por la construcción existente (aún cuando el mismo sea menor que el que reglamentariamente correspondería). Las ampliaciones o modificaciones permitidas por este inciso en ningún caso podrán dar origen a nuevas unidades de vivienda y deberán cumplir con los demás aspectos reglamentarios que resultaran de aplicación.
- VII) El fondo no edificable (ó el espacio libre que lo reemplace) podrá ser utilizado como playa de estacionamiento para vehículos.

3.9.9 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 22º. Las condiciones de iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo y demás reglamentaciones sobre patios serán las establecidas al respecto por el Código de Edificación en vigencia. Sección 4º

Artículo 23º. Se permitirá la iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas o de apéndices de patios en las condiciones previstas por el Código de Edificación.

Artículo 24º. Los patios internos o de 2da categoría se regirán por lo establecido por el Código de Edificación.

3.9.10 SUBDIVISIÓN, DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS Y RELACIONES FRENTE – FONDO. CESIONES OBLIGATORIAS

Artículo 25°.¹⁷

Las parcelas que se creen en el Partido no serán menores a:

- | | |
|--|---------------------------|
| a) En distritos de hasta 150h/Ha.
neto, lado mínimo de 12 mts. | Superficie mínima 300 m2. |
| b) En distritos de hasta 250/Ha.
neto, lado mínimo de 15 mts. | Superficie mínima 375 m2. |
| c) En distritos de hasta 1000h/Ha.
neto, lado mínimo de 25 mts. | Superficie mínima 750 m2. |
| d) En distritos de hasta 2000h/Ha.
neto, lado mínimo de 30 mts. | Superficie mínima 900 m2. |

Artículo 26°. En el distrito S2 R4 las dimensiones de las parcelas corresponderán a la densidad mayor admisible: 800 h/Ha.

Artículo 27°.¹⁸

En todos los casos la relación máxima entre el ancho y el fondo de parcela no será inferior a 1:3. Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyectan parcelas irregulares, éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias. La relación máxima entre el ancho y el fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas existentes.

Cuando las construcciones existentes sean anteriores a octubre de 1977 y superen los factores urbanísticos vigentes en la zona o distrito, las parcelas resultantes podrán eximirse de cumplir con la densidad y factores de ocupación de suelo, y ocupación total si dichas construcciones están documentadas con planos aprobados con anterioridad a la mencionada fecha. Esta excepción regirá al solo efecto de la subdivisión de tierra.

Solo se permitirán crear parcelas sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística.

La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

Artículo 28°. Dicha dimensión mínima, tanto de lados como de superficie podrá no aplicarse cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones; dotación de infraestructura y equipamiento comunitario. En todos los casos deberán mantenerse las densidades del distrito y los valores FOS y FOT. En esas construcciones se respetarán todas las especificaciones establecidas en el Código de la Edificación del Partido y las establecidas por la Ley 8912 referente a espacios verdes y libres públicos.

¹⁷ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

¹⁸ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

En todos los casos las presentaciones de conjuntos urbanos deberán contar con el dictamen previo de los organismos Provinciales de competencia.

Artículo 29°. Solo podrán efectuarse subdivisiones cuando se asegure a las nuevas parcelas la dotación de agua potable y la eliminación de excretas sin contaminación de la fuente de aprovechamiento. A tal efecto se deberá contar con:

- a) Certificado de O. S. N. sobre la aprobación del sistema adoptado por la provisión de agua y eliminación de excretas.
- b) La aprobación de la Municipalidad sobre la misma cuestión.
- c) Análisis efectuado por profesional competente sobre la profundidad de las distintas capas freáticas.

Artículo 30°.- Podrán admitirse dimensiones menores a las establecidas en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de englobamientos que generen parcelas de superficies menores, pero más acordes con las dimensiones establecidas en la presente ordenanza.
- b) Situaciones irreversibles de hecho, tales como invasión de linderos o incorporación de sobrantes.
- c) En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso podrán admitirse dimensiones menores a las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
 - I) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
 - II) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
 - III) Corregir una baja relación frente fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
 - IV) Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Artículo 31°.¹⁹ En cualquier subdivisión de parcelas se deberá ceder para uso de espacios verdes y libres públicos una superficie resultante de multiplicar la población bruta que correspondiera a la fracción por (8) ocho.

Esa superficie se dividirá:

Seis (6) m² por habitante a área verde.

Dos (2) m² por habitante a reserva de uso público.

Las fracciones inferiores a dos (2) hectáreas no se considerarán para lo determinado en este artículo.

¹⁹ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

Artículo 32°. El FOS, FOT y la densidad neta de la superficie restante en el caso de subdivisiones como las permitidas en los Artículos 25, 26, 27, 28, 29 y 30 podrán aumentarse en la relación correspondiente a las cesiones previstas en el Artículo 31.

Artículo 33°. En las zonas determinadas como reservas verdes de recuperación a mediano y largo plazo S2V Y S4V no podrán realizarse nuevos fraccionamientos de parcelas. Asimismo se limitan las construcciones de tipo industrial cualquiera sea su característica. En edificios o instalaciones existentes²⁰ solo podrán ejecutarse tareas de mantenimiento y/o mejoramiento de las características edilicias o aquellas destinadas a evitar la contaminación ambiental. Sólo se podrán invocar razones de seguridad, defensa o bien público a los efectos de la admisión de excepciones. En los casos mencionados anteriormente y cuando las tareas a realizar impliquen ocupación del suelo se deberá contar con la aprobación, de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo como exigencia previa a cualquier otra gestión ante reparticiones municipales que implique autorización para construir. Esta instancia tendrá vigencia hasta que se cumplan las etapas previstas en el Artículo 75° del Capítulo III del Título IV de la Ley 8912. El cumplimiento de las etapas previstas en el Artículo 75° del Capítulo III del Título IV de la Ley 8912 se deberá realizar dentro del plazo de seis meses a partir de la aprobación de la presente Ordenanza. En caso contrario se levantarán las restricciones y se establecerá la reglamentación específica del área.

Artículo 34.²¹

Artículo 35°. Por ninguna razón se podrá modificar el destino de las áreas verdes y libres públicas pues constituyen bienes del dominio público municipal ni desafectarse para su transferencia a entidades públicas o personas privadas salvo en el caso de permutas por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor medida el destino establecido.

Artículo 36°. En todos los casos no tratados en la presente Ordenanza y que se refieran al Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, se resolverá por analogía a lo previsto por la Ley 8912 y las disposiciones reglamentarias dictadas o a dictarse de conformidad con la misma. De la misma manera mantiene su vigencia el Código de Edificación en cuanto no se oponga a la Ley 8912, a sus reglamentaciones o a la presente Ordenanza.

²⁰/ Existen disposiciones complementarias vigentes aprobadas por Ordenanza N° 5154. Ver Sección 4

²¹/ Derogado por Artículo 5° de la Ordenanza 5277.

- SECCION N° 4 -

4.1. DE LA LÍNEA Y DEL NIVEL

4.1.1. De la Línea Municipal.

4.1.1.1. Alineación

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial señalada. En los casos de calles sujetas a ensanche o rectificación se tendrá en cuenta el Art. sobre predios con frente a calle sujeta a ensanche o modificación.

4.1.1.2. Obras dentro de la Línea Municipal

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

4.2. DE LAS OCHAVAS

4.2.1. Formación de ochavas.

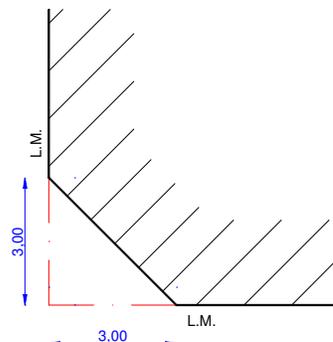
4.2.1.1. Obligación de formar ochavas

En los predios de esquina, es de utilidad pública la formación o ensanche de las ochavas, según los casos. A medida que se solicita permiso para apertura de vías públicas, construcción de Edificios nuevos o de cercas, el D. E. por intermedio de la Dirección, exigirá la ejecución de las ochavas correspondientes en los Edificios existentes cuyos planos hayan sido aprobados con anterioridad a la promulgación del presente Código y cuando las dimensiones de la misma sea inferior a 4.00 m o 6.00 m en los casos presentes en este Código y se realicen modificaciones internas o externas que así lo justifiquen.

4.2.2. Dimensiones de ochavas.

4.2.2.1. Criterio para dimensiones de ochavas

Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas Municipales de las calles concurrentes. A fin de dimensionarlas se tomaran 3.00 m sobre cada Línea Municipal a partir del punto de intersección de las mismas, salvo los casos previstos en este mismo Código.

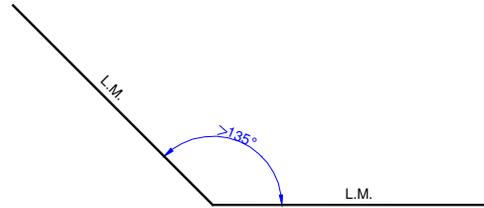


OCHAVAS EN CALLES COMUNES

PLANTA

4.2.2.2. Casos en que puede suprimirse la ochava

Cuando el ángulo sea superior en 135° la ochava podrá suprimirse siempre y cuando que a criterio de la Dirección no se exija lo contrario, teniendo en cuenta la mayor o menor intensidad del tránsito y el ancho de las calles de la encrucijada.



LA OCHAVA PUEDE SUPRIMIRSE EN
ÁNGULOS MAYORES DE 135°

PLANTA

4.2.2.3. Ochavas en Avenidas

Para las calles de cierta importancia se exigirá ochavas de dimensiones mayores de acuerdo a lo que sigue:

- En Avenida Pavón, Avenida San Martín (Ex Santa Fe), Camino General Belgrano y Bustamante, las ochavas se dimensionaran tomando 4.25 m sobre cada Línea Municipal a partir del punto de intersección de los mismos.

- Para las ochavas de las siguientes arterias:

R. E. de San Martín

Carlos Pellegrini

Donato Álvarez (camino a Monte Chingolo)

Avenida Lynch

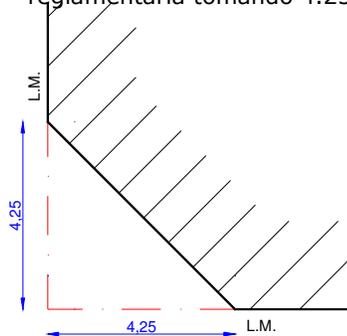
Caa-Guazú (desde Avda. Pavón hasta Gral. Pinto)

General Pinto (desde Caa-Guazú hasta Lynch)

Rodríguez (desde Avda. Pavón hasta Madariaga)

Rivadavia (desde Chile hasta Viamonte)

Se tomará 4.25 m sobre cada Línea Municipal a partir del punto de intersección de las mismas pero con la siguiente salvedad: los Edificios con planos aprobados con una ochava no menor de 4.00 m, podrán conservar la misma, aún cuando se amplíe la Obra en pisos altos. Si sobre la ochava no hubiere edificación aunque haya construcciones aprobadas dentro del predio deberá hacerse en forma reglamentaria tomando 4.25 m sobre la Línea Municipal.

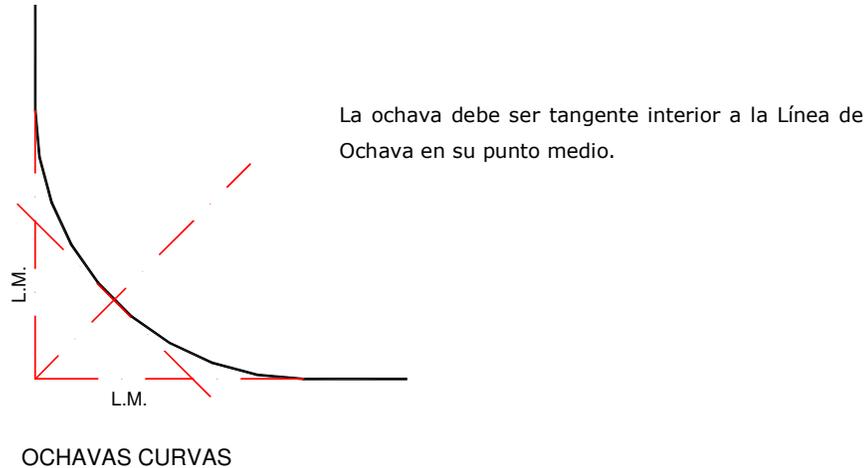


OCHAVAS EN AVENIDAS

- Av. Pavón, San Martín (ex Santa Fe) Camino Gral. Belgrano y Bustamante.
- Remedios de Escalada de San Martín, Carlos Pellegrini, Av. Lynch, Donato Álvarez (camino a Monte Chingolo), Caa-Guazú (desde Av. Pavón hasta Gral. Pinto) Gral Pinto (desde Caa-Guazú hasta Madariaga) Rivadavia (desde Chile hasta Viamonte)

4.2.2.4. Ochavas curvas

En los casos en que se proyecta redondear el ángulo de los Edificios que forman esquina, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de ochava que corresponda.



4.2.2.5. Ochavas poligonales

Se podrá proyectar ochavas con trazos distintos a los fijados por la Dirección, siempre que estos no rebasen las líneas oficiales. Estos trazos serán sometidos a resolución de la Dirección, la que estudiará el proyecto considerando la estética de la composición arquitectónica.

4.3 DE LAS CERCAS Y ACERAS

4.3.1. Generalidades sobre cercas y aceras.

4.3.1.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras

Todo Propietario de un terreno baldío o edificado, con frente a vía pública en el cual la Municipalidad puede dar línea a nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal, y la acera de acuerdo con este Código. La cerca servirá para separar la propiedad privada de la pública.

En predios que contengan en su interior construcciones y depósito de materiales con aspecto antiestético, la Dirección podrá obligar a la construcción de una cerca de albañilería u hormigón capaz de impedir la visual desde un punto situado a 1.60 m sobre el cordón en la acera opuesta.

4.3.1.2. Plazos de ejecución de cercas y aceras

La construcción o reparación de cercas y aceras, deberá iniciarse dentro de los 20 días corridos, contados desde la fecha en que se notifique al Propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la Dirección no podrá exceder de los 60 días corridos a

partir de la notificación. En caso de no efectuarse los trabajos correspondientes dentro de los plazos, la Municipalidad aplicará las multas correspondientes fijadas en "De las Penalidades".

4.3.1.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de Edificios

- a) Una vez concluidos los trabajos de demolición a los efectos de dejar un predio libre de edificación, debe construirse la cerca y la acera definitiva.
 - 1º. En el caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción de Edificios o de la cerca y la acera definitivos, 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;
 - 2º. En el caso de no existir Expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y la acera provisionarias no podrán permanecer más de 60 días;
 - 3º. En el caso de existir Expediente de permiso de edificación en trámite, el lapso se extenderá hasta la conclusión de las Obras, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado.
- b) Cuando la demolición afecta a la Línea Municipal y no exista un pedido simultáneo de edificación de esa parte a demoler, el Propietario del predio deberá depositar, antes de dar aviso de Obra, a la orden del señor Intendente Municipal, en concepto de garantía, una suma en efectivo que se determinara sobre la base de los valores unitarios que fije la Municipalidad.
- c) En el caso de incumplimiento de los ítems 1) y 2) del inciso a) los trabajos serán realizados por administración y con cargo al depósito de garantía correspondiente.

4.3.2. Cercas. ¹

4.3.2.1. Material de las cercas

Las cercas podrán ser construidas en uso de los siguientes materiales:

- a) Albañilería.
- b) Hormigón simple o armado.
- c) Verjas de caño, hierro trabajado o madera dura.
- d) Marcos de alambre tejido artístico.
- e) Alambre tejido.
- f) Combinación de las formas citadas en los incisos precedentes.
- g) De todo otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección. El estilo y el tipo de cada cerca son libres, estando sujetos a aprobación. Cuando se construyan muros de albañilería y hormigón en todo lo que sea visible desde la vía pública es obligatorio se revoque, efectuando de acuerdo a regla de arte. Se exceptuará de esta obligación cuando convenga a la decoración especial o a la naturaleza del material a juicio de la Dirección.

¹ / ORDENANZA 4197

4.3.2.2. Cercas existentes sin terminación

Cuando se solicita permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en Edificios con cercas sin terminar la concesión de ese permiso implicará la obligación expresa de ejecutar los trabajos que corresponda de acuerdo con "*Material de las Cercas*".

4.3.2.3. Cercas en calles pavimentadas

Las cercas que se ejecuten frente a las calles pavimentadas, se ajustaran a lo siguiente:

- a) En predios edificados con jardines, campos de deportes, huertas o viveros de plantas. Cualquiera sea el material y la forma, elegidos para la ejecución de la cerca ésta tendrá un zócalo no menor de 0.50 m de alto sobre la acera. La altura total de la cerca será de 1.80 m como mínimo. El Propietario de un predio edificado podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la Dirección.
- b) En predios baldíos las cercas serán ejecutadas en albañilería o en hormigón simple o armado con una altura no inferior a 2.00 m.

4.3.2.4. Cercas en calles no pavimentadas

Las cercas que se ejecuten frente a calles no pavimentadas podrán no tener zócalo y su altura mínima será de 1.80 m como mínimo. El Propietario de un terreno edificado podrá no cumplir la obligación precedente y, en cambio, mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la Dirección.

4.3.3. Aceras.

4.3.3.1. Pendientes de las aceras

La pendiente transversal será para:

Acera de baldosas -----	2%
Acera de Ladrillos -----	5%
Entrada de Vehículos -----	12%
Rampa de transición y enlace -----	12%

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

Cuando hubiere diferencias de nivel entre una acera nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando la Dirección lo juzgue imprescindible, por escalones en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la acera que no esta a nivel del definitivo.

4.3.3.2. Material de las aceras

- a) En calles pavimentadas:

El solado será de baldosas de mezcla de cemento comprimido que ofrezca superficies de suficiente adherencia y de color uniforme sin guardas ni dibujos.

Los listones y vainillas de la baldosa serán siempre colocados perpendicularmente a la Línea Municipal. Este solado se asentará con mezcla sobre un contrapiso no menor de 0.08 m de espesor después de apisonado. La baldosa será de color ocre claro de 0.20 m por 0.20 m formada de 6 listones o vainillas con bisel; el espesor de la baldosa en la parte más gruesa no será menor de 0.03 m y tendrá 3 capas siendo una plastina. El material representativo por m² tendrá un peso mínimo de 45 Kg.

b) En calles no pavimentadas:

En calles no pavimentadas, las aceras podrán ser de baldosas o de ladrillos y podrán asentarse directamente con mezcla de barro sobre el suelo nivelado.

Las juntas serán tomadas, en mezcla y se construirá un cordón de ladrillo colocado de punta, de 0.07 m de espesor.

c) Casos especiales:

Fundado en razones de estética, la Dirección podrá autorizar el empleo de baldosas de distinta coloración a lo establecido en el inciso a), en la construcción y reparación de aceras. Asimismo podrá la Dirección autorizar el uso de otros tipos de materiales en la ejecución de aceras.

4.3.3.3. Aceras arboladas

En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro no mayor de 1.20 m de lado cuyos bordes se protegerán con un cordón de 0.07 m de espesor mínimo, de ladrillos comunes colocados de punta y revocados con mezcla de color del mosaico. El cordón no rebasará el nivel del solado.

4.3.3.4. Entrada de vehículos

- a) El solado que sirva de entrada, cubrirá el área comprendida por el ancho de la acera, y la amplitud de esa entrada; este solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará con granitullo, hormigón o bien con materiales asfálticos; en el primer caso se toman con asfalto.

Queda prohibida la utilización de mezcla de concreto como solado. Los solados para vehículo de carga se asentaran sobre una base de hormigón de 0.10 m de espesor mínimo, cuyas proporciones se establecen en los reglamentos o normas especiales del caso. El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido, una elevación de 0.05 m sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1.60 m hacia el interior del cordón y se identificará con el resto de la acera mediante rampas naturales.

- b) Cuando desaparezca, por Obra nueva definitiva, la razón de existir de la entrada para vehículos, estará a cargo del Propietario restituir la acera y el cordón del pavimento al nivel oficial.

4.3.3.5. Celeridad en la ejecución de aceras

La construcción o reparación de aceras deberá efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. En las aceras de ancho igual, o mayor que 1.00 m la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitio inmediato al cordón cuando razones de tránsito no lo impidan. La protección provisional de la acera en construcción no podrá ser de alambres tendidos.

4.3.3.6. Ancho de la acera y del solado

a) En calles pavimentadas:

En las avenidas o calles suburbanas pavimentadas cuyas veredas tengan un ancho mayor de 2.50 m la construcción de la vereda podrá limitarse por el Departamento Ejecutivo a un ancho de 2.00 m dejando un cantero de césped hasta el cordón de granito. La vereda se ejecutará completa en fajas de 0.80 m frente a cada entrada.

En las avenidas en que el Departamento Ejecutivo lo crea conveniente, por razones de ornamentación, la faja de 2.00 m de vereda, se ubicará en el centro del ancho de la vereda, cuando éste sea mayor de 4.00 m dejando canteros de césped a ambos lados.

En este caso y en el del Artículo anterior, la parte de vereda de material, llegará en las esquinas, hasta el cordón del afinado con un mínimo de 2.00 m dejándose también fajas de 0.80 m desde el cordón de la calzada hasta la entrada de casa o local.

b) En las calles no pavimentadas:

El ancho del solado será no menor de 1.00 m contra la Línea Municipal o eventualmente la línea de edificación.

4.3.4. Aceras deterioradas por trabajos públicos

Las aceras destruidas parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, Empresas de Servicios Públicos o autorizadas serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante con materiales iguales a los existentes antes de su construcción. El Propietario podrá denunciar ante la Municipalidad en papel simple, la necesidad de la reparación o reconstrucción.

4.3.5. Aceras en el caso de repavimentación de la calzada

En toda renovación del pavimento de la calzada será obligatoria y a cargo del Propietario frentista la reconstrucción de la acera cuando haya cambiado de nivel, y la reparación, haya o no cambio de nivel.

4.3.6. De las penalidades

Las infracciones a las disposiciones sobre construcción y/o reparación de cercos y veredas, se penaran en los siguientes casos de acuerdo a la escala que a continuación se estipula:

- a) Los Propietarios de predios frente a calles pavimentadas que no dieran cumplimiento a la obligación de construir cercos en condiciones reglamentarias se harán pasibles de aplicación de una multa de OCHENTA PESOS POR METRO LÍNEA DE FRENTE. En caso de no darse cumplimiento a una segunda intimación, se aplicará una nueva multa de DOSCIENTOS PESOS POR METRO LÍNEAL DE FRENTE.
- b) Los Propietarios de predios frente a calles no pavimentadas que no dieran cumplimiento a la obligación de construir veredas en condiciones reglamentarias, se harán pasibles de la aplicación de una multa de CINCUENTA PESOS POR METRO CUADRADO DE VEREDA. En caso de no darse cumplimiento a una segunda intimación se aplicará una nueva multa de CIENTO CINCUENTA PESOS M/N POR METRO CUADRADO DE VEREDA.
- c) Los Propietarios de predios frente a calles no pavimentadas que no dieran cumplimiento a la obligación de construir cercos y veredas en condiciones reglamentarias se harán pasibles de la aplicación de las multas establecidas en los incisos a) y b) reducidas en un 50%.

En caso de reiterados incumplimientos a lo dispuesto precedentemente se dispondrá el cobro de las multas por vía judicial y la ejecución de las Obras por parte de la Municipalidad con cargo de reintegro del importe que demanden.

4.4. DE LAS FACHADAS

4.4.1. Arquitectura de las fachadas.

4.4.1.1. Aprobación de las fachadas

Las fachadas de los Edificios sobre los lugares públicos y visibles desde ellos están sujetos a aprobación especial de la Dirección. A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados de fachada. La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas serán indispensables presentar un plano total de la misma, salvo cuando solo se trate de cambio de color o material de alguna parte.

4.4.1.2. Fachada principal, detrás de la Línea Municipal

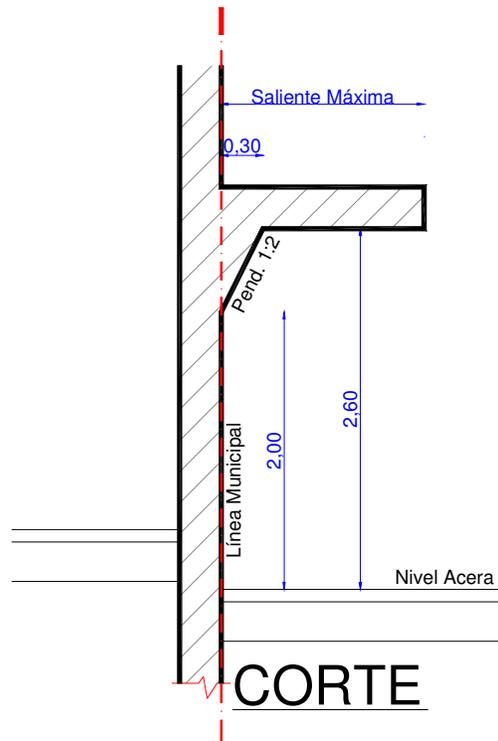
La fachada de un Edificio podrá construirse detrás de la Línea Municipal. Las partes de paredes divisorias, existentes o futuras de los Edificios vecinos que quedan aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada.

4.4.2. Limitación de las salientes de fachada.

4.4.2.1. Salientes de las fachada ²

- a) Sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la Línea Municipal:
- 1º- Umbrales y antepechos en no más de 2 cm.
 - 2º- Vitrinas en no más de 15cm y solo cuando la Dirección, lo autorice, atendiendo a razones de tránsito.
 - 3º- Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardatoldos y otros elementos a una altura superior de 2.00 m y dentro de una altura superior de 2.00 m y dentro de una línea inclinada 1,2 hasta los 2.60 m de altura; no se permitirá sobresalir hojas de puertas, ventanas celosías, o barandas o rejas.
- b) Por encima de los 2.60 m de altura, los límites de las salientes de fachadas no podrán sobrepasar los establecidos en "*Salientes de balcones*"; exceptuando los aleros y marquesinas que deberán ajustarse a las disposiciones expresamente en "*Salientes de aleros y marquesinas*".

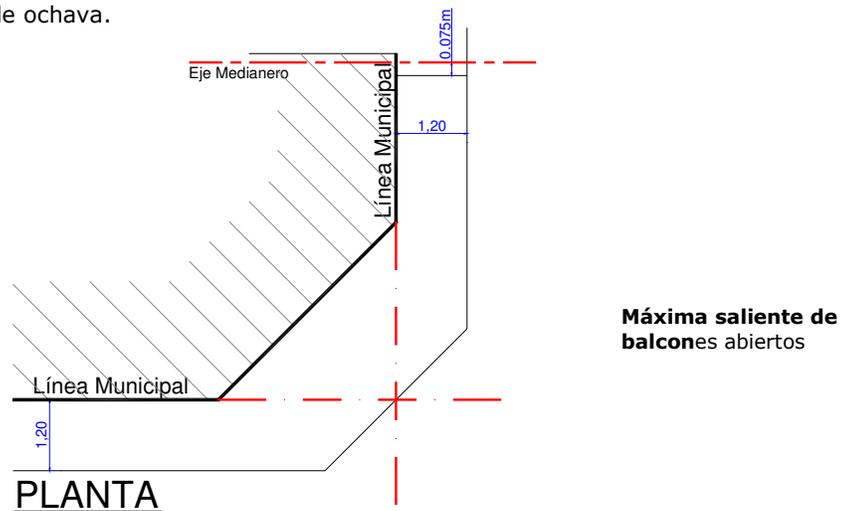
Las molduras, aleros, elementos ornamentales y/o detalles arquitectónicos, que tengan una saliente o vuelo máximo de 0.50 m serán permitidas por encima de los 2.60 m de altura y no estarán sujetas al pago de derechos por ocupación de la vía pública que pudiera establecer la Ordenanza Impositiva para los balcones, marquesinas o cuerpos salientes.



² / Decreto 327/73

4.4.2.2. Salientes de balcones ³

Los balcones de la fachada principal podrán tener una saliente de la Línea Municipal no superior a 1.20 m. Su antepecho o baranda tendrá una altura no menor de 0.85 m y estará ejecutado de manera que los espacios entre caladuras resguarden de todo peligro. El elemento más saliente de los balcones podrá llegar hasta 0.075 m de la línea divisoria entre predios. En las ochavas, las salientes de los balcones abiertos estarán limitadas por un plano vertical que contenga el punto de intersección de las líneas Municipales y que sea paralelo a la Línea Municipal de ochava.



4.4.2.3. Salientes de aleros y marquesinas

- a) Un alero o marquesina en piso bajo se mantendrá por encima de los 2.60 m medidos sobre la acera en la Línea Municipal. En caso de ser traslucidos, los vidrios serán armados o incorporados a la estructura.

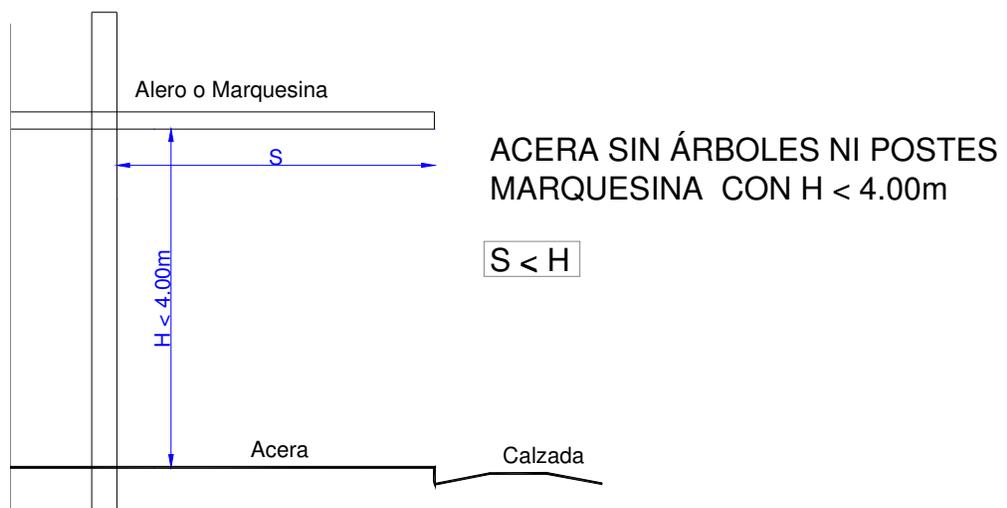
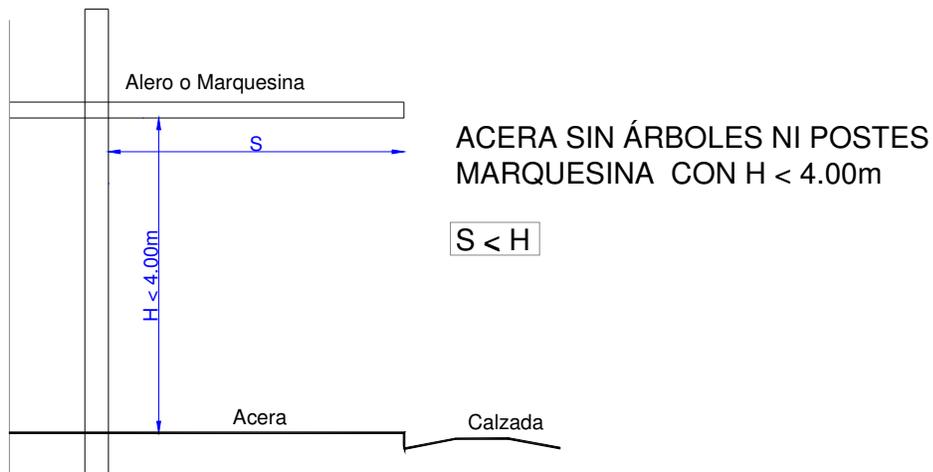
Dos casos pueden presentarse:

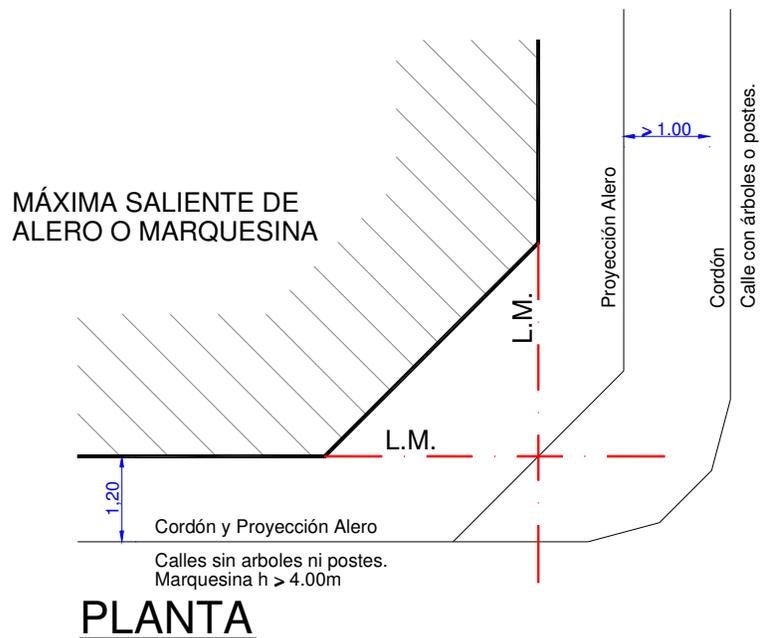
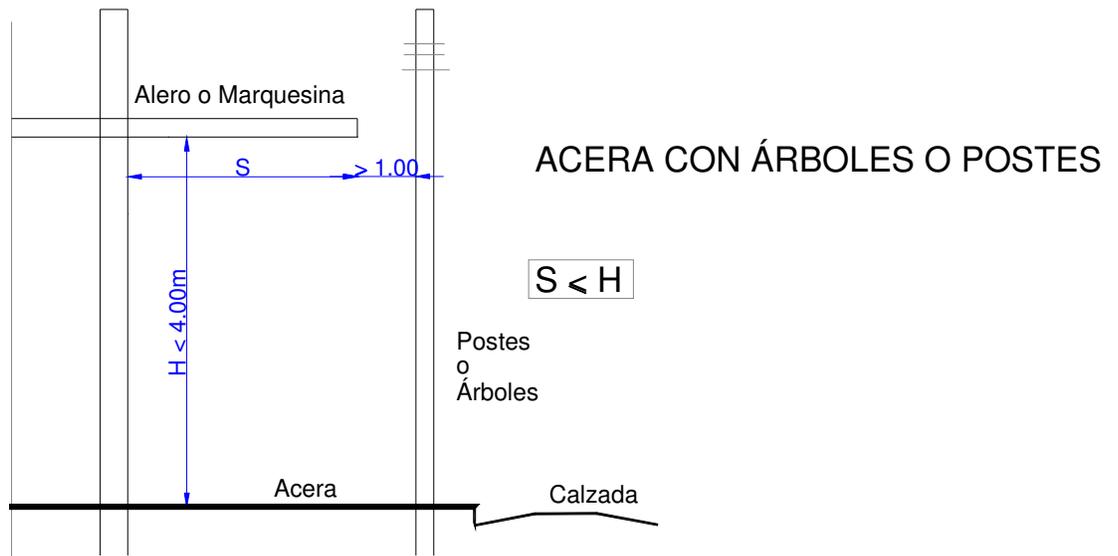
- 1º- Cuando la acera no tenga árboles ni instalaciones para el servicio público y la arista exterior e inferior del borde del alero o marquesina diste por lo menos 4.00 m del solado de la acera, podrá avanzar hasta proyectarse sobre el filo del cordón de la calzada; para altura inferior a 4.00 m la proyección de la arista se apartará por lo menos 0.50 m del filo del cordón.
- 2º- Cuando la acera tenga árboles o instalaciones para el servicio público, la arista exterior distaría por lo menos 1.00 m de la alineación de los troncos o elementos de la instalación.

- b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente de la Línea Municipal equivalente al ancho de la acera sin rebasar la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1.20 m.

³ / Decreto 327/73

- c) Un alero o marquesina se autorizan a ejecutar dentro de los perfiles establecidos en este Artículo siempre que el Propietario se comprometa por escrito en el Expediente de permiso de reformar el voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas serán a cargo del Propietario y sin derecho a reclamación alguna.
- d) Deberá cumplirse en todos los casos que la saliente del alero o marquesina no sea mayor que su altura medida sobre el cordón de la acera a fin de no perjudicar la iluminación y ventilación de los locales ubicados junto a la Línea Municipal, o cercano a ella. Para este fin la saliente se medirá desde el filo del paramento interior del local ventilado.
- e) En las ochavas el alero o marquesina tendrá un saliente máximo que estará limitado por una línea imaginaria paralela a la línea de ochava que pase por el punto de intersección de las Líneas Municipales.





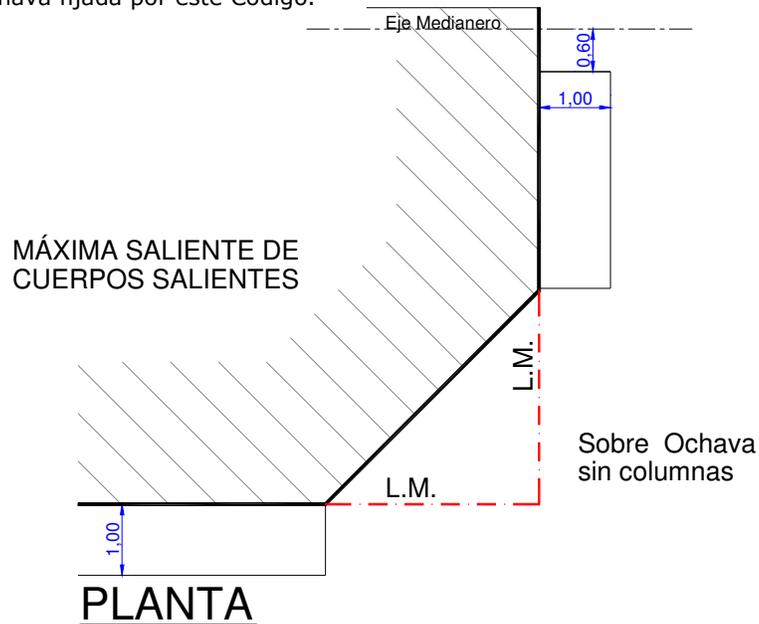
4.4.2.4. Cuerpos Salientes ⁴

Por encima de los 2.60 m de altura sobre la acera se podrá avanzar fuera de la Línea Municipal formando cuerpos salientes cerrados con las siguientes limitaciones:

- 1º La saliente máxima del balcón o cuerpo cerrado, será la misma establecida para los balcones abiertos.
- 2º El cuerpo cerrado se apartara por lo menos 0.60 m de las divisorias del predio.

⁴ / Decreto 141/72.

- 3º Un balcón podrá proyectarse sobre un cuerpo cerrado, siempre que las salientes cerradas no excedan de las medidas establecidas en "salientes de balcones".
- 4º Sobre el patio del fondo no se limitan salientes, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en "Iluminación y Ventilación".
- 5º De los perfiles fijados precedentemente podrán sobresalir elementos decorativos hasta un máximo de 0.20 m.
- 6º No se permiten construir apoyos ni columnas fuera de la Línea Municipal, ni de la línea de ochava fijada por este Código.



4.4.2.5. Elementos visibles desde la vía pública

Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a las fachadas y estarán sometidos a aprobación. Los conductos de ventilación o de cualquier otro tipo no podrán colocarse al exterior de la fachada principal.

4.4.3. Toldos.

4.4.3.1. Perfil de los toldos

En el frente de los Edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos que 2.20 m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.50 m por dentro del cordón del pavimento de la calzada. Las telas suspendidas del toldo podrán llegar hasta 2.00 m de la acera.

4.4.3.2. Soportes Verticales - Largueros tendidos de los toldos

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres, tejidos amarrados a largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0.50 m del cordón del pavimento de la calzada. Los soportes verticales de los largueros que se unen serán de sección circular; estos últimos se fijarán a los primeros por soldaduras, piezas especiales

roscadas u otros dispositivos que no sean antiestéticos. Los soportes verticales no podrán colocarse coincidentes con la normal a la Línea Municipal trazada desde su intersección con la divisoria entre predios, sino distanciados de esa normal 0.60 m.

Los soportes verticales no podrán colocarse frente a las ochavas en las aceras de menor ancho que 3.50 m. El tendido de alambres que soporten la tela se hará mediante dispositivos que no dejen a la vista tensores, grampas, bulones o agarraderas antiestéticas. El amarre de cables y alargues se confeccionará en collares u ojos soldados a los largueros.

4.4.3.3. Plegado de los toldos

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro o fachada o hacia el voladizo que sirva eventualmente de sostén. Si hubiere guardatoldo, éste deberá armonizar con la composición de la fachada.

4.4.3.4. Toldos en calles arboladas

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles. En caso de existir soportes, éstos se colocarán en la línea de los troncos.

4.4.3.5. Visibilidad de señales

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de chapas de nomenclatura y señalización oficial de las calles.

4.4.3.6 Toldos sobre entradas de subterráneos

En ningún caso los toldos podrán cubrir parcialmente los accesos a pasajes y entradas de subterráneos públicos, pudiendo protegerse la totalidad de esa entrada debiendo el toldo alcanzar hasta la baranda próxima a la calzada.

4.4.3.7 Retiro del toldo y soportes

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del todo cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

4.5. DE LOS PATIOS⁵

4.5.1. Patios para iluminación y ventilación.

4.5.1.1. Clasificación de los patios

Los patios de iluminación y ventilación según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- a) Patios de 1ª categoría que pueden ser: patios interiores y patios de frente.
- b) Patios de 2ª categoría

⁵ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5673 (02/11/83)

- c) Patios auxiliares.

4.5.1.2. Patios de 1º categoría

Aptos para proporcionar iluminación y ventilación a locales de habitación y/o trabajo (Locales de 1º y 3º clase).

Los patios de 1º Categoría deberán reunir las condiciones que se detallan a continuación:

- a) Caso General:

Altura "h" (metros)	Lado Mínimo "a" (metros)	Superficies Mínimas (metros cuadrados)
Hasta 6	3	20
Mayor de 6 hasta 12	4	30
Mayor de 12 hasta 20	4	40
Más de 20	1/5 de h	$(h/5)^2$ con un mínimo de 40 m ²

La altura "h" del patio se medirá desde su arranque hasta el parapeto más bajo de su contorno (excluidas medianeras). Se extiende por arranque el plano virtual ubicado en forma horizontal en el nivel donde el patio comienza a ser indispensable a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales.

- b) Patios de fondo:

Para ser considerados patios de 1º categoría deberán cumplir las condiciones establecidas por el inciso "A".

- c) Patios de contrafrente:

Se considerarán como apéndices o extensiones unidas al patio de fondo en los casos en que este existiera y cumpliera con las condiciones para ser considerado patio de 1º.

Las características de dichos apéndices o extensiones unidas al patio serán las que establezca el Código de Edificación en la parte pertinente.

Si no existiera fondo, el patio de contrafrente debe reunir las condiciones exigidas en el inciso "A" para ser considerado patio de 1º categoría.

- d) Patios de frente:

No se exigirá superficie mínima. El lado mínimo será igual al establecido por el inciso "A". Si no cumple con dicho lado mínimo el patio de frente se considerará como un apéndice de patio unido a la vía pública.

- e) Apéndices de patios:

En todos los casos indicados en los incisos precedentes se permitirán apéndices o extensiones unidas a patios en las condiciones establecidas al respecto.

4.5.1.3. Patios internos o de 2ª categoría

Aptos para proporcionar iluminación y ventilación a cocinas, baños y locales de 2ª y 4ª clase en general. Área mínima 8.00 m². Lado mínimo = 2.00 m.

4.5.1.4. Caso de planta no rectangular

En caso de patios de planta no rectangular deberá ser posibles inscribir en el mismo un círculo de diámetro igual a su lado mínimo de acuerdo a la categoría, debiendo mantener la superficie mínima correspondiente.

4.5.1.5. Casos de extensiones unidas a patios reglamentarios

Se computarán en el área del patio, a fin de cumplir con la superficie mínima reglamentaria, tanto en patios de 1a. como de 2a. categoría, y se considerarán aptas para proporcionar iluminación y ventilación natural de locales, las extensiones o apéndices que unidas a dichos patios, reúnan las siguientes condiciones:

a) Extensiones de forma rectangular:

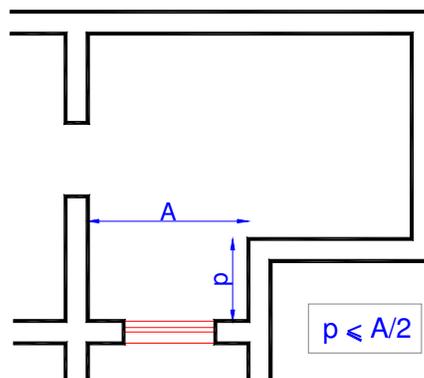
Su profundidad "p" deberá ser igual o menor que la mitad de su abertura "a".

b) Extensiones angulares:

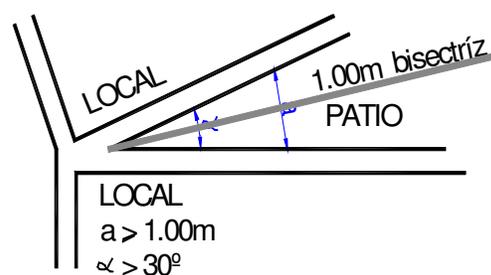
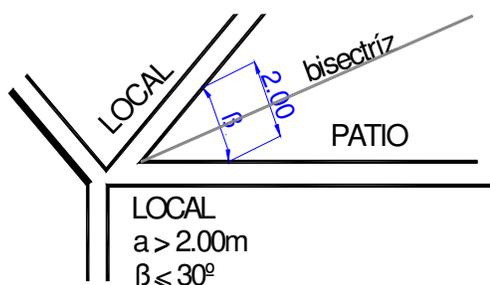
La profundidad "p" también deberá ser igual o menor que la mitad de la abertura "a".

La abertura "a" se medirá sobre la recta virtual que constituya el límite entre el patio y la extensión de referencia.

La profundidad "p" se medirá sobre la bisectriz del ángulo a partir de la mencionada recta virtual.



PLANTA



4.5.1.6. Patios auxiliares

Podrán proyectarse patios con dimensiones inferiores a las establecidas para patios de primera y segunda categoría, siempre que el lado mínimo de los mismos no sea menor de 1 m.

4.5.1.7. Forma de medir los patios

A los efectos de medir y/o computar los patio:

- a) Se consideran parte integrante del patio las cornisas, salientes voladizos cuya proyección, horizontal no supere los 20 (veinte) centímetros.
- b) Formarán parte del patio las escaleras descubiertas hasta una altura de 2,20m medido sobre el solado del mismo.
- c) Los muros divisorios entre predios, existentes o no, se considerarán en todos los casos de 0,30 m. de espesor.

4.5.1.8. División de patios con cercas

Las cercas interiores que dividen los patios de una finca, deberán dejar un paso libre no menor que 1.00 m con los parapetos próximos.

Las cercas que dividen patios destinados a iluminación y ventilación de locales no podrán tener altura mayor de 1.80 m y en ningún caso podrán ser de mayor altura que el dintel de cualquier vano de iluminación y ventilación ubicado en dicho patio. Si la cerca tuviese altura mayor de 1.80 m los patios por ella separados se considerarán independientes a los efectos de la iluminación y ventilación de locales.

4.5.1.9. Acceso a los patios

Ningún patio se proyectará sin que tenga acceso para su limpieza.

4.5.1.10. Prohibición de reducir patios o ventilaciones

No se podrán suprimir ni reducir los patios ni los vanos de iluminación y ventilación reglamentarios, los cuales deberán conservar las características y dimensiones mínimas que en cada caso correspondan.

4.5.1.11. Prohibición de cubrir patios

No se podrán cubrir patios en Edificios existentes o proyectados de acuerdo a éste Código mediante cubierta alguna, aunque se trate de claraboya corrediza o vidriada.

Deberá tenerse en cuenta lo indicado en "*Aplicaciones que afecten a patios existentes*".

4.6. DE LOS LOCALES

4.6.1.0. Clasificación de los locales

4.6.1.1. Criterio de la clasificación de los locales ⁶

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

a) Locales de Primera Clase:

Dormitorios, comedor, sala, sala común (living-room) biblioteca – estudio – consultorio; oficina; cuarto de costura o de planchar de 6 m² de superficie o mayores; habitaciones de servicio; y todo otro local habitable no clasificable de otro modo en este Código.

b) Locales de Segunda Clase:

Escalera principal; cocina; cuarto de baño; retrete; orinal; lavadero; guardarropas o vestuario colectivo; cuarto de costura o planchado con menos de 6 m² de superficie; office o comedor diario hasta 12 m² de superficie siempre que este unido a la cocina y que ésta no sea mayor de 6 m² caso contrario será considerado como de 1^o categoría.

c) Locales de Tercera Clase:

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

d) Locales de Cuarta Clase:

Escalera secundaria; pasaje; comedor; guardarropa; tocador; despensa; espacio para cocina; guardacoches con cabida para un automotor; depósito de no más de 250 m² de área situado en sótano o semisótano, anexo o dependiente del local en piso bajo, siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; depósito no comercial ni industrial pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de rayos X; sala de micrófonos; laboratorios; vestíbulo cuando solo sirva como circulación; salas de espera anexa a oficina o consultorio siempre que no exceda de 4.00 m²; cuarto de ropero y/o vestir anexo a dormitorio que no exceda de 4.00 m².

Se considerará también como locales de cuarta clase a los locales destinados a depósitos de enseres familiares o pequeños galpones que no sean destinados a uso comercial o industrial, siempre y cuando su superficie destinada a Vivienda, con un máximo de 20 m². Además de este requisito será condición indispensable para ser clasificados dentro de la cuarta clase, que estos últimos locales estén aislados del Edificio principal y/o que en ubicación corresponda al uso o destino indicado a juicio de la Dirección.

e) Locales de Quinta Clase:

Locales auxiliares para servicio general del Edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de maquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos

⁶ / Decreto 141-72

locales tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directo sobre la vía pública.

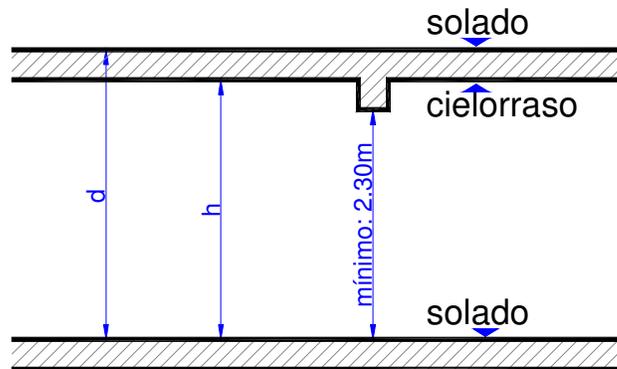
4.6.1.2. **Atribución de la Dirección para clasificar locales**

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección podrá 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 los locales*", cualquier local ni incluido en dicho Artículo. La Dirección asimismo, podrá rechazar proyecto de planta cuyos locales acusen la intención de una división futura.

4.6.2. **Altura mínima de locales y distancia entre solados**

4.6.2.1. **Generalidades sobre altura mínima de locales y distancia entre solado**

La altura libre del local, es la comprendida entre el solado y el cielorraso terminado, en caso de existir vigas aparentes el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre de no menos de 2.30 m. La distancia entre solado comprende, la altura libre del local más el espesor del entrepiso superior.



h)= altura libre
d)= distancia entre solados

CORTE

4.6.2.2. **Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados**

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

CLASE DE LOCAL	ALTURA MÍNIMA DEL LOCAL	DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS	EXIGIBLES EN LOCALES
	h	d	
Primera	2,60 m	2,80 m	Todos
Segunda	2,40 m	2,60 m	Cocina, guardarropas, o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar.
(Salvo escalera)	2,10 m	2,30 m	Cuarto de baño, retrete, orinales, lavadero.
Tercera	3,00 m	3,20 m	Todos
Cuarta y Quinta	2,10 m	2,30 m	Hasta 16 m ²
	2,40 m	2,60 m	Más de 16m ² hasta 30m ²
	2,60 m	2,80 m	Más de 30m ² hasta 50m ²
	3,00 m	3,20 m	Más de 50m ²

4.6.2.3. Altura de semisótano equiparado a piso bajo

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano podrá equiparse a piso bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus 2/3 partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

4.6.2.4. Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

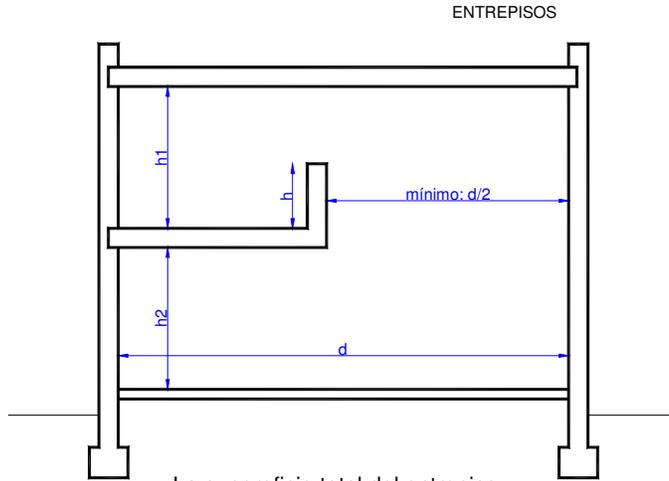
Todo local podrá tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en "Altura de los locales en general", siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Altura mínima:

El entresuelo podrá tener una altura no menor que 2.00 m medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además la altura de 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, deberá quedar un espacio libre de lado no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permitirá la colocación de reja con claro libre no menor del 90%.

b) La superficie de entresuelo en todos los casos será menor o igual a la mitad del área del local principal y en ningún caso la distancia mínima entre borde, o de borde a pared opuesta será inferior a la mitad de la distancia entre muro del local principal en la misma dirección.

- c) La iluminación y ventilación será la que resulte de considerar la suma de la superficie del local principal y del entresuelo.

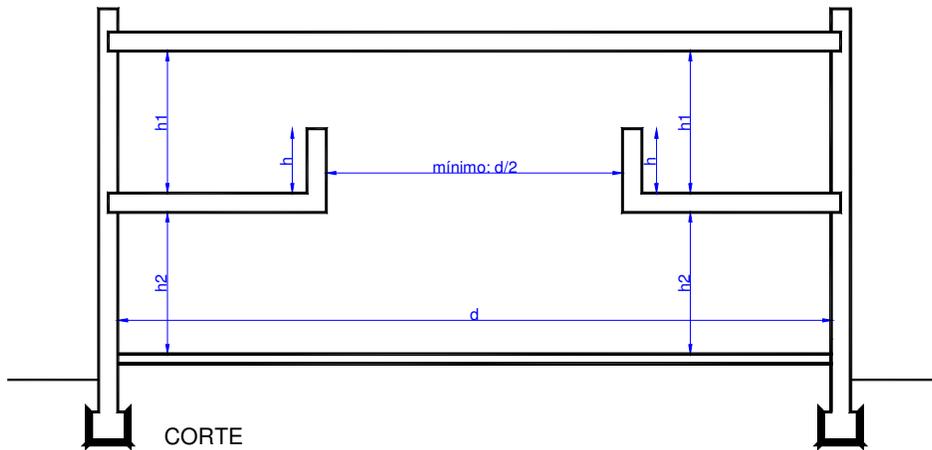


La superficie total del entresuelo debe ser igual o menor que la mitad de la superficie total del local.

$$h1 < h2$$

$$h1 < h1/2$$

$$h1 > 2.00m$$



4.6.2.5. Vivienda "Dúplex"

Dejase en suspenso este Artículo hasta que el Departamento Ejecutivo disponga su aplicación.

4.6.3. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones

4.6.3.1. Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase ⁷

Las áreas y los lados mínimos de los locales de primera y tercera clase se medirán con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores serán los siguientes:

		Lado Mínimo	Área Mínima
Locales de Primera Clase	Cuando la unidad locativa posea un solo local	3.00 m	12 m ²
	Cuando la unidad locativa posea dos o más locales: por lo menos un local tendrá:	2.50 m	10 m ²
	Los demás tendrán:	2.00 m	6 m ²
	Locales para Oficina y / o escritorio	2.50 m	9 m ²
	Las habitaciones individuales en las viviendas colectivas del tipo transitorio y las salas individuales en Edificios de sanidad	2.50 m	9 m ²
Locales de Tercera Clase		2.50 m	9 m ²

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

a) Cocinas y espacios para cocinar:

Una cocina tendrá una área mínima de 3.00 m² y un lado mínimo de 1.50 m. Un espacio para cocinar tendrá una superficie máxima de 1.50 m².

b) Baños y retretes:

Los baños y retretes tendrán un área y lado mínimo, de acuerdo con los artefactos que contengan, como sigue:

⁷ / Decreto 141/72

LOCAL	DUCHA		INODORO	LAVABO	BIDET	ÁREA m ²	LADO m
	con bañera	sin bañera					
BAÑO	X		X	X	X	3,00	0,90
		X	X	X	X	1,80	0,90
	X		X	X		2,80	0,90
		X	X	X		1,40	0,90
		X				0,81	0,75
RETRETE			X	X	X	1,40	0,90
			X	X		1,00	0,90
			X			0,81	0,75

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0.25 m de la vertical del centro de la flor.

4.6.3.5. Ancho de entrada y pasajes generales o públicos ⁸

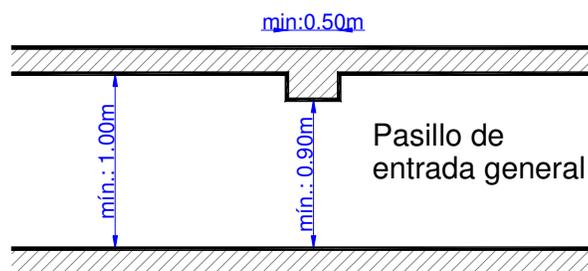
Una entrada o pasaje general o público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a un metro, cuando en este Código no se fije una salida determinada, con tolerancia de 10cm en total y en un desarrollo no mayor de 50cm en función de elementos estructurales.

En Edificios existentes con planos aprobados, con Expedientes iniciados con fecha anterior al 1º de Enero de 1959 se permitirá que las entradas o pasajes generales o públicos, tengan un ancho mínimo de 0.80 m, considerándose como si tuvieran 1.00 m de ancho a los efectos de ser utilizado como medio de salida por ampliaciones a construir. En este caso la entrada o pasaje debe ser existente y aprobada, no permitiéndose su redacción aun en el caso de que fuera superior a 0.80 m.

Si las ampliaciones a construir necesitasen un medio de salida mayor de 1.00 m la entrada existente deberá llevarse a la medida reglamentaria exigida por este Código.

Si se efectuasen cualquier modificación y/o ampliación que afecte a la entrada o pasaje existente, esta deberá llevarse a la medida reglamentaria.

Solo se permitirá reducir el ancho de una entrada o pasaje general, cuando la medida resultante cumpla con lo exigido en este Código.



⁸ / DECRETETO 141/72

4.6.3.4. Escaleras principales: sus características

Todas las escaleras de un Edificio deberán ser practicables y estarán provistas de pasamano. Son partes de integrantes de una escalera los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que alcance a cada unidad locativa y a cada vestíbulo general o público. Las escaleras principales tendrán las siguientes características:

a) Tramos:

Los tramos de escalera tendrán no más que 21 alzadas corridas. Los tramos de una escalera que no sean rectos tendrán el radio de la proyección horizontal de la zanca o limón interior igual o mayor que 0.25 m. Cuando este radio sea mayor que 1.00 m se considerará como de tramos rectos a los efectos de este Código.

b) Línea de huella y compensación de escalones:

Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre una línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de este igual a la mitad de 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 corresponderán a las siguientes formulas:

$$61\text{cm} \leq 2^a + p - 63 \text{ cm.}$$

Donde:

a (alzada), no excederá de 0.18 m.

p (pedada), no será menor que 0.26 m.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las $\frac{3}{4}$ partes del ancho. En los tramos curvos cuya proyección horizontal del limón interior tenga radio hasta 1.00 m. Los escalones serán compensados como sigue: hasta 4 escalones de la parte más crítica podrán tener 0.12 m como mínimo para la pedada; los demás compensados tendrán pedadas progresivamente aumentadas hasta la medida normal. La medición se efectuara próxima al limón interior perpendicularmente a la bisectriz del ángulo a la planta del escalón.

c) Ancho libre:

De una escalera se medirá entre zócalos si el pasamano sobresaliera más que 0.075 m de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Escaleras de salida", los anchos mínimos son:

1º Caso General: 1.10 m en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen.

2º Locales de comercio: 0.70 m cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio de piso bajo y un anexo en primer piso, entresuelo o sótano, siempre que el anexo no tenga un área mayor que 50 m²; 0.90 m, cuando el área esté comprendida entre 50 m² y 100 m².

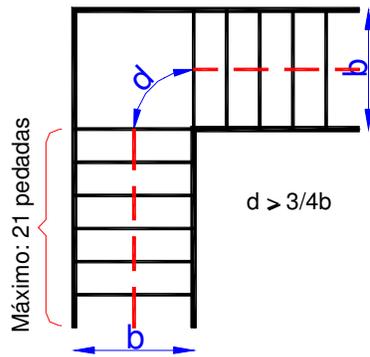
3º Viviendas colectivas: 0.70 m cuando se trata de una escalera que sirva no más de dos pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1.00 m cuando se trate de una

escalera que sirva de acceso a una sola Vivienda y 0.90 m cuando se trate de la Vivienda para el portero o encargado.

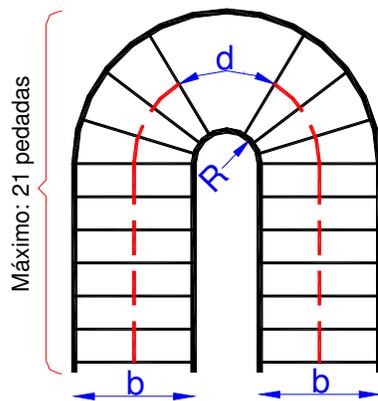
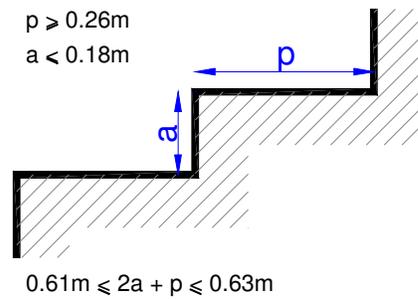
4º Viviendas privadas: 1.00 m cuando la escalera sirva de acceso a la Vivienda; 0.70 m cuando comunique pisos de las mismas viviendas.

d) Altura de paso:

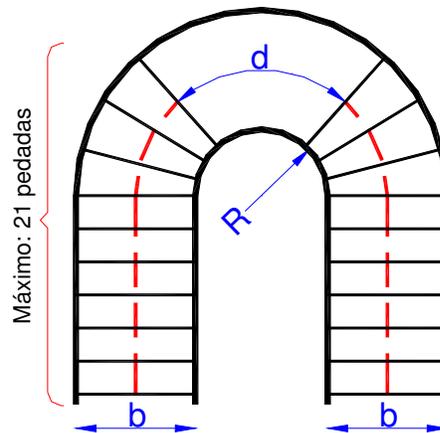
La altura de paso será por lo menos de 2.00 m y se mediará desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a este.



ESCALERAS PRINCIPALES



Si: $0.25m < R < 1.00m$
Los escalones deberán ser compensados



Si: $R > 1.00m$
La escalera se considera como de Tramos Rectos

R mínimo = $0.25n$
 $d =$ descanso
 $d \geq 3/4 b$

4.6.3.5. Escaleras secundarias. Sus características ⁹

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descensos:

a) Características:

- 1º Tramos y escaleras: 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.
- 2º Ancho libre: el ancho libre no será menor que 0.70 m; puede ser de 0.60m si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0.50 m cuando sirve de acceso a azotea de área no mayor que de 100 m² a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem 1º.
- 3º 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 inferior de éste.

b) Casos de aplicación:

Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria:

- 1º Un solo local de primera o de tercera clase de superficie no mayor de 20 m²
- 2º Locales de segunda y cuarta clase.
- 3º Locales de quinta clase.
- 4º Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a Vivienda de portero o comercio. Pueden ser escaleras secundarias las escaleras secundarias, las escaleras auxiliares exteriores de un Edificio. La suma de las superficies de locales de 1ª, 2ª y 3ª clase servidas exclusivamente por una escalera secundaria, no podrá ser superior en ningún caso de 25 m². Las escaleras secundarias no podrán servir como acceso exclusivo de unidades de viviendas y/o locales de comercio y/o industria.

4.6.3.6. Escaleras verticales de gato y "marinera" ¹⁰

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

Azoteas intransitables, techos, tanques.

Esta escalera no distanciará no menos de 0.15 m de paramentos, debe ser practicable y ofrecer, a juicio de la Dirección suficientes condiciones de seguridad.

4.6.3.7. Escalones en pasajes y puertas

⁹ / Decreto 141/72

¹⁰ / Decreto 141/72

Los escalones que se proyectan en las entradas de los Edificios, en pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor de 0.18 m ni menos de 0.12 m.

4.6.3.8. Rampas

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descanso en los sitios en que la rampa cambia de Dirección y en los accesos.

El ancho mínimo será de 1.00 m, la pendiente máxima será de 12% y su solado no será resbaladizo.

4.6.3.9. Cajas de ascensores: sus características y dimensiones

a) Dimensiones de la caja:

El espacio destinado a instalar un ascensor tendrá una planta capaz de alojar a la cabina, el contrapeso y demás accesorios para su funcionamiento.

La superficie mínima del solado de la cabina será de 0.70 m² y capaz para dos personas. Para más de dos y hasta seis personas esta superficie se incrementará en 0.20 m² por cada persona. Para más de seis la superficie mínima se incrementará a razón de 0.15 m² por cada persona. En viviendas privadas se admitirá para la cabina una superficie ni inferior a 0.50 m². En todos los casos el lado mínimo de la cabina será de 0.70 m. Las mochetas, el umbral y el dintel de las puertas en la parte inferior de la caja en caso de formar resalto, se identificará con el parámetro mediante largos chaflanes inclinados respecto del plano vertical no más de 30°, la altura de paso libre de las puertas de acceso y de la cabina no serán menores que 1.90 m; y su ancho dependerá de la capacidad de la cabina, según lo siguiente:

CAPACIDAD DE LA CABINA		ANCHO LIBRE MÍNIMO
Hasta 2	Personas	0,60 m
de 3 a 5	Personas	0,70 m
de 6 a 8	Personas	0,80 m
de 9 a 12	Personas	0,90 m
más de 12	Personas	1,00 m

b) Sobrecorrido:

Sobrecorrido superior: en correspondencia a la parada más alta a la distancia comprendida entre la parte más elevada de la suspensión de la cabina o contrapesos y dispositivos aplicados y toda proyección debajo del nivel general del cielorraso.

Sobrecorrido inferior: con correspondencia a la parada más baja, a la distancia comprendida entre la parte más baja del bastidor de la cabina o contrapeso y dispositivos aplicados y el tope del paragolpe supuesto totalmente comprimido.

Los sobrecorridos de la cabina y contrapisos son los siguientes:

1º Sistema de suspensión a polea:

La medida mínima del sobrecorrido superior será:

$$S = 0.3 \quad V/100$$

$$S = 0.6 \text{ m}$$

Donde:

S: es sobrecorrido expresado en metros.

V: velocidad en metros por minuto.

La medida del sobrecorrido inferior no podrá exceder de la mitad del valor exigido como mínimo para el sobre recorrido superior.

2º Sistema de suspensión a tambor:

Los sobre recorridos en este sistema de suspensión serán los calculados para el caso (1), con su aumento de un 30%.

c) Rellanos, descansos y pasajes que sirven a los ascensores:

El lado mínimo de un rellano o descanso será de 1.00 m cuando sirva a uno o más ascensores con capacidad total hasta 10 personas.

Este lado se aumentará a razón de 0.02 m por cada persona en exceso, computándose los ascensores cuyas cajas formen ángulos o se enfrente.

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a un ascensor será de 1.00 m y tendrá 0.10 m adicionales de ancho por cada ascensor complementario.

Estos rellanos, descansos y pasajes deberán comunicar libremente con un medio exigido de salida cuando el ascensor es utilizado por dos o más unidades locativas independientes, viviendas colectivas y casa de escritorio cuando:

1º Se coloque timbre de alarma (con Leyenda indicadora de su uso) en cada rellano y comunicado directamente con la Vivienda del portero y portería;

2º Se coloque un dispositivo para cierre de todas las puertas del ascensor (accionable de todos los pisos);

3º Se asegure la ventilación de los rellanos mediante aberturas practicadas en las puertas que los comuniquen con la caja del ascensor.

d) Defensa en cajas de ascensores:

El recorrido de la cabina y el contrapeso instalado en el hueco de una escalera, deberá ser protegido en todos sus lados por una defensa cuya altura no será menor que 2.00 m medidos sobre el medio de la pedada. Las defensas metálicas serán de malla, responderán a las siguientes medidas:

MALLA	DISTANCIA DE LA MALLA A LA CABINA O CONTRAPESO	
0,03 m x 0,03 m	Hasta	0,20 m
0,05 m x 0,05 m	Más de	0,20 m

Los vanos serán protegidos por defensas metálicas y solo podrán ser abiertos desde y hacia el exterior de la caja. Las defensas podrán ser de vidrio armado de espesor mínimo 0.006 m y en paños no mayores que 0.05 m² fijados a una altura superior a 1.00 m sobre el solado o escalón.

e) Cuarto de máquinas de ascensores:

El local destinado a la instalación de la maquinaria del ascensor, dispositivo de control, convertidores y demás elementos, será construido totalmente con materiales incombustibles y deberán mantenerse siempre secos y ventilados. (Ver *Iluminación y Ventilación de locales de 5ª clase*). La altura mínima de paso será de 2.00 m y la superficie de la planta será tal que permita: junto a dos lados contiguos de la máquina, un paso mínimo de 0.50 m y 1.00 m que corresponderá uno de ellos, con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual y que el tablero de maniobras o dispositivos eléctricos de control tengan los siguientes pasos mínimos: 1.00 m al frente; 0.50 m en un costado y 0.70 m en la parte posterior.

La altura del eje del motor de la maquina no estará más arriba que 1.00 m sobre el nivel de los lugares de peso. El acceso al cuarto de maquinaria se efectuará por medio permanente y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del Edificio.

La puerta de entrada podrá tener una altura mínima de paso de 1.80 m y abrirá hacia fuera. No se permitirá las tapas trampas como acceso a estos locales.

f) Casilla de poleas de ascensores:

La altura mínima será de 1.60 m. Su área permitirá examinar sin dificultades los mecanismos y no será inferior a la que corresponda su respectiva caja; espacio o conducto del ascensor. El acceso a la casilla de poleas se efectuará por medios permanentes y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del Edificio.

g) Cielorraso y fondo de la caja de ascensores:

El cielorraso y el fondo de la caja del ascensor no podrán tener más abertura que las indispensables para el pase de cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad u otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

PASOS MÍNIMOS EN SALAS DE MÁQUINAS

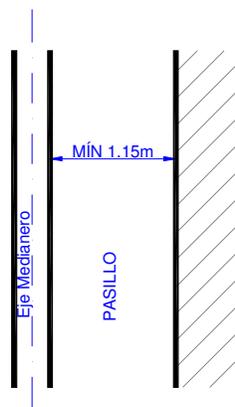


4.6.3.10. Lado mínimo del local o comunicación contiguo a muro divisorio

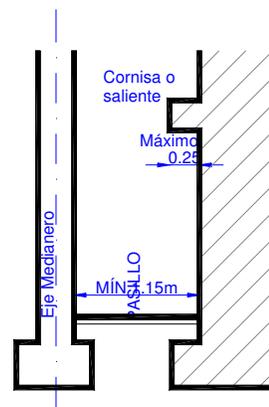
Las áreas y los mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio se computaran para un espesor de muro de 0.30 m aun cuando éste tenga espesor inferior o no exista. En los pasajes o comedores abiertos, la medida se computará sobre el plano vertical de la parte más saliente del Edificio. Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro divisorio deberá estar alejada del eje separativo entre predios no menos que 1.15 m.

Cuando una construcción que arrime a un muro divisorio tenga algún parámetro que forme con aquel ángulo inferior a 30° , el ángulo agudo deberá cubrirse hasta un punto del parámetro que diste no menos que 1.15 m del eje del muro divisorio. De estos muros podrán sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastras con una saliente no mayor que 0.25 m.

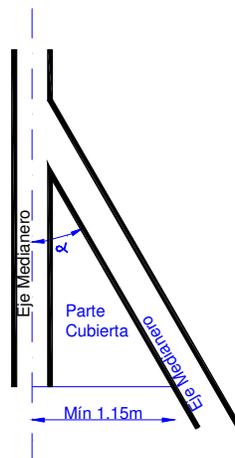
DISTANCIA DE EDIFICACIÓN A EJES MEDIANEROS



Planta



Corte



Planta

Para $\alpha < 30^\circ$
deberá cubrirse
hasta 1.15 m.

4.6.4. Iluminación y ventilación natural de locales

4.6.4.1. Iluminación y ventilación de locales de primera clase

a) Patio:

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

b) Vanos:

1º Iluminación: el área mínima de los vanos de iluminación será:

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

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, en el siguiente cuadro:

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DÉ A PATIO INTERIOR	VANO QUE DÉ A PATIO DE FRENTE, CONTRAFRENTE O VÍA PÚBLICA
Lateral bajo parte cubierta	8	12
Lateral libre de parte cubierta	10	15

Cuando el largo de la planta de un local rectangular sea mayor que dos 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 aplicará la formula:

$$I \cong A / X \quad (r - 1)$$

Donde:

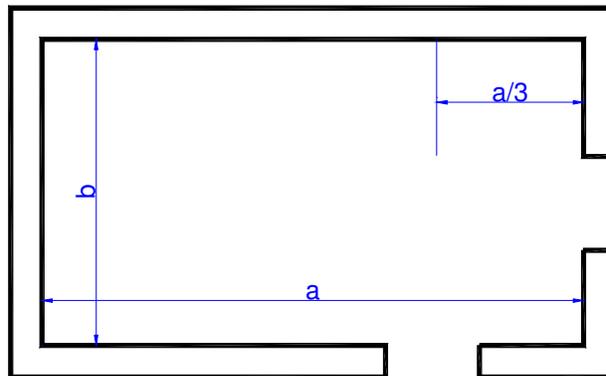
r = $\frac{\text{Lado mayor del local}}{\text{Lado menor del local}}$

Cuando la planta del local no sea r = 2, se aplicará el mismo criterio.

2º Ventilación:

El área mínima K de los vanos de ventilación será:

$$K \cong I / 3$$



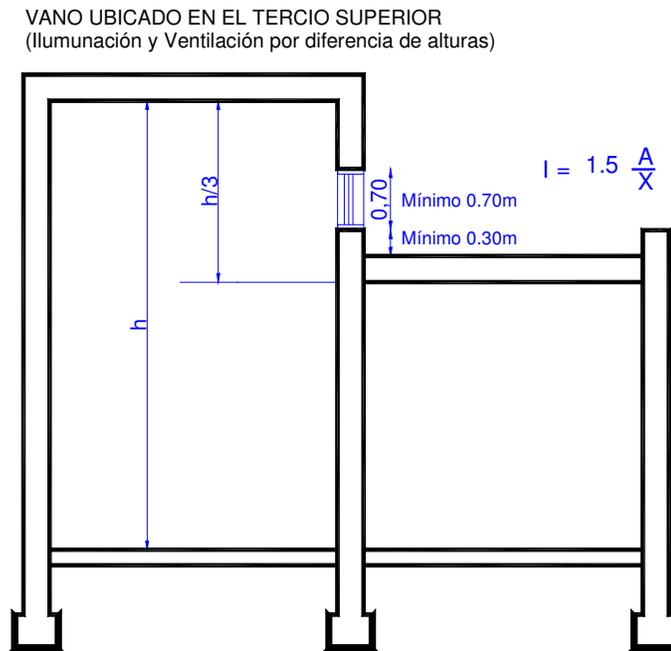
$$I > \frac{A}{X} (r-1)$$

$$r = \frac{a}{b}$$

Siendo a > 2b y estando el vano ubicado en el lado menor a proximo a él, dentro del tercio lateral:

c) Vanos juntos al cielorraso:

Cuando el vano estuviera 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 0.70 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alfeizar, éste distará por lo menos 0.30 m del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos que 1.00 m del nivel de la acera tendrán rejas fijas y solo servirán para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente.



4.6.4.2. Iluminación y ventilación de locales de segunda clase

a) Patio:

Un local de segunda clase podrá 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 se proyectara con la misma exigencia que para los de primera clase, con las limitaciones que sigue:

1º Cocinas, espacios para cocinar y lavaderos:

Iluminación $i > \text{ó} = 0.50 \text{ m}^2$

Ventilación $K > \text{ó} = 2/3 i$

Las cocinas cumplirán, además, con lo establecido en "Ventilación de cocinas por conducto". Los espacios para cocinar podrán ventilar alternativamente por vano a patio o por conducto según lo establecido en "Ventilación de espacio para cocinar por conducto". En el primer caso deberán contar con un conducto como el exigido para las cocinas.

2º Baños, retretes y orinales:

Ventilación de baños:

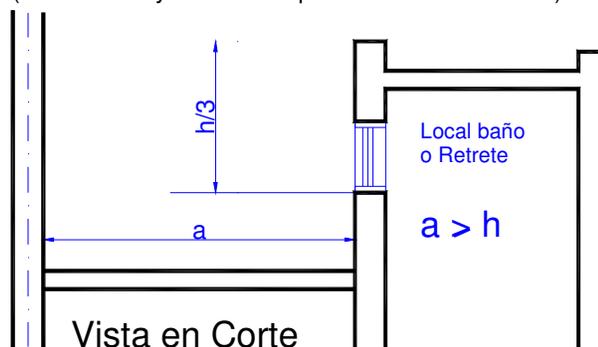
$$K \geq 0.375 \text{ m}^2$$

Ventilación de retretes y orinales:

$$K \geq 0.250 \text{ m}^2$$

- I. Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no podrá ventilar a la vía pública, sino mediante un patio de frente, los ubicados en Piso Bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública tendrán el alfeizar del vano a no menos que 2.00 m sobre el nivel de la acera.
- II. Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o los retretes, estarán separados entre sí por divisiones de altura no mayor que 2.00 m. La superficie del compartimiento dividido por número de baños o retretes en él contenidos, será no menor que 2.00 m². Cuando exceda de 8.00 m² el compartimiento tendrá iluminación no inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0.50 m². Esta iluminación deberá darse por medio de vano o claraboya a patio de segunda categoría y la ventilación será igual o mayor que 2/3 de la misma. Ningún punto del local podrá estar a más de 5.00 m de dicho vano. Los locales de baños y retretes individuales hasta 8.00 m² podrán ventilar exclusivamente por conducto de acuerdo a "Ventilación de baños y retretes por conducto".
- III. Los vanos de ventilación de baños y retretes, simples o múltiples, y de los orinales, podrán ubicarse en las condiciones indicadas en la figura en una depresión del techo contiguo siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto.
- IV. Cuando los baños, retretes y orinales se ventilen 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.

VANO UBICADO EN EL TERCIO SUPERIOR
(Iluminación y Ventilación por diferencia de alturas)



3º Escaleras principales:

- I. 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 de abrir para la ventilación y con mecanismos regulables de fácil acceso.
- II. 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 del arranque, con mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permitirá colocar ascensor u otra instalación el eje de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera que podrá reducirse hasta un 50% 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 un tercio del área exigida de iluminación, los parámetros de ventilación distarán como mínimo 1.00 m de los muros circunvecinos.

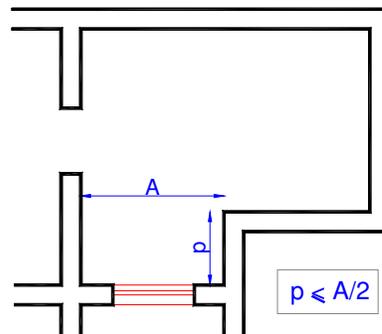
- III. Cuando una Vivienda colectiva o una casa de escritorio tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal podrá carecer de la iluminación y ventilación prescripta en los apartados I y II.

En este caso el alumbrado será a electricidad alimentado por circuito independiente del resto del Edificio desde la conexión de entrada y de acuerdo con lo establecido en "Iluminación eléctrica de salidas generales o Públicas". Este alumbrado funcionará automáticamente con pulsadores. La ventilación de la caja será mediante abertura en la parte más alta cuya superficie no será inferior a:

$$\text{Superficie} \begin{cases} > \text{ó} = 0.20 h \\ > \text{ó} = 1.00 \text{ m}^2 \end{cases}$$

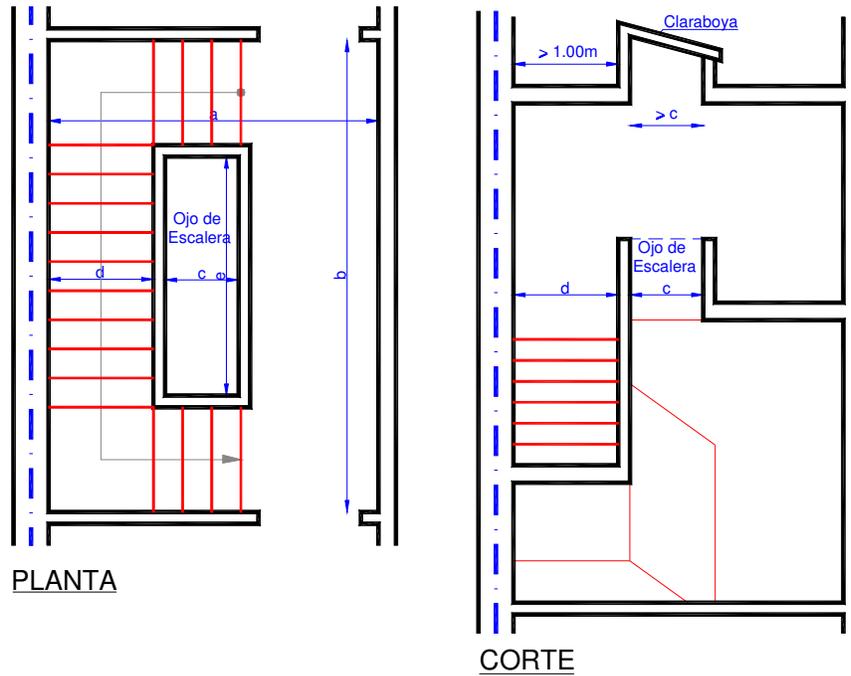
h= Altura total en metros de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a la azotea o techo y cuando se dispongan en parámetros verticales distarán no menos que 1.00 m de muros fronteros.



PLANTA

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE CAJA DE ESCALERA



ILUMINACIÓN

$$I > 0.75 \text{ m}^2 - N$$

N= Número de pisos, excluido el del arranque

$$I \text{ mín} = \frac{1 \cdot a \cdot b}{8}$$

CONDICIONES A CUMPLIR

$$c > d$$

$$e > c$$

"c" puede reducirse hasta un 50% siempre que se aumente

"e" hasta lograr que:

$$e' \cdot c' = c^2$$

VENTILACIÓN

$$> 1/3 I$$

4.6.4.3. Iluminación y ventilación de locales de tercera clase

a) Patio:

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 ventilación laterales o cenitales, serán en lo posible uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrios de piso que den al exterior.

b) Vanos:

1º Iluminación:

El área mínima de los vanos de iluminación:

$$i \geq A/X$$

Donde:

i = Área mínima del total de los vanos de iluminación.

A = Área libre de la planta del local.

X = Valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente cuadro.

UBICACIÓN DEL VANO	Vano que dé a patio interior	Vano que dé a patio de frente, contrafrente o vía pública	Claraboya de Vidrio.	Vidrio nivel del solado transitable
Lateral bajo parte cubierta	6	8	-	-
Lateral libre de parte cubierta	8	10	-	-
Cenital	-	-	10	6

El vidrio de piso podrá estar a nivel de azoteas intransitables, deberá en las transitables colocarse sobre elevado.

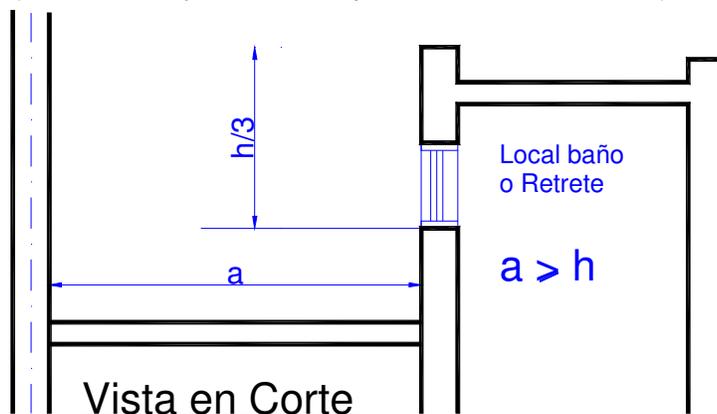
2º Ventilación:

La ventilación se hará por circulación natural de aire, las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles.

La ventilación será:

$$K \geq i/3$$

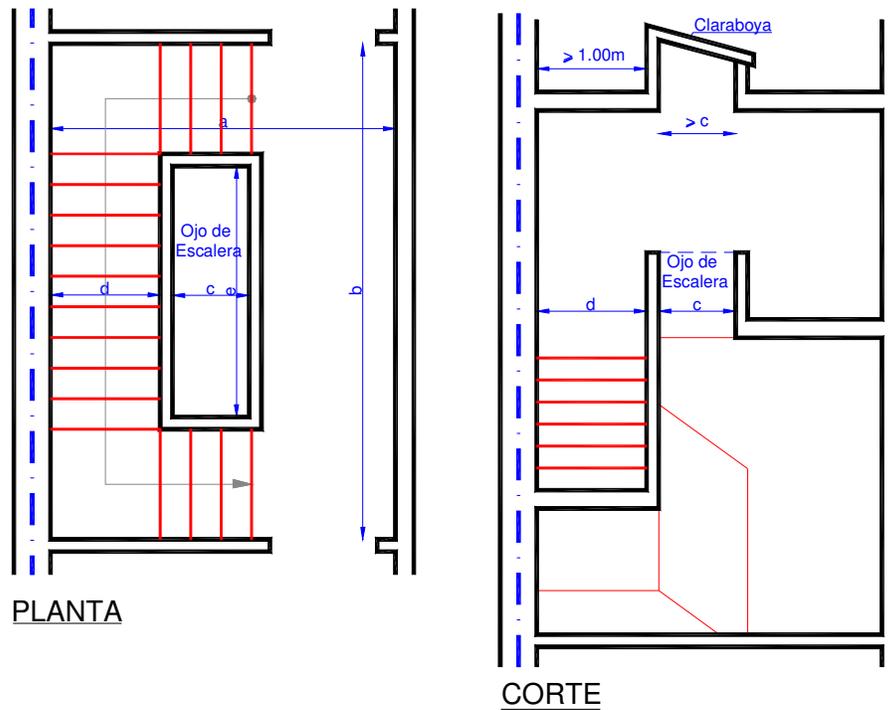
VANO UBICADO EN EL TERCIO SUPERIOR
(Iluminación y Ventilación por diferencia de alturas)



- 3º Los locales de comercio y/o trabajo y/o depósito con profundidad mayor de 6.00 m y hasta 10 m completarán la ventilación por conducto de 0.03 m² de sección colocado en la parte opuesta a la ventilación principal. Deberá colocarse un conducto cada 100 m² o fracción. Este conducto no será necesario cuando el local tenga vanos de ventilación en dos de sus lados.

Para los locales de comercio y/o trabajo y/o depósito con profundidad mayor de 10 m se exigirán vanos de iluminación y ventilación en la parte del local opuesta a la ventilación principal. Estos vanos deberán tener un área igual o mayor que el 30% de la requerida por el local. Estos vanos de ventilación complementaria podrán ser laterales o cenitales y podrán dar a patio de segunda categoría cuando la profundidad del local sea mayor de 10 m y hasta 20 m. Cuando la profundidad del local sea mayor de 20 m dicha ventilación complementaria deberá hacerse a patio de primera categoría. En cualquier caso ningún punto del local podrá estar situado a más de 20 m de un vano lateral o cenital que dé a patio de primera categoría.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE CAJA DE ESCALERA



ILUMINACIÓN

$$I > 0.75 \text{ m}^2 \cdot N$$

N= Número de pisos, excluido el del arranque

$$I \text{ mín} = \frac{1 \cdot a \cdot b}{8}$$

CONDICIONES A CUMPLIR

$$c > d$$

$$e > c$$

"c" puede reducirse hasta un 50% siempre que se aumente

"e" hasta lograr que:

$$e' \cdot c' = c^2$$

VENTILACIÓN

$$> 1/3 I$$

c) Claraboya:

El área de iluminación corresponde a la abertura entrepiso o azotea. El área neta (i) de la abertura de la claraboya podrá ser virtualmente aumentada a los efectos de intervenir en el cómputo de la iluminación exigida, sin rebasar de 2.5 (i) sea:

- i: área neta de la abertura en proyección horizontal.
- p: perímetro total de la proyección de la abertura.
- P': la parte de p que resulta de excluir los lados que coincidan con el parapeto de muros divisorios o de muros llenos de cerramiento separativos de locales independientes.
- h: altura del local iluminado.
- j: Área virtual, en ningún caso mayor 2.5 (i).

1º Cuando la abertura (i) satisfaga el área, mínima y el lado mínimo de los patios de primera categoría el área virtual será:

$$j' = \frac{3}{4} p' h$$

2º Cuando no se cumpla alguna de las condiciones establecidas en el ítem 1º, sin exceder de j', se computará:

$$j'' = (\frac{3}{4} p'/p) i h$$

3º Cuando el resultado de aplicar los criterios precedentes produzcan un área virtual menor que (i), se adoptará:

$$j''' = 1$$

4.6.4.4. Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase

a) Patio:

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

b) Iluminación y Ventilación de escaleras secundarias:

Las escaleras secundarias que conecten más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fuesen escaleras principales. Las que conecten solo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales y los vanos laterales podrán recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción de la Dirección, la ventilación será siempre directa.

c) Ventilación de ciertos locales:

La ventilación de los locales de cuarta clase que no sean pasajes, corredores y escaleras secundarias, se hará como se establece en "*Ventilación natural por conducto*". Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismo regulable de fácil acceso. Los pasajes y corredores no generales o públicos no requieren iluminación y ventilación natural, análogamente los locales de cuarta clase que no se mencionen expresamente en la materia.

4.6.4.5. Iluminación y ventilación de locales de quinta clase

a) Patios:

Un local de quinta clase habitable con altura menor de 3.00 m recibirá luz del día y ventilación por la vía pública o por patio de frente, de contrafrente a fondo. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de patio por analogía, según el uso o destino de cada uno.

b) Vanos:

Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vano de iluminación y ventilación como si fuese de 1ª clase. Los demás locales, cumplirán las exigencias de este Código por analogía, según el uso o destino de ellos.

4.6.4.6. Iluminación y ventilación de locales. Disposiciones generales

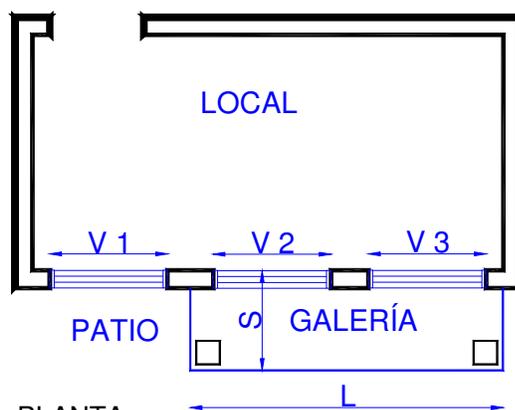
- a) El dintel de los vanos de iluminación y ventilación se colocará a no menor de 2.00 m del solado del local. El vano podrá situarse junto al cielorraso.
- b) Solo se computaran las superficies de iluminación y ventilación situadas por encima de 1.00 m de altura medida sobre el solado del local.
- c) El lado mínimo de un vano de iluminación y ventilación será de 0.70 m para locales de 1ª y 3ª clase y de 0.50 m para locales de 2ª clase.
- d) 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".

Todo espacio cubierto como ser: galería, porch, loggia, balcón, alero u otro voladizo sobre el vano de iluminación o ventilación natural de un local, no tendrá ningún elemento a nivel inferior al dintel del vano del local. El saliente del espacio cubierto será función de la longitud "L" de la parte cubierta sobre el vano; la distancia vertical "H" entre el elemento más bajo del saliente y el solado del local, y la clase del local. Sea "V" el ancho acumulado de los vanos de un local. Si:

$$L \leq V/2$$

O si $S \leq H/4$

El saliente se considerará inexistente a los efectos de determinar la iluminación y ventilación del local; caso contrario el saliente tendrá limitaciones establecidas en iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas.



PLANTA

Si se cumple que: $\left\{ \begin{array}{l} L \leq V/2 \\ S \leq H/4 \end{array} \right.$ El saliente se considera inexistente a los efectos de la iluminación y ventilación.

$$V = V1 + V2 + V3$$

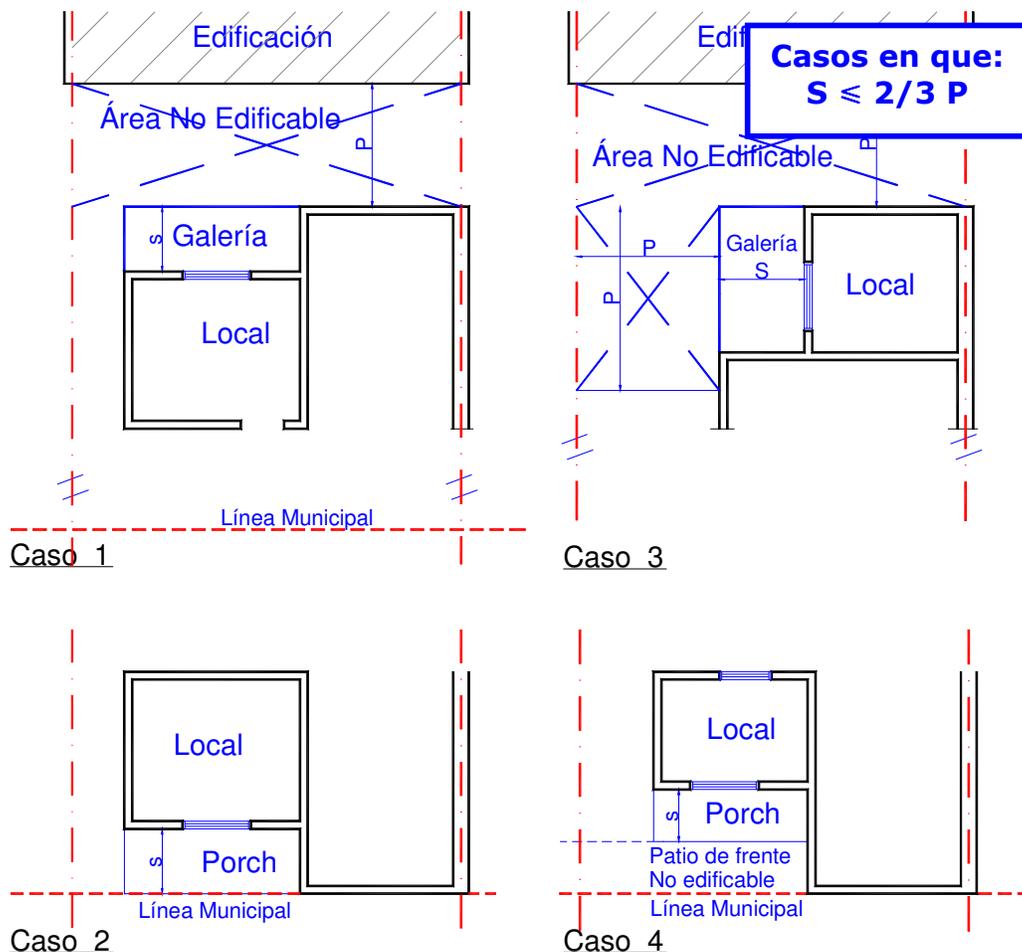
PARA LOCALES DE CUALQUIER CATEGORÍA	
Para los vanos ubicados frente a patio interior	$S \leq H/2$
Para vanos que estén situados en patios de frente, contrafrente, vía pública o fondo y cuando el saliente tenga por lo menos 2 de sus lados totalmente abiertos.	$S \leq 2/3 H$
Vanos frente a patio de frente, contrafrente, vía pública o fondo que tenga el saliente abierto en uno solo de sus lados y de acuerdo al criterio de la figura "1".	$S \leq H/2$

4.6.4.7. Iluminación y Ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas, como ser: a galería, porch, loggia, balcón, alero u otros saledizos, 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 el siguiente cuadro:

Casos en que:
 $S \leq 2/3$



Donde:

"S": Es la distancia comprendida entre el parámetro exterior del frente del local y el punto mas alejado del saledizo;

"H": Es la altura libre medida entre el elemento más bajo del saliente y el solado del local.

En ningún caso la saliente podrá exceder los límites autorizados en "*Limitación de las salientes en la fachada*".

Siendo:

S= Distancia entre el parámetro exterior del frente del local y el punto más alejado del saledizo.

H= altura libre medida entre el elemento más bajo del saliente y el solado del local.

a= Abertura del frente del saledizo medida horizontalmente junto al patio requerido para el local. Esta medida se tomará entre los elementos o parámetros laterales que cierran el saledizo de acuerdo a las figuras.

v= Ancho útil del vano.

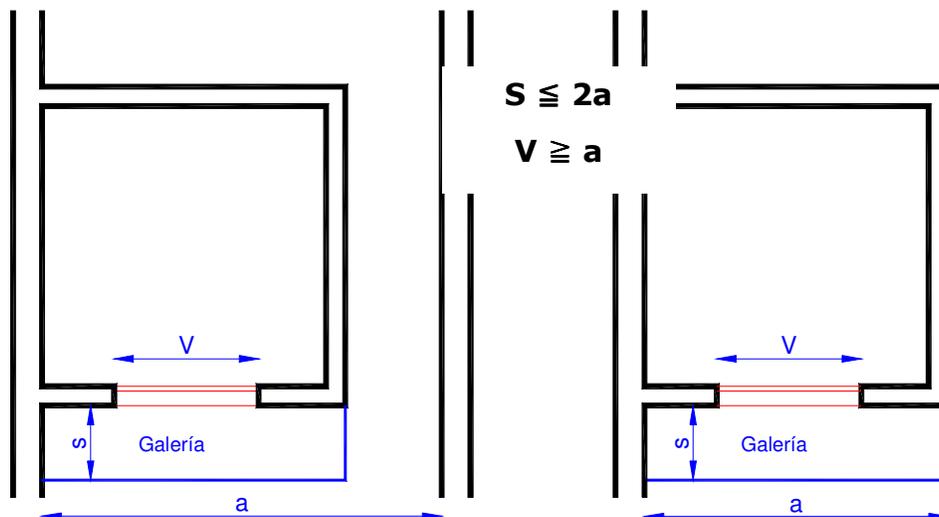
Deberá cumplirse que:

$$S \leq 2a$$

Además debe cumplirse que "V" = "A"

La medida máxima "S" puede tomarse formando con el muro sobre el que se abre el vano un ángulo igual o mayor de 45° pero con la condición de que tal dimensión se verifique sobre todo el ancho del vano, de acuerdo al criterio ilustrado en las figuras 4, 5a, 5b y 5c.

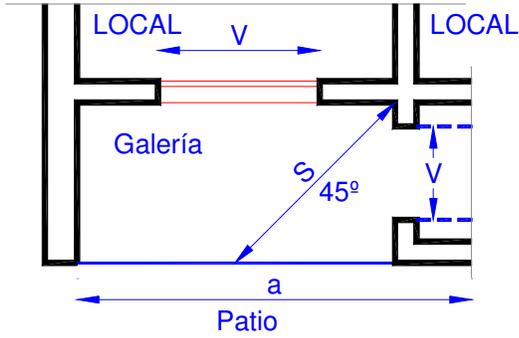
En la figura 5a, la medida "a" no podrá ser menor que el lado mínimo exigido para el patio necesario según el caso. Cuando la medida "S" se tome a 45° de acuerdo a lo expuesto anteriormente deberá exigirse que la luz pueda entrar directamente al local, iluminando la mayor superficie posible del mismo. En consecuencia no serán permitidos los vanos de iluminación como el indicado en la figura 6 o en forma análoga a la misma. En la figura 5b, ningún elemento o parapeto podrá colocarse frente a la ventana o vano, que sobrepasara la línea "g" perpendicular a dicho vano.



ILUMINACION Y VENTILACION A 45°

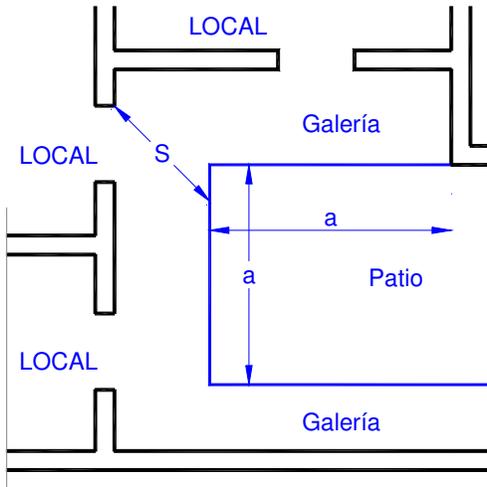
$S \leq a/2$
 $S \leq h/2$

Fig. 4



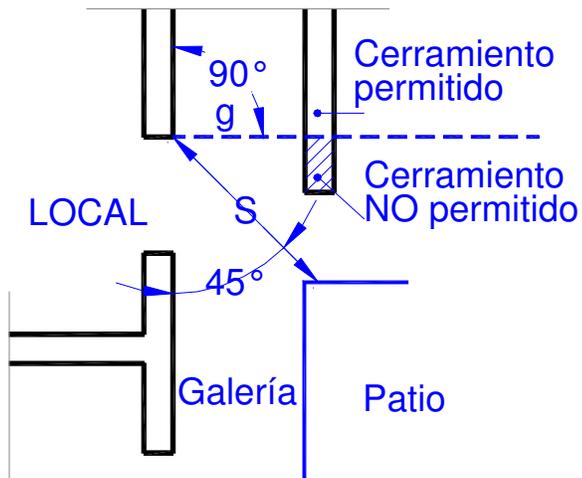
$S \leq a/2$
 $S \leq h/2$

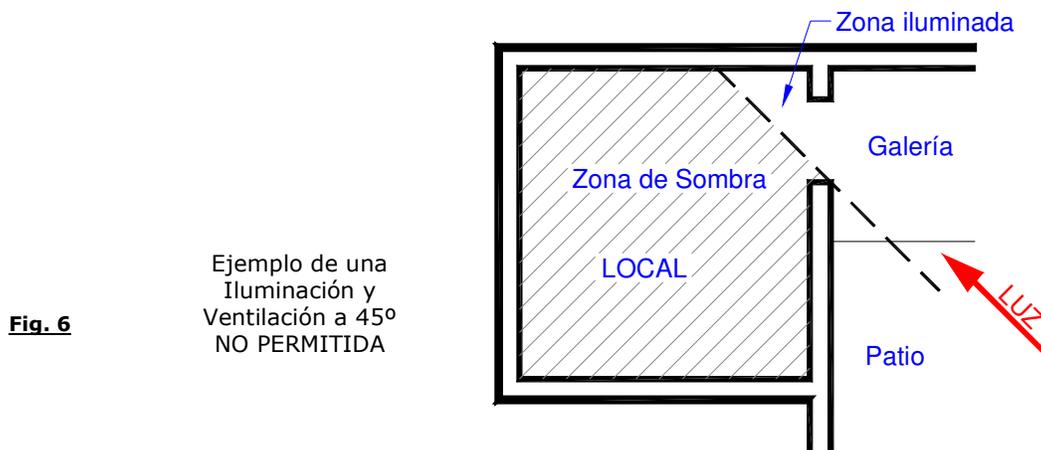
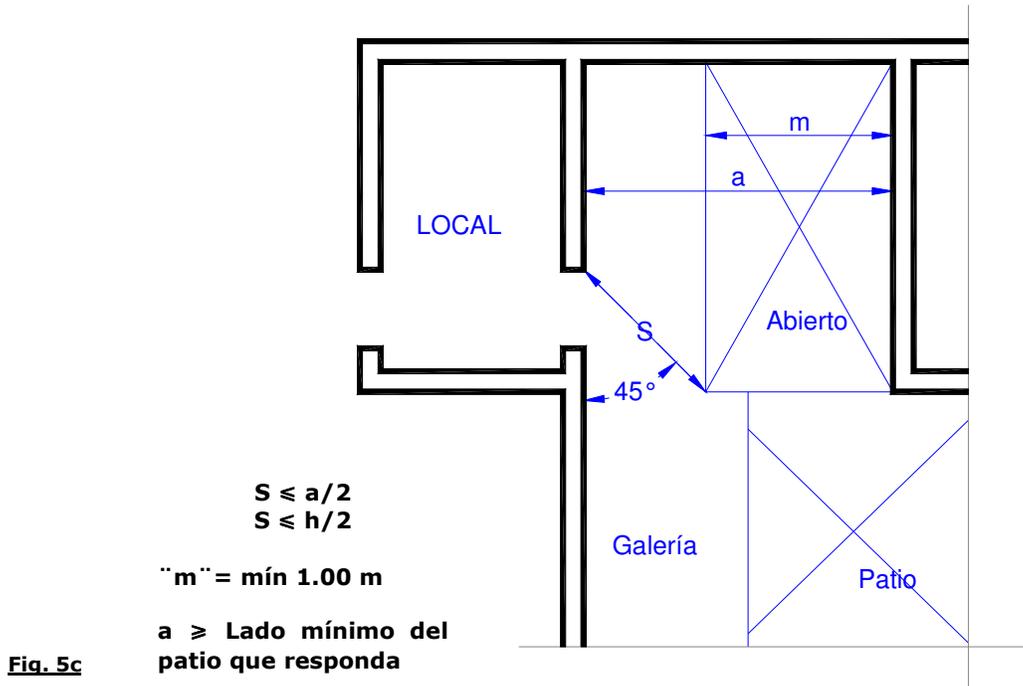
Fig. 5a



La medida "a" debe ser igual o mayor al lado mínimo del patio que corresponda

Fig. 5b





- b) Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saledizo ubicado en un apéndice o extensión computable de patio o a través de un apéndice de local siguiendo el criterio de las figuras: 7, 8, 9, 10, 11 y 12. En general y para casos no previstos deberá procederse con el criterio sustentado en las dichas figuras.

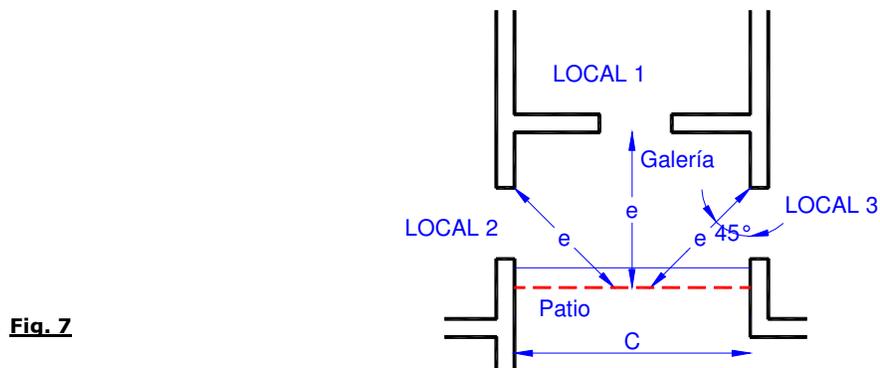


Fig. 8

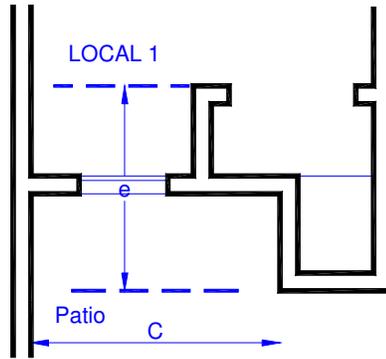


Fig. 9

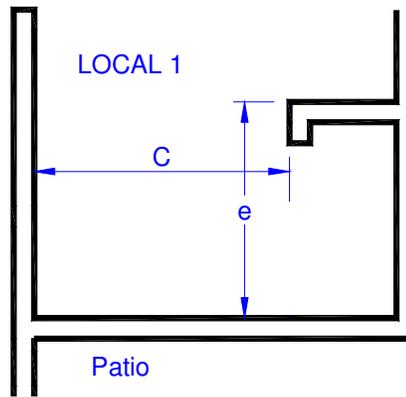


Fig. 10

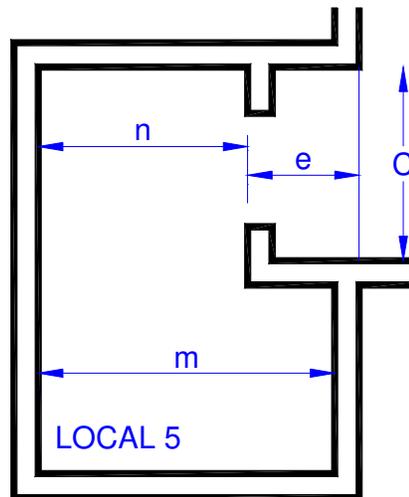


Fig. 11

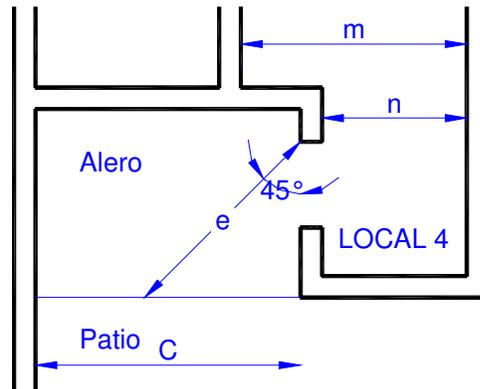
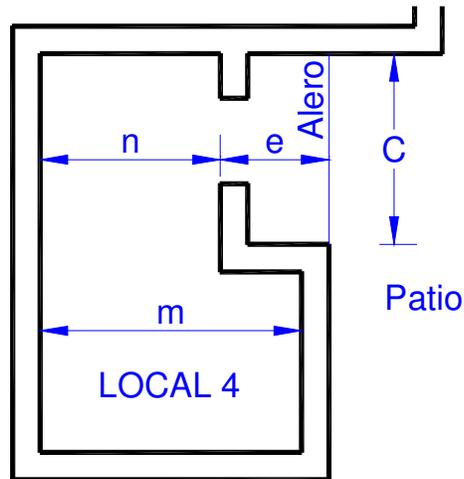


Fig. 12

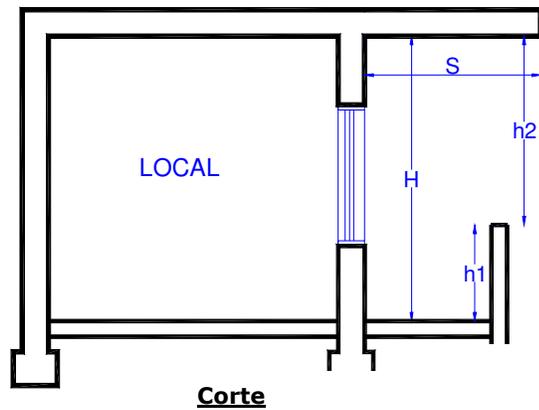


CONDICIONES EXIGIDAS

- Para los locales "1" y "3" = $e \leq c/2$
- Para el local "2" = $e \leq c/2$ y además deberá cumplirse que $c \geq$ lado mínimo del patio correspondiente.
- Para los locales "4" $e \leq c/2$ y $n \geq 4/5$ m. $C \geq$ lado mínimo exigido para el patio que corresponda.
- Para los locales "5" $e \leq c/2$ y $n \geq 4/5$ m.

c) Puede ventilarse un local a través de parte cubierta o saledizo cerrado parcialmente en su frente con un parapeto siempre que la altura (h) del mismo no sea mayor de 1.00 m y que la altura libre (h2) no sea menor de 1.40 m. La abertura que quede por encima del citado parapeto no podrá ser cubierta por

vidrios ni ningún otro material. Solo se permitirá rejas o mallas que dejen un espacio libre igual o mayor a 90° de la abertura del saliente.



$$P \leq 2a$$

Esta condición podrá no cumplirse cuando no exista ninguna división o mochetas entre locales.

$$h1 \cong 1.00 \text{ m}$$

$$h2 \cong 1.40 \text{ m}$$

4.6.4.8. Criterios de la ventilación e iluminación de un local a través de otro

En general no se permitirá iluminación y ventilación de un local a través de otro, salvo en los casos en que ambos locales cumplan funciones anexas o complementarias (por ejemplo cocina, comedor diario, living – comedor, etc.)

En todos los casos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- No se permitirá la iluminación y ventilación de un local a través de otro cuando la profundidad (P) total de ambos sea mayor que dos veces el ancho (a) mínima de los mismos. (Fig. 1)

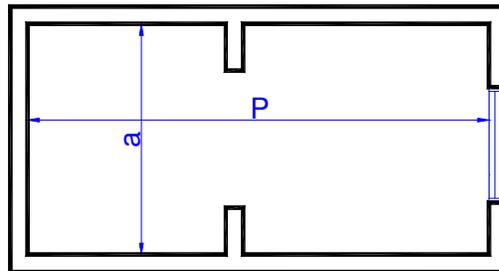


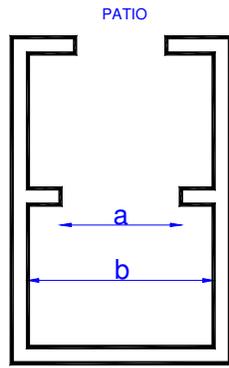
Fig. 1

$$P \leq 2a$$

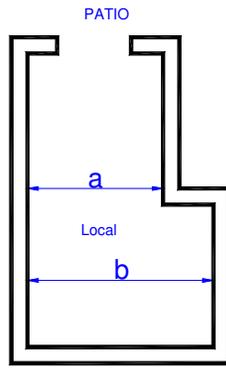
Esta condición podrá no cumplirse cuando no exista ninguna división o mochetas entre los locales.

PLANTA

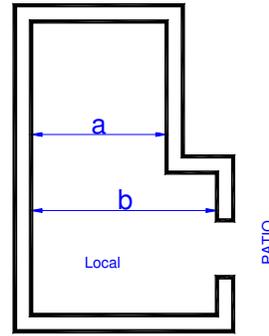
- La abertura interior mínima del local no podrá ser menor que 4/5 del ancho máximo (b) del local de acuerdo al criterio sustentado en la Fig.2.



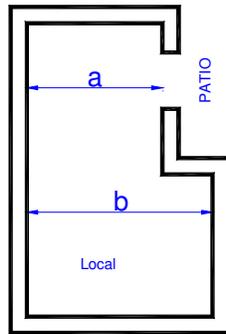
Caso 1



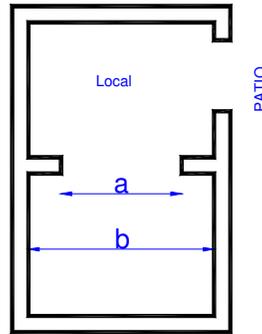
Caso 2



Caso 3



Caso 4

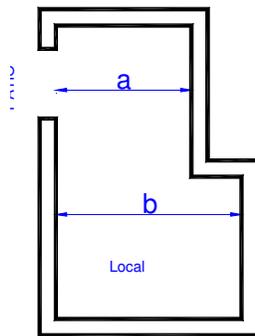


Caso 5

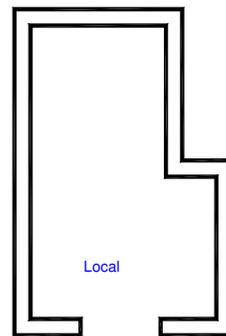
CONDICION GENERAL =

$$a \geq 4/5b$$

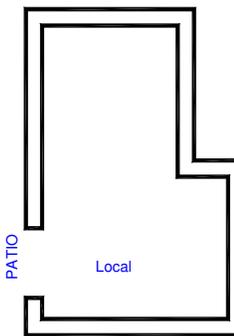
Esta condición no será necesaria en los casos "7" y "8" en los cuales el vano está ubicado en local de ancho mayor. Sin embargo deberá cumplirse en el caso "3".



Caso 6



Caso 7



Caso 8

4.6.5. Ventilación natural por conducto

4.6.5.1. Ventilación de cocinas por conducto

Una cocina deberá contar en cualquier caso con un conducto de ventilación permanente dispuesto como sigue:

a) Caso de conducto con remate en la azotea:

- 1º El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m² uniforme en toda su altura, realizado con tubería prefabricada con superficie en interior liso. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45º respecto de esta Dirección, y solo podrá servir a un solo local.
- 2º La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre y de área no inferior al del conducto

3º El tramo que conecte la abertura al local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50 m.

4º El conducto rematará en la azotea o techo, su boca distará de éstos no menos que 0.30 m y permanecerá constantemente libre.

b) Caso de conducto con remate lateral en un patio o en el fondo:

Cuando el artefacto "cocina" se proyecte la ejecución de una campana, el conducto de ventilación exigido en el inciso a) podrá sustituirse por otro de igual sección o características, con la entrada ubicada en la parte alta de la campana; podrá ser un tramo horizontal de longitud no mayor que 1.50m; comunicara lateralmente con un patio o con el fondo y rematará con un sombrerete para facilitar la dispersión de los gases vapores.

c) Una cocina ubicada en sótano, semisótano o piso bajo con vano en la vía pública, tendrá necesariamente sobre el "artefacto" cocina una campana unida al conducto prescripto en el inciso a) con una sección transversal mínima de 0.01 m².

d) Caso de cocina interior

En unidad de "Vivienda dúplex" y "Edificio monobloque" la ventilación de una cocina interior, cumplirá con: "Ventilación del espacio para cocinar por conducto".

4.6.5.2. Ventilación de baños y retretes por conducto ¹¹

Estos locales siempre que no excedan de 8.00 m² de superficie, no requieren iluminación por luz del día y su ventilación podrá realizarse por sendos conductos que llenaran las siguientes características:

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.03 m² uniforme en toda su altura, realizado con tuberías prefabricadas con superficie interior lisa. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45º respecto de esta Dirección y solo podrá servir a un local.

b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre 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 1.80 m por lo menos sobre la azotea o techo. La boca del remate distará no menos de 1.80 m del eje divisorio entre predios, 1.80 m de cualquier parámetro y 2.40 m de un vano de local habitable de cocina. El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

4.6.5.3. Ventilación del espacio para cocinar por conducto

¹¹ / Decreto 141-72

Un espacio para cocinar deberá contar en cualquier caso con un conducto de ventilación que llene las siguientes características:

- a) La abertura que ponga en comunicación cada "espacio" con el conducto será regulable y tendrá un área mínima de 0.25 m² ubicado en el tercio superior de la altura del conducto.
- b) Las ventanas no estrangularán la sección del conducto.
- c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal de igual sección, y de longitud no mayor que 1.50 m.
- d) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.25 m² cuando el número de locales o espacios no pase de 10 a razón de no más de 2 por piso y con un aumento de 0.10 m por cada 10 o fracción de exceso. El conducto será de sección uniforme en toda su altura, de caras internas lisas sin solución de continuidad e impermeable y podrá ejecutarse con piezas prefabricadas. Cualquier lado de la sección transversal del conducto no será inferior a 0.15 m. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección.
- e) El tiraje estará asegurado con una entrada permanente de aire desde el exterior, situada en la parte más baja del conducto. Esta entrada tendrá un área libre de por lo menos la mitad de la sección transversal del conducto e irá prevista de una puerta con alambrada metálica con un ancho de malla no superior a 3 cm.
Las puertas que cierren el espacio para cocinar, en su tablero inferior, tendrán una abertura de 0.03 m² protegida únicamente con tejido metálico. En lugar de esta abertura podrá dejarse un espacio claro libre entre solado y puerta de 0.10 m de lado mínimo e igual área.
- f) El conducto no podrá ser utilizado para colocar tuberías u otra clase de canalización en su interior.
- g) El conducto rematará a 1.80 m por lo menos sobre la azotea o techo. La boca del remate distará no menos de 1.80 m del eje divisorio entre predios 1.80 m de cualquier parámetro y 2.40 m de un vano local habitable. El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

4.6.5.4. Ventilación de sótanos y depósitos por conducto

Los locales ubicados en sótano y los depósitos, siempre que su destino no requiera otra forma de ventilación deberán ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25 m² de superficie.

La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.015 m² y lado no inferior de 0.01 m. Estos conductos podrán 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 o una ventilación especial podrá 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 caldera para la calefacción o para agua caliente, cada chimenea o bajada de residuos puede substituirse por un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido por la combustión.

4.6.5.5. Ventilación complementaria por conducto, de locales para comercio y trabajo

El conducto de ventilación complementaria en locales para comercio y trabajo tendrá las siguientes características:

- a) La acción transversal no será inferior a 0.03 m² uniforme en toda su altura, con superficie interior lisa de eje vertical o inclinado de no más que 45 ° respecto de esta Dirección y solo podrá servir a un local.
- b) La abertura del conducto en el local será libre.
- c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará sobre la azotea o techo a no menos que 0.50 m cuando sean inaccesibles y a no menos que 1.80 m en caso contrario.
- d) La Dirección podrá obligar a la colocación de algún dispositivo estético para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

4.6.6. Iluminación y ventilación artificial de locales

4.6.6.1. Iluminación artificial de salidas generales o públicas

4.6.6.2. Ventilación por medios mecánicos

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

4.6.6.3. Ventilación de la caja de ascensor

Todo espacio, conducto o caja destinado a instalar ascensor que quede encerrado entre muros y puntos llenos tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria a juicio de la Dirección.

4.6.6.4. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicas

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculo y diversiones públicos tendrán además de la natural ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera, que en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato en acción el otro.

4.7. DE LOS MEDIOS DE SALIDA

4.7.1. Generalidades sobre medios de salida

4.7.1.1. Trayectoria de los medios de salida

Todo Edificio o unidad locativa independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyen los pasajes a modo de vestíbulo. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo 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.

4.7.1.2. Salidas exigidas libres

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida será obstruido o reducido en su ancho exigido. La amplitud de los medios exigidos de salida deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. Un exigido de salida no deberá superponerse con el de la entrada o salida de vehículos debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos exigidos. Las dimensiones que correspondan a la salida exigidas según "*De los medios de salida*" no autorizan a disminuir los valores que establecen en "*Áreas y lados mínimos de comunicaciones*", de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él, salvo lo establecido en el Artículo 4.6.3.3.

4.7.1.3. Vidrieras o aberturas en medios exigidos de salida

En los corredores y pasajes que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, están prohibidas las vidrieras o aberturas a algún negocio, comercio, oficina, subterráneo o espacios similares, más dentro de los 2.50 m de la línea de fachada; no obstante en dicha salida podrán instalarse vitrinas siempre que no disminuyan el ancho exigido. Cuando en el piso bajo, un medio exigido de salida tenga más de una boca o abertura de salida a la vía pública, se podrá autorizar la ubicación de vidrieras o puertas pertenecientes a los locales más arriba mencionados, siempre que el ancho exigido sea aumentado en un 50% por cada costado de la salida que posea esas vidrieras o puertas.

4.7.1.4. Señalización de los medios exigidos de salida

Donde los medios exigidos de salidas generales o públicos, no pueden ser fácilmente discernidos por ocupantes de un Edificio se colocaran señales, de dirección para servir de

guía a la salida, cuya colocación en cada piso, y en todos las demás situaciones. La ubicación, tipo, tamaño general de los signos serán uniformes para todos los casos y Edificios y serán aprobados por la Dirección.

4.7.1.5. Salidas exigidas en caso de Edificio con ocupación diversa

Cuando un Edificio o partes de él incluya destinos diferentes o bien comprenda diversas ocupaciones, cada destino u ocupación tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Dirección, para admitir un medio único de egreso o quede especificado el caso de este Código. Las habilitaciones para mayordomo, portero, sereno y cuidador, tendrán comunicación directa con una salida exigida.

4.7.1.6. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones

Los medios de egreso de salas de baile, fiesta o banquete, confiterías salas o galerías de exhibiciones y exposiciones ferias, salas de concierto, auditorios, cabarets, restaurantes y ocupaciones análogas, cuyos pisos sean o no usados en conexión con clubes, asociaciones u 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. Dicho ancho total aumentará en la proporción de 0.10 m por cada 50 personas adicionales sobre 500.

4.7.1.7. Salidas exigidas en caso de cambio de destino

Cuando un Edificio o partes de él sea cambiado de uso u ocupación, se aplicará los requisitos para medios exigidos de egresos para el nuevo uso pudiendo la Dirección aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

4.7.1.8. Acceso a cocina, baño y retrete ¹²

- a) En los edificios públicos y/o residenciales, y/o destinados a vivienda, el acceso a las cocinas, baños y retretes, desde locales donde se habita o trabaja deberá ser posible a través de otros locales, pasos cubiertos, o bien directamente.

El ancho del paso cubierta no será inferior a la cuarta parte de la altura medida verticalmente entre el solado y el lugar más bajo del cielorraso o viga, con un mínimo de 0.70 m. Los locales destinados a baños y/o retretes no podrán servir como paso obligatorio entre locales.

En las unidades de vivienda existente que cuentan con menos de cuatro locales de primera clase cuando se proyecta uno nuevo de éstos últimos, no se exigirá el acceso cubierto a cocina, baño y/o retrete respecto del local nuevo. Tampoco será obligatorio el acceso cubierto de referencia, cuando se amplíen Edificios para vivienda existentes con planos presentados antes del 2 de Enero de 1962 y

¹² / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84) ANEXO II

siempre y cuando con las ampliaciones no supere el máximo de cuatro locales de primera categoría por cada baño existente. Para los locales que excedan ese máximo será obligatorio dar cumplimiento a lo exigido para obras nuevas.

En Edificios destinados a vivienda, el lavadero no necesita acceso cubierto a baños, cocinas y/o retretes.

- b) En los Edificios comerciales y/o industriales, será obligatorio el acceso cubierto a los baños y retretes. Dicho cubierto tendrá las mismas características indicadas en el inciso "a" para los Edificios públicos y/o residenciales. No obstante en Edificios industriales, comerciales o en aquellos no destinados a viviendas, la Dirección podrá eximir de la obligación de poseer el acceso cubierto a cocinas, baños y/o retretes cuando razones de proyecto así lo justifiquen o cuando por las características de la Edificación o de su uso o destino no se considere necesario cumplir lo exigido por el presente Artículo.

Para conceder la excepción mencionada deberá existir solicitud expresa de los interesados indicando las razones que motivan tal pedido, la cual quedará a resolución de la Dirección.

- c) Déjese establecido que el acceso cubierto exigido en los incisos precedentes solo deberá cumplirse con respecto a los baños y/o retretes mínimos exigidos por este Código, no siendo necesario dicha exigencia con respecto a los locales de salubridad que excedan dichos mínimos.

4.7.2. Número de ocupantes

4.7.2.1. Factor de ocupación

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que puedan ser acomodados, dentro de la "superficie de piso" en la proporción de una persona por cada "X" por metros cuadrados. El valor de "X" se establece en el siguiente cuadro:

USO o DESTINO		X (en m²)
a)	Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de bailes.	1
b)	Edificios educacionales, templos.	2
c)	Locales, patios y trrazas destinados a trabajos o negocios, mercados, ferias, exposiciones museos, restaurantes.	3
d)	Salones de billares, cancha de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos.	4
e)	Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.	8
f)	Viviendas privadas y colectivas.	12
g)	Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el Propietario no debiendo considerarse valores de X superiores.	16

El número de ocupantes en Edificios sin destino definido por el Propietario con un destino incluido en el cuadro, lo determinará la Dirección por analogía. En toda "Superficie de piso" de más de un piso debajo del piso bajo, se supondrá un número de ocupantes dobles del que resulta de aplicar el cuadro.

4.7.2.2. Número de ocupantes en caso de Edificio mixto

Un caso de Edificio con ocupación mixta por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurantes, baile, banquete para ser usados por personas que formen la población normal del Edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularan en forma acumulativa. En otros tipos de ocupaciones mixtas se aplicará el mismo criterio cuando la Dirección lo estime conveniente.

4.7.3. Situación de los medios exigidos de salida¹³

4.7.3.1. Situación de los medios de salida en el piso bajo

a) Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas siempre que algún punto del local diste más de 40 metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, salvo que se demuestre disponer de una segunda salida escape fácilmente accesible desde en exterior. Para el segundo medio de egreso y para la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio, cumplirá lo dispuesto en "Vidrieras o aberturas en medio de salida exigidas" la puerta abrirá hacia el interior del local afectado.

b) Locales interiores:

Todo local que tenga una ocupación mayor de 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo mas alejadas posibles una de otra, que conduzcan a alguna 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 conduzca a la vía pública, será de 40 metros.

c) Todo local que tenga una ocupación mayor de 500 personas la cantidad de medios de salida mínima serán calculados con la siguiente formula:

$$N = \frac{N^{\circ}}{100} + 1 \text{ (en caso de fracción considerar número entero 4 siguiente)}$$

DONDE:

N° = Cantidad de puertas

N = Número de personas."

¹³ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9978 (26/01/05)

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

a) Número de salida

En todo Edificio con "Superficie de pisos" mayores de 2.500 m² por piso excluyendo el piso bajo, cada unidad locativa independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas. Todos los Edificios que en adelante se destinen a comercio o industrias cuya "Superficie de piso", exceda de 600 m², excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, siendo una de ellas "Caja de escaleras" o "Auxiliar exterior", conectadas con un medio de salida general o públicos.

b) Distancia máxima a una caja de escaleras

Todo punto de un piso no situado en piso bajo estará dentro de una distancia de 65 m de una caja de escalera a través de línea natural de libre trayectoria.

c) Situación de la caja de escaleras

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 escaleras.

d) Independencia de las salidas

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

4.7.3.3. Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos

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

4.7.4. Puertas de salida

4.7.4.1. Ancho de las puertas de salida¹⁴

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o pública u otro medio de salida exigida a vía pública, será:

a) Hasta 50 personas:

A colocar $A = 1,10$ m

Las mismas deberán ser del tipo vaivén no pudiendo sobresalir en su apertura de la línea Municipal.

Además deberán contar con una vidriera expulsable de 0,90 por 0,90 mts. como mínimo.

¹⁴ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9978 (26/01/05)

A las puertas de salida deberá adicionarse por cada 50 personas o fracción de excedente 0,15 m

b) Para más de 100 personas:

El ancho mínimo de las puertas será de:

$A = 1,50$ mts del tipo vaivén más una salida antipánico de ancho mínimo $A = 1,10$ mts del mismo tipo.

4.7.4.2. Características de las puertas de salida

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida obra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de paso será de 2.00 m.

4.7.5. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida

4.7.5.1. Ancho de corredores de pisos

Según lo establecido en el Artículo 4.6.3.3.

Al ancho acumulado mínimo de pasos, pasaje o corredores de toda superficie de piso o local que dé a un patio 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 de acceso o fracción.

4.7.5.2. Ancho de pasajes entre escaleras y vía pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor $2/3$ de la suma anchos exigidos de las escaleras servidas, ni menor que el que resulta de aplicar el Artículo "Ancho de corredores de piso". El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones. El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no podrá estar por debajo de 1.00 m bajo el nivel de la acera.

4.7.6. Medios del egreso y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicas

4.7.6.1. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicas

En lugares de espectáculos y diversiones Públicas ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un Edificio con ocupaciones diversas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadro 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 salidas exigida no será menor que 0.001 m por cada espectador hasta 500; para un número de

espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente formula:

$$X = \left\{ \frac{5500 - A}{5000} \right\} A$$

Donde:

A = Número total de espectadores.

X = Medida del ancho de salida exigida expresada en centímetros.

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

$$X = 0.6 A$$

Siendo: A = Número total de espectadores.

4.7.6.2. Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos y diversiones públicos

Todo corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de un centímetro por espectador situado en zona de servicio en caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1.20 m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo; se supone que cada espectador ocupe un área de 0.25 m². Un corredor o pasillo que sirva de más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida arriba.

4.7.6.3. Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicos

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 espacio situado delante.

a) Caso de fila con un pasillo lateral:

El claro libre no podrá ser menor de 0.45 m y el número de asientos por fila no excederá de 8.

b) Caso de silla entre pasillos:

Cuando la fila de asientos está comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto a los indicados 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 de 90°.

d) Numeración de filas:

Cada fila será designada con un número correlativo a partir del Nº 1, el que corresponderá a la más cercana al proscenio. En caso de existir asientos llamados de "orquesta" sus filas llevaran numeración independiente.

4.7.6.4. Asientos

Se admiten tres tipos de asientos: los fijos, los móviles formando cuerpo 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 individuales separados entre sí 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 imposible rebatirlo contra el respaldo. El respaldo no tendrá un ancho no inferior al del asiento: su altura mínima será de 0.50 m, medidos desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1.7 respecto de la vertical y no mayor de 1 cm. Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría de la planta.

b) Asientos móviles

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

c) Asientos sueltos

Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, solo se podrán colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no será inferior 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 rebasará de la proporción de uno por cada 0.50 m² de área, en un máximo de 10 asientos.

4.7.6.5. Vestíbulos en lugares de espectáculos y diversiones públicas

En un lugar de espectáculos y diversiones Públicas, los vestíbulos deberán tener un área que se calculará en función del número de espectadores de cada uno de los sectores a que sirvan y a razón de 6 personas por metro cuadrado. Debe considerarse entre los límites formados en el sentido longitudinal por la Línea Municipal y la fila de puertas adyacentes a la platea. Déjese establecido como norma de carácter general, que el área de los "*Vestíbulos de espectáculos y diversiones Públicas*" a que se refiere el Art. 4.7.6.5, debe considerarse entre los límites formados en el sentido longitudinal por la Línea Municipal y la fila de puertas adyacentes a la platea.

4.7.7. Escaleras exigidas de salida

4.7.7.1. Medidas de las escaleras exigidas

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y las 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, situado al

nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido.

a) Caso general

- 1º La planta de la escalera se calculará 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 del piso.
- 2º Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 0.80 m hasta 1.60 m el excedente sobre 80 se podrá acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de 0.25 m² por persona.
- 3º Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 1.60 m, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso.

b) Caso de lugares de espectáculos públicos

El ancho de las escaleras se calcularán con el criterio establecido en "Ancho de Salidas y Puertas en Lugares de Espectáculos y Diversiones Públicos."

4.7.7.2. Pasamanos en las escaleras exigidas

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados sobre un lado por lo menos. La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solados de los descansos será no 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 escaleras 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 0.025 m, se mantendrá en todos sus puntos para que la mano pueda asir el pasamanos. Cuando el ancho de la escalera exceda de 1.50 m habrá balaustrada, baranda o un pasamanos por cada lado, y estos elementos no distarán entre más de 2.40 m. Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se deberá colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso y estarán solidamente soportados.

4.7.8. Escaleras mecánicas y rampas

4.7.8.1. Escaleras mecánicas

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá considerar en el ancho total de escaleras exigidas fijas:

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas;
- b) Esté encerrada, formando caja de escaleras;
- c) Tenga un ancho no inferior a 1.10 m medido sobre el peldaño;
- d) Marche en sentido de la salida exigida;
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles excepto:
Las ruedas, que puedan ser de material de lenta combustión; el pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso el caucho; el enchapado de la caja, que

puede ser de madera de 3 mm de espesor adherido directamente a la caja que será incombustible, reforzado con metal u otro producto no combustible.

- f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esta colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

4.7.8.2. Rampas como medio de salida

Una rampa puede ser usada como medio de salida exigido siempre que su ubicación, construcción y ancho responda a los requisitos para las escaleras exigidas.

4.7.8.4. Obligación de instalar ascensores ¹⁵

Es obligatoria la instalación de ascensor para servir a los locales destinados a Vivienda u oficina, cuyos solados se encuentren ubicados por encima de un nivel superior a los 10 m medidos sobre el nivel vereda.

Esta obligación no será de aplicación para dependencias auxiliares de los Edificios (sala de maquina, lavaderos, salidas de escalera, pequeños locales auxiliares no habitables, etc,)

La Dirección podrá eximir de la obligación de colocar ascensor cuando razones de proyecto así lo justifiquen y siempre y cuando las circulaciones verticales y horizontales sean el resultado de un estudio integral de cada caso en particular.

La solución adoptada deberá satisfacer las condiciones que fije la Dirección a fin de asegurar la funcionalidad del Edificio e impedir que se causen inconvenientes a los ocupantes y usuarios del mismo.

4.7.9. Puertas giratorias.

4.7.9.1. Características de las puertas giratorias

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca puede exceder de 15 vueltas por minuto.

Los medios, para regular dicha velocidad, no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1.65 m, y el total de estas podrá ocupar solamente el 50% del ancho del paso exigido de salida. El 50% restante se destinará a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas. En el cómputo del ancho exigido solo se considerará el radio de la puerta giratoria. Las puertas giratorias solo podrán tener cristales de no menos de 6 mm de espesor.

4.7.9.2. Uso prohibido de puertas giratorias

Una puerta giratoria esta prohibida como medio exigido de salida de locales para asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, dancing, o locales o espacios, dentro

¹⁵ / Dto. 327/73

de un Edificio donde puedan congregarse más de 300 personas por propósitos de trabajo o distracción.

4.7.10 Servicio de Mantenimiento y Asistencia Técnica de Ascensores¹⁶

Artículo 1º.- Todo inmueble que cuente con instalación de ascensor/res, montacargas, guarda mecanizada de vehículos, escaleras mecánicas o rampas móviles, deberá disponer de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención, debiendo ser dicho servicio habilitado por el organismo competente municipal.

Artículo 2º.- Esta norma será de aplicación al titular del dominio o responsable jurídico del inmueble en que se encuentren el o los equipos.

Artículo 3º.-¹⁷ El propietario o responsable legal a los efectos de la presente deberá¹⁸:

Artículo 1º.- El libro de inspecciones contemplado en el Inciso a) del Artículo 3º de la Ordenanza N° 8228 deberá contener las características y requisitos que se describen en el anexo I de la presente Reglamentación.

Artículo 2º.- A fin de dar cumplimiento a la rubricación del "Libro de Inspecciones", el propietario, su representante o responsable legal, deberá apersonarse en la dirección de Industria muñido de la siguiente documentación:

- a) Un libro que cumpla con lo establecido en el Anexo I. El libro rubricado será utilizado exclusivamente por un solo "Conservador", nombre que en lo sucesivo designará a la persona o empresa encargada del mantenimiento. Si se tratare de un inmueble en el que el mantenimiento de sus instalaciones estuvieran a cargo de más de un "Conservador" deberán acompañarse tantos libros como conservadores intervengan.
- b) Constancias del expediente iniciado en este Municipio por el cual se diligencia la solicitud de inscripción del "Conservador" que se hará cargo del mantenimiento de las instalaciones conforme lo prevé el Artículo 1º de la Ordenanza N° 8228.
- c) Toda la documentación que acredite su carácter de propietario o representante legal, en original y copia, la que una vez certificada se agregará como constancia en el expediente de presentación del "Conservador".

Artículo 3º.- Solo podrá rubricar el "Libro de Inspección" el personal de la Dirección de Industria que se encuentre debidamente autorizado.

¹⁶ /TEXTO ORDENADO S/ORDENANZA N° 8228 (28/05/96)
/TEXTO ORDENADO S/ORDENANZA N° 8287 (25/07/96)

¹⁷ /TEXTO ORDENADO S/ DECRETO N° 728 (07/05/97)

¹⁸ /TEXTO ORDENADO S/ DECRETO N° 728 (07/05/97)

Artículo 4º.- A fin de dar cumplimiento al Artículo 1º de la Ordenanza Nº 8228, el propietario o representante legal deberá presentar la documentación que se detalla en el presente artículo. Dicha documentación formará parte del "expediente de Conservador".

a) Se formará un expediente por cada inmueble. Si el mantenimiento de las instalaciones del inmueble estuviera a cargo de más de un "Conservador", se deberá formar tantos expedientes como conservadores intervengan en dicho procedimiento.

b) "El expediente de Conservador" se utilizará para el trámite inicial de presentación y para toda gestión que deba realizarse respecto de las instalaciones en él presentadas. Se exceptúan los casos contemplados en el artículo 12º en los que deberá iniciarse nuevo expediente.

c) La Dirección de Industria solo dará curso a la propuesta de "Conservador" si las máquinas cuentan con la habilitación correspondiente. La autoridad intimará al solicitante a tramitar la habilitación del equipo, cuando este no cuente con la misma. Cumplido el requisito de habilitación previa, se continuará el trámite del "expediente del Conservador" .

d) En caso de instalaciones nuevas el "expediente Conservador" deberá ser presentado dentro de los 30 (treinta) días de obtenido el certificado de habilitación de las instalaciones.

e) El incumplimiento de la presentación del "Conservador" dará lugar a que la instalación queda encuadrada como "instalación carente de habilitación".

f) La solicitud de designación de "Conservador", se hará por triplicado y se presentará en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo. La misma deberá confeccionarse de conformidad al modelo que se adjunta en el Anexo II de esta reglamentación, y los datos consignados en la misma tendrán efecto de Declaración Jurada.

g) Al solo efecto de su verificación se deberá presentar original de toda la documentación de quienes suscribieron la solicitud de presentación y que en ella figura. Completada la recepción se girará el expediente a la Dirección de Industria.

h) El propietario o representante legal deberá contar con un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros y en caso de no contar o tener vencido el seguro de responsabilidad civil deberá en forma inmediata sacar de funcionamiento a dichas instalaciones y dar aviso al municipio. Dicho aviso se agregará al respectivo expediente de "Conservador".

i) Junto con la solicitud de presentación se deberá agregar una fotocopia simple de la póliza de seguro de responsabilidad civil, o en su defecto un certificado de la Compañía de Seguro, indicando el número de póliza, período de vigencia, y tipo de cobertura que posee. Además deberá acompañar fotocopia simple del contrato de mantenimiento, donde se distinga la o las direcciones del inmueble y las máquinas que dan motivo al contrato así como su vigencia.

j) De encontrarse toda la documentación en regla y el "Conservador" habilitado para ejercer dicha actividad, la Dirección de Industria la aprobará y entregará una copia de la

solicitud de presentación. Dicho instrumento servirá como constancia de aprobación del expediente de "Conservador".

k) Si la documentación resultara incompleta se citará y/o notificará emplazando para que en el término de (30) treinta días se efectúen las correcciones, agregados, y/o modificaciones pertinentes. En caso de incomparencia o incumplimiento a lo intimado, se considerará a las instalaciones en contravención a la Ordenanza N° 8228.

Artículo 5º.- Sin perjuicio de la facultad conferida al Departamento Ejecutivo conforme el artículo 13º reformado por Ordenanza N° 8287, créase en el ámbito de la Dirección de Industria "un Registro de Conservadores" que tendrá por finalidad controlar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 9º de la Ordenanza N° 8228, promoviendo la formación del Legajo Profesional de "Conservadores" y todos los antecedentes de su actividad.

Artículo 6º.- Denomínese "permiso de Conservador" a la autorización otorgada por la Dirección de Industria a las empresas y/o particulares que lleven a cabo el mantenimiento y control de las instalaciones enumeradas en el artículo 1º de la Ordenanza N° 8228. Dicho permiso acredita que el conservador reúne todas las condiciones reglamentarias. La solicitud de otorgamiento del permiso del conservador deberá presentarse con una copia en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo de esta Municipalidad, haciendo constar los datos indicados en los incisos a) a j), y adjuntando la documentación descripta en los incisos k) a r) del presente artículo.

- a) Nombre del propietario o razón social del "conservador".
- b) Domicilio legal del "Conservador" en la ciudad de Lanús.
- c) Número de registro en la Inspección General de Personas Jurídicas en el caso de estar constituido como sociedad.
- d) Apellido y nombre de él o los propietarios, sus domicilios y documentos de identidad, salvo que se trate de una Sociedad Comercial.
- e) Apellido y nombre de los apoderados si los hubiera, sus domicilios y documentos de identidad.
- f) Apellido y nombre de él o los representantes técnicos y número de matrícula profesional otorgado por el respectivo consejo profesional que lo habilite para tal fin.
- g) Número de inscripción en el impuesto sobre los ingresos brutos.
- h) Número de inscripción en la Clave única de identificación Tributaria (C.U.I.T.).
- i) Condición de la firma frente al Impuesto al Valor Agregado.
- j) Número de inscripción en la Caja de Previsión Social.
- k) Original y fotocopia del contrato social, en caso de estar constituido en sociedad.
- l) Original y fotocopia del poder otorgado a él o los apoderados debidamente inscripto en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo.
- m) Original y fotocopia de los comprobantes de pago de aportes patronales del mes en curso, si correspondiera.
- n) Original y fotocopia de la habilitación municipal de los locales que sirven como sede en la actividad.
- ñ) Original y fotocopia del título de propiedad o contrato de locación de los locales mencionados en el inciso precedente que estén a nombre del "Conservador".

- o) Original y fotocopia del comprobante de la titularidad de por lo menos una línea telefónica afectada al servicio de guardia de emergencia durante las veinticuatro horas.
- p) Original y fotocopia de una póliza de responsabilidad civil por potenciales daños a personas y/o cosas como consecuencia de la actividad, o en su defecto un certificado de la compañía de seguros, donde se destaque el número de póliza, su alcance y período de vigencia de la cobertura.
- q) Original y fotocopia del Contrato de Locación de Servicios del o de los representantes técnicos, en caso de que ellos no se encuentren bajo relación de dependencia.
- r) Constancia de inscripción a una Aseguradora de Riesgo de Trabajo y acreditación de encontrarse al día con los pagos.

Artículo 7º.- Recibida la documentación indicada en el artículo precedente se formará expediente con las copias respectivas debidamente certificadas devolviéndose los originales al presentante y se girará a la Dirección de Industria la que observará si se halla conforme a lo establecido. De no ser así, se hará saber al solicitante que por única vez y en un plazo de 30 (treinta) días deberá cumplimentar los requisitos que correspondan. En caso de incomparecencia en el término fijado, se procederá al archivo de las actuaciones. Si con posteridad a ese acto, y dentro del año calendario, el solicitante decidiera continuar con la actuación, solicitara el desarchivo del expediente. Una vez cumplimentado todos los aspectos técnicos legales a satisfacción de la Dirección de Industria, esta otorgará a través del Departamento de Control Técnico el "permiso de Conservador".

Artículo 8º.- Como comprobante del "permiso de Conservador", la Municipalidad extenderá a quienes lo soliciten y cumplan toda la normativa vigente, un certificado de conformidad al modelo que se indica en el Anexo III.

Artículo 9º.- Tanto el "Conservador" como el "representante técnico" son solidariamente responsables frente a las obligaciones que le fija la Ordenanza N° 8228, la presente reglamentación y toda normativa vigente sobre el tema.

Artículo 10º.- El "Conservador" deberá efectuar la comunicación fehaciente a la que se hace referencia en el artículo 8º de la Ordenanza N° 8228, mediante antecedente del expediente de "Conservador".

Artículo 11º.- El propietario deberá arbitrar los medios para que en horario laborable que determina el convenio, el personal del "Conservador" tenga acceso al cuarto de máquinas y al Libro de Inspecciones, y además en caso de accidentes o emergencia el acceso a este personal se permitirá las 24 hs. Asimismo los organismos de competencia municipal estarán facultados a realizar las inspecciones y acceder al Libro de Inspecciones en cualquier día y hora.

Artículo 12º.- El "Conservador" que tome a su cargo el mantenimiento deberá revisar periódicamente el estado de las instalaciones y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual dentro de los 30 (treinta) días corridos de la fecha de iniciación del servicio, procederá a efectuar prueba de elementos de seguridad de la instalación y notificar al propietario, a través del correspondiente registro en el Libro de Inspección, de los trabajos que deberán realizarse para normalizar su funcionamiento. Cuando dichos trabajos impliquen modificaciones o reformas de la instalación de acuerdo al detalle que a continuación se enumera, deberá procederse a una nueva habilitación del elemento.

1) Ascensores y montacargas:

- I) Cambio de velocidad nominal.
- II) Cambio de la longitud de recorrido.
- III) Aumento de la carga de transporte.
- IV) Cambio de tipo de paracaídas, tanto del coche como del contrapeso.
- V) Transformación de ascensor en montacargas o viceversa.
- VI) Reemplazo de la máquina motriz por otra de tipo de características distintas.
- VII) Cambio de tipo de maniobra.
- VIII) Cambio de corriente eléctrica.

2) Escaleras mecánicas:

Lo mencionado en los Apartados I), II), III), IV) y VIII) del ítem

3) Guarda mecanizada de vehículos:

Lo mencionado en los Apartados I), II), III), IV), VI), VII) y VIII) del ítem 1.

También se solicitará habilitación cuando se reemplaza una instalación existente por otra nueva a colocar en el mismo lugar.

En tal caso, la caja y el cuarto de máquinas pueden subsistir sin cambios o modificaciones.

Artículo 13º.- Si las observaciones que el "Conservador" indica en el Libro de Inspección, no son atendidas en tiempo y forma por el propietario, el "Conservador" deberá proceder de acuerdo a lo previsto en el artículo 6º y 12º de la Ordenanza N° 8228, e interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente, hasta que se efectúe la necesaria reparación. Debiendo el propietario abstenerse de realizar ningún reemplazo, reparación o modificación de las instalaciones, por sí o por terceros que no sean aquellos responsables del servicio de mantenimiento; asimismo deberá poner en conocimiento de la autoridad de aplicación los incumplimientos e irregularidades en que incurriere el "Conservador", y que por su índole representan un peligro real o potencial para las condiciones de seguridad de los usuarios y/o instalaciones.

Artículo 14º.- En caso de siniestro o desperfecto grave, "el Conservador" debe notificar dentro de las 24 horas hábiles de ocurrido el mismo a la autoridad de aplicación y mantener interrumpido el funcionamiento hasta que se cumplimente lo indicado en los incisos b) y c)

del Artículo 3º de la Ordenanza Nº 8228. A fin de agilizar y responder eficientemente con lo previsto, la notificación a la que se hace alusión deberá efectuarse por escrito en original y copia. Se presentará en la Dirección de Industria y se incorporará al "expediente de Conservador" devolviendo la copia "la presentante" como constancia fechada y firmada por el empleado que lo recibe.

Artículo 15º.- El propietario o representante legal de un inmueble que cuente con instalaciones de esta naturaleza deberá exhibir en lugar visible de la cabina del ascensor, receptáculo de montacargas o inmediatez de la escalera mecánica o guarda mecanizada de vehículos; una tarjeta que será la descripta en el Anexo IV.

Artículo 16º.- Con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9º de la Ordenanza Nº 8228 la Dirección de Industria procederá a controlar que los representantes técnicos no sobrepasen el límite de máquinas bajo su control previsto en la citada norma.

El "Libro de Inspección"¹⁹ tendrá tapas de cartón, con cobertura plástica que garantice su durabilidad en condiciones normales de utilización.

El tamaño de las mismas será de 22,5 cm. de ancho por 35 cm. de alto, y tendrá en el anverso de la tapa la leyenda que se indica en "A". Las hojas serán 200, foliadas en forma consecutivas desde la primera a la última (1 a 200) sin tomar en consideración tapa y contratapa. El papel utilizado será tipo "obra" de primera calidad y de entre 100 y 120 gr/m2. El tamaño de las hojas será en concordancia con el fijado para las tapas. El folio 1 tendrá en su anverso la leyenda indicada en "B" y en su reverso la indicada en "B1". Los folios 2 al 7 inclusive, en anverso y reverso tendrán las leyendas indicadas en "C" y serán de utilización exclusiva para lo allí previsto.

Los folios 8 al 32 inclusive en anverso y reverso tendrán las leyendas indicadas en "D" y serán de utilización exclusiva para lo allí previsto.

El folio 33 en el anverso tendrá la leyenda indicada en "E". De la misma hasta el folio 200 inclusive (anverso y reverso), serán de utilización exclusiva para lo allí previsto. Cada informe realizado, según corresponda, estará fechado y firmado por el ejecutor.

Las leyendas indicadas en "A", "B", "B1", "C", "D" y "E" podrán ser adheridas a la tapa y hojas de los folios correspondientes de acuerdo a lo establecido, las que serán rubricadas y selladas por el personal autorizado de la Dirección de Industria.

b) Paralizar el funcionamiento de los equipos con notificación a la Municipalidad cuando no pudiera conservar en buen estado una instalación por cualquier causa que fuere.

c) En caso de accidente deberá suspender inmediatamente el uso de los servicios hasta tanto se verifique y apruebe por el organismo municipal competente su funcionamiento sin perjuicio de las acciones legales a que dicho accidente diera lugar.

d)²⁰ Paralizar el funcionamiento de los equipos con notificación a la Municipalidad cuando no pudiera conservar en buen estado una instalación por cualquier causa que fuere.

¹⁹ / S/TEXTO ORDENADO ANEXO I DECRETO Nº 728 (07/05/97)

²⁰ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

e)²¹ En caso de accidente deberá suspender inmediatamente el uso de los servicios hasta tanto se verifique y apruebe por el organismo municipal competente su funcionamiento sin perjuicio de las acciones legales a que dicho accidente diera lugar.

Artículo 4°.²² Las empresas dedicadas al mantenimiento y conservación de los equipos descriptos en el artículo 1° para obtener su habilitación deberán:

- a) Contar con un responsable técnico, profesional de la ingeniería (eléctrica, electrónica o electromecánica) especializado en ascensores.
- b) Estar inscrita en el registro que a los efectos llevará el organismo competente municipal.

Artículo 5°.²³ Características del servicio a prestar:

Las empresas que tomen a su cargo el mantenimiento de equipos estarán obligadas a revisar, con la periodicidad que establece la presente y que a continuación se detalla, como asimismo subsanar desperfectos y/o deficiencias que se encontraren.

1) PARA ASCENSORES, MONTACARGAS Y GUARDAS MECANIZADAS DE VEHICULOS

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del solado del cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada de los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tablero, controles, techo de cabina fondo hueco, guidores, poleas inferiores tensoras, poleas de desvío y/o reenvío de puertas.
- Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones componentes del equipo.
- Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistema de alarma, parada de emergencia, freno, regulador o limitador de velocidad, poleas y guidores de polea de contrapeso.
- Constatar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento, así como de sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos u operadores de puerta.
- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección a las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.
- Controlar que las cerraduras operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de la misma, no hallándose la cabina en el piso y que no cierren el circuito eléctrico, que el segundo gancho de seguridad no permita la apertura de la puerta no hallándose la cabina en el piso y que no se abra el circuito eléctrico.

²¹ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²² / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²³ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

Una vez por semestre como mínimo:

- Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento, del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta del selector o registrador de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislamiento y amarre.
- Limpieza de guías.
- Efectuar las pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando éste lo posee.

2) PARA ESCALERAS MECANICAS:

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina, del recinto que ocupa la escalera y del dispositivo de control de maniobra.
- Ejecutar la lubricación de partes tales como: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y de freno.
- Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo es indispensable cuando se halle una rota o defectuosa.
- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección a las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

Una vez por semestre como mínimo:

- Ajustar la altura de los peines y porta peines.
- Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

3) PARA RAMPAS MOVILES

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobra.
- Efectuar la lubricación de las partes tales como cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptores finales de recorrido y dispositivo de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,6m. de altura en el recorrido.
- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.
- Constatar el estado de los cables de tracción y amarre.

Una vez por semestre:

- Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente.

Artículo 6°.²⁴ En el supuesto que el propietario o responsable jurídico del inmueble disponga no realizar las reparaciones necesarias para la seguridad del funcionamiento, la empresa que tenga a su cargo el mantenimiento deberá comunicar la situación en forma inmediata al organismo municipal competente.

Artículo 7°.²⁵ El propietario o responsable legal podrá bajo su responsabilidad disponer el cambio de la empresa encargada del servicio de mantenimiento, notificando a la autoridad municipal con una antelación de por lo menos cinco días, a los efectos de asentarse el nuevo prestador habilitado conforme al artículo 4° en el registro correspondiente. Para el caso, el reemplazante asume todas las obligaciones de su antecesor, debiendo ejecutar todos los arreglos o trabajos necesarios para asegurar óptimas condiciones de funcionamiento y seguridad de las instalaciones.

Artículo 8°.²⁶ La Municipalidad reconoce a la empresa prestataria el derecho a retirarse de la conservación o mantenimiento de una instalación, siempre que comunique fehacientemente su decisión al propietario, junto con la solicitud de retiro constando ambas en el libro de inspección respectivo.

Para el caso deberá responder por las reclamaciones que pueda formular el propietario a quien se le notificará por cédula lo resuelto, emplazándolo para proponer el reemplazante dentro de los cinco (5) días de notificado.

Artículo 9°.²⁷ La empresa prestataria, como persona jurídica, no tendrá límites en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un representante técnico cada 300 máquinas como máximo.

Artículo 10°.²⁸ El Departamento Ejecutivo a través del organismo competente efectuará una inspección técnica, mecánica y electromecánica de la totalidad de los equipos instalados en el Distrito, registrándose en el libro de inspecciones el estado de los mismos, debiendo hacer constar las observaciones, recomendaciones de reparación y plazos de ejecución en caso de corresponder.

Artículo 11°.²⁹ Los aspectos que deberán evaluarse en la inspección trimestral serán:

- a) Estado del sistema de lubricación.
- b) Cerradura de puertas.
- c) Guiadoras de cabina.
- d) Sistema de frenos y accionamiento del fin del recorrido.
- e) Estado de cables de tracción y accionamiento de contrapeso.

²⁴ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁵ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁶ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁷ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁸ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁹ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

- f) Funcionamiento de paracaídas.
- g) Estado de poleas.
- h) Tablero de fuerza motriz y comando.
- i) Estado de paragolpes.
- j) Estado de cabina y fondo de la misma.
- k) Todo aspecto que disponga la reglamentación de acuerdo al tipo de equipo.

Artículo 12º.- Las infracciones a la presente serán sancionadas con las multas previstas en la normativa de faltas Municipal vigente. En caso de gravedad por omisión de mantenimiento, asistencia técnica y/o reparación se podrá disponer la clausura del equipo conjuntamente con la multa que se imponga, la clausura podrá disponerse en forma preventiva al comprobarse la gravedad de la infracción.³⁰

4.8. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

4.8.1. Servicios de salubridad

4.8.1.1. Coordinación de funciones entre las Obras Sanitarias de la Nación y la Municipalidad.

El D.E. convendrá con Obras Sanitarias de la Nación:

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

4.8.1.2. Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se habita o trabaje ³¹

En predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa o impermeable, dotado de inodoro;
- b) Una pileta de cocina;
- c) Una ducha y desagüe de piso;
- d) Las demás exigencias impuestas por Obras sanitarias de la Nación.

³⁰ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96): Artículo 13º.- ³⁰ Facúltase al Departamento Ejecutivo a llamar a licitación para la contratación de los servicios determinados en los Artículos 10º y 11º de la presente. La adjudicataria deberá efectuar un relevamiento técnico y mecánico de la totalidad de los equipos existentes en el distrito previo al comienzo de la prestación de los servicios mencionados.

³¹ / DECRETO 141/72

Cuando en el predio no haya Vivienda, comercio, ni industria, la Dirección podrá autorizar la excepción de este Art. siempre que haya razones que así lo justifiquen.

4.8.1.3. Servicio mínimo de salubridad en viviendas

En todo Edificio destinado a Vivienda, cada unidad locativa independiente tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción, las comodidades enumeradas en los incisos a), c) y d) de "*Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado*".

4.8.1.4. Servicio mínimo de salubridad en locales o Edificios comerciales e industriales

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

- a) El Propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajen en el local o Edificio. El número de personas que trabajen (en el caso de no establecerlo el Propietario) y el de las personas que permanezcan en un local o Edificio se calculará según lo dispuesto en "*Factor de ocupación*". La proporción de los sexos será determinada por el destino del local o Edificio y cuando no exista destino declarado por el Propietario será de 2/3 de hombres y 1/2 de mujeres.
- b) Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requerirán ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos autorizados.
- c) Los Edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los servicios siguientes:
 1. Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá un retrete y un lavabo. En Edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda la Dirección podrá autorizar que los servicios exigidos en este ítem coinciden con los de la vivienda cuando la habite el dueño del comercio o industria.
 2. En los demás casos habrá:
 - 1 retrete por cada 20 hombres o fracción y por cada sexo;
 - 1 orinal por cada 10 hombres o fracción;
 - 1 lavabo por cada 10 personas y
 - 1 ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres y en la fabricación de alimentos.
- d) Los Edificios o locales de gobiernos, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Dirección establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluido el personal de empleados, con:
 - 2 retretes para hasta 250 personas; por cada 100 personas mas, 1 retrete.

- 1 lavabo por cada 2 retretes y
 1 orinal por cada retrete para hombre;
- e) En los teatros, cine - teatros y cinematógrafos los servicios exigidos son:

<u>PÚBLICO:</u>		Ret.	Ori.	Lav.	Duch.
<i>Hombres:</i>					
Por cada 300 o fracción	100	-	-	1	
-					
por cada 200 o fracción	100	1	-	-	
-					
por cada 100 o fracción	50	-	1	-	
-					
<i>Mujeres:</i>					
Por cada 200 o fracción	100	2	-	1	
-					
<u>EMPLEADOS</u>					
<i>Hombres:</i>					
Por cada 30 o fracción		1	1	1	1
<i>Mujeres:</i>					
Por cada 30 o fracción		1	-	1	1
<u>ARTISTAS</u>					
<i>Hombres:</i>					
Por cada 25 o fracción		1	1	1	2
<i>Mujeres:</i>					
Por cada 25 o fracción		2	-	1	2

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

Bebedores surtidores:

4 mínimo y 1 por cada 1000 espectadores a partir de 5000.

Orinales:

4 por cada 1000 hasta 20.000; 2 por 1000 sobre 20.000.

Retretes:

1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

4.8.1.5. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y/o cloacas

Las fincas ubicadas en los radios de la Ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas de las O.S.N. deberán tener instalaciones de salubridad con desagüe a fosa séptica o pozo negro. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de éste Código.

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

4.8.2. Servicio de sanidad

4.8.2.1. Facultad de la Dirección relativa a servicios de sanidad

La Dirección podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en Edificios o locales que por su carácter así lo requiera.

4.8.2.2. Local destinado a servicio de sanidad

El local destinado a servicios de sanidad de primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10 m² con lado no menor que 3.00 m. La altura mínima será de 2.50 m. Poseerá ventilación a patio de cualquier categoría o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmósfera, a través de una abertura que no será inferior a 0.50 m². Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta una altura de 1.80 m medidos sobre el solado: el resto de los parámetros, así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cloaca.

4.8.3. Locales para determinadas instalaciones

4.8.3.1. Locales para medidores

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

a) Medidores de electricidad

No comunicará con otros locales que tengan instalaciones de gas. La fila inferior de medidores no distará menos de 1.24 m del solado y la superior no más de 2.10 m. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1.00 m de ancho libre para circulación.

b) Medidores de gas

No comunicará con otros locales que tengan tableros y medidores de electricidad, calderas, motores y otros dispositivos, o aparatos térmicos. La ventilación será directa al exterior y podrá hacerse por conducto o por vano cuyas secciones o área no sean inferiores a 0.001 m² por cada medidor y con un mínimo de 0.080 m². Los medidores colocados en pasajes, corredores o patios, dentro de nichos cerrados con puertas, ventilarán por orificios de área no inferior a 0.001 m². Al frente de los medidores quedará espacio no inferior a 1.00 m de ancho libre para la circulación.

4.8.3.2. Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos

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

a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0.20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado las ventilaciones deberán asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.

b) Tener una superficie tan amplia que permita un espacio o paso alrededor de cada aparato no menor que 0.50 m.

- c) Tener una altura que permita un espacio de 1.00 m sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2.50 m.
- d) Tener fácil y cómodo acceso.
- e) No tener comunicación con locales para medidores de gas ni tener a estos en su interior.

4.8.3.3. Locales destinados a secaderos

Estos locales, cuando sean proyectados como parte de un Edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimiento impermeable en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas de modo que no ofrezca peligro. Estos locales tendrán una ventilación adecuada a su importancia a juicio de la Dirección.

4.8.3.4. Locales usados para cocinar

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocina o, por lo menos un espacio para cocinar.

4.8.4. Conductos para aire acondicionado

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con el aire acondicionado deberá construirse con material incombustible. El conducto, donde sea necesario, podrá formarse exteriormente con materiales que tengan función de aislantes térmicos. Cuando el conducto así forrado deba instalarse en salas de maquinarias o calderas, se cubrirá con tejido metálico revocado. Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado no podrá colocarse otra clase de canalizaciones, como ser cloacas, agua, gas, electricidad, respiraderos.

4.8.5. Depósitos de combustibles

Un depósito de combustibles líquido será subterráneo, tendrá un recubrimiento mínimo de 1.00 m de tierra o aislación equivalente a juicio de la Dirección y no podrá distar menos de 1.00 m de muros divisorios. Habrá una válvula de fácil acceso en caso de emergencia, en la tubería de consumo.

4.8.6. Pararrayos

4.8.6.1. Necesidad de instalar pararrayos

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

4.8.6.2. Altura de la punta del pararrayos

La punta de la barra de un pararrayos estará ubicada por lo menos a 1.00 m por sobre las partes mas elevadas de un Edificio, torres, tanques, antenas y mástiles aislados. En las cumbres de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20 m entre sí, al menos que la Dirección no fije una medida determinada.

4.8.7. Buzones para correspondencia

4.8.7.1. Buzones para recepción de correspondencia

a) Obligación

En todo Edificio donde exista mas de una unidad locativa independiente servidas por una misma entrada de acceso, deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de locatarios.

Los buzones serán colocados en un lugar público o común del Edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al Cartero. Cuando el número de buzones exceda de 25 será obligatorio una lista guía. El Propietario podrá solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Administración General de Correos y Telecomunicaciones. No se concederá licencia de uso o habitación para Edificios que hayan hecho uso de esta franquicia sin la conformidad de la Administración citada.

b) Medidas y tipos de buzones

Los buzones serán construidos con materiales incombustibles. Su instalación podrá efectuarse en batería de modo que el piso de cada buzón no quede más abajo que 0.50 m ni más alto que 1.50 m medidos sobre el solado. Cada unidad tendrá las medidas mínimas que se consigna en la figura.

4.8.7.2. Buzones para expedición de correspondencia

En todo Edificio donde existe mas de una unidad locativa independiente, servidas por una misma entrada o acceso podrán colocarse instalaciones para expedición de correspondencia siempre que el Propietario interesado proyecte las bocas de los buzones, bajadas y compartimiento receptor de acuerdo con las disposiciones que fije la Administración de Correos y Telecomunicaciones. Cuando no haya acuerdo con la Administración citada, se colocará sobre cada buzón la Leyenda "*Instalación no autorizada por Correos y Telecomunicaciones*".

Cuando no haya acuerdo con la Administración citada, se colocará sobre cada boca de buzón la leyenda "*Instalación no autorizada por Correos y Telecomunicaciones*"

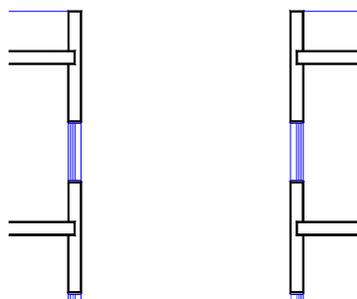
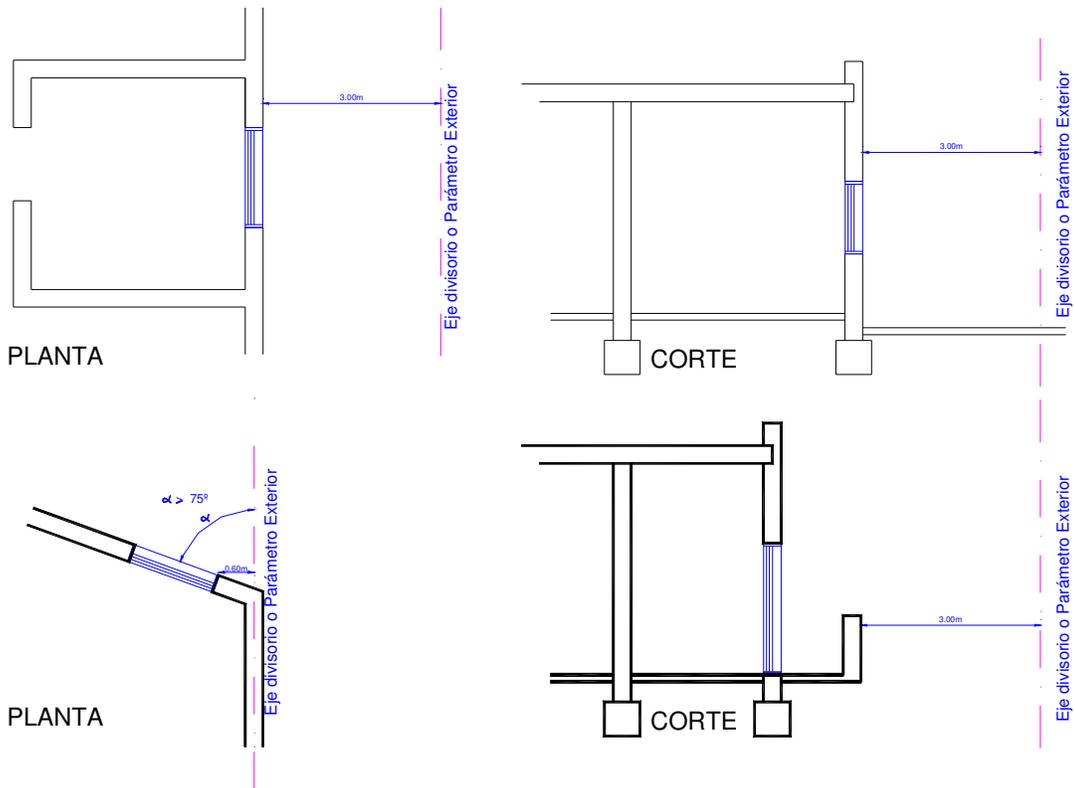
4.9. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

4.9.1. Intercepción de vistas, predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio

No se permitirá vistas a predios colindantes, ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio desde cualquier situado a menos distancia que 3.00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- a) Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente siempre que la abertura diste no menos que 0.60 m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento;
- b) Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de altura no inferior a 1.60 m medidos desde el solado correspondiente;
- c) Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada principal sobre la Línea Municipal o la del retiro obligatorio. (Ver dibujo aclaratorio).



4.9.2. Instalaciones que afectan a un muro divisorio o separativo de unidades de uso independiente

4.9.2.1. Prohibición relativa a instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos

Queda prohibido aplicar a un muro divisorio o separativo entre unidades de uso independiente, instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacargas, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota o bochas.

4.9.2.2. Instalaciones que transmiten calor o frío

Un fogón, hogar, horno fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios o separativos de unidades de uso independiente de un mismo predio. La Dirección podrá aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.

4.9.2.3. Instalaciones que producen humedad ³²

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

³² / Decreto 141-72

si no se preservan los muros contra la humedad, ni podrá colocarse un desagüe si no se cumple con lo establecido en "Desagüe de techo, azoteas y terrazas".

4.9.3. Apertura de vanos en muro divisorio entre predios

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigencia impuesta por este Código, se podrá practicar la apertura de vanos en el muro divisorio entre predios, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar, no transparente, de espesor no menor que 5 mm en paños de 20 cm de lado, o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano estará a no menos que 1.80 m por sobre el solado del local.

4.10. DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

4.10.1. Subdivisión de locales

4.10.1.1. Condición para subdividir locales

Un local no podrá ser subdividido en una más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.

4.10.1.2. Mamparas de subdivisión en locales de negocio y de trabajo

En un local de negocio o de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión siempre que la altura de éstas no rebase de 2.00 m medidos sobre el solado.

4.10.2. Obras de reforma y ampliación

4.10.2.1. Ampliaciones que afecten a patios existentes

Cuando se efectúen ampliaciones a Edificios existentes y sean afectados los patios existentes, éstos deberán conservar las medidas y áreas mínimas que se detallan a continuación:

- a) Para Edificios existentes con planos aprobados presentados antes del 31/12/1956
Los locales existentes de 1ra y 3ra categoría deberán conservar como mínimo un vano de iluminación y ventilación a un patio de 8.00 m² con lado mínimo 2.00 m. Los locales existentes de 2da categoría deberán hacerlo a un patio de 6.00 m² con lado mínimo 1.50 m. Si los patios existentes no tuviesen los lados mínimos indicados podrán conservar los que tengan, pero manteniendo las superficies mínimas de 8.00 m², según corresponda a la categoría del local. Igual criterio se adoptará para los Edificios existentes sin planos aprobados construidos antes del 31/12/1956 siempre que se compruebe, sin lugar a dudas, su antigüedad.
- b) Edificios con planos aprobados presentados a partir del 2 de Enero de 1957 o construidos después de esta fecha.

Los patios existentes deberán mantenerse tanto en superficie como en lados mínimos, debiendo cumplirse totalmente las prescripciones del presente Código en la que se refiere a iluminación y ventilación de locales ya sean existentes o proyectados. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en "Prohibición de reducir patios" y "Prohibición de cubrir patios".

4.10.2.2. Cambios de techos en Edificios existentes

Cuando se efectúen cambios de techos a locales existentes éstos deberán conservar o ser provistos de vanos de iluminación y ventilación de acuerdo a lo siguiente:

- a) Locales con planos aprobados presentados después del 31/12/56 o construidos sin permiso, cualquiera sea su antigüedad

Cuando se efectúen cambios de techo a los mismos, éstos deberán colocarse en condiciones reglamentarias, de acuerdo a las prescripciones de éste Código.

- b) Locales con planos aprobados presentados antes del 31/12/56

Para estos casos se empleará el siguiente criterio: si los locales a los que se cambia techo tienen vano de iluminación y ventilación a patios reglamentarios, de acuerdo a este Código, los mismos deberán conservarse. Si dichos locales no tienen ninguna clase de iluminación y ventilación, deberán ser provistos de vanos y patios de acuerdo a las prescripciones de este Código. Si los locales a cambiar techo tuviesen vanos a patio con dimensiones menores a las exigidas por este Código, dicha iluminación y ventilación podrá conservarse siempre y cuando se cumpla que:

- 1º Dichos locales hayan sido aprobados con la citada ventilación cuando fueron proyectados.
- 2º Que no se trate de locales que hayan sido aprobados como "Construcción existente mayor de 10 años" o " Construcciones sin permiso sin reglamentar" o similares, en cuyo caso deberán ser provistos de iluminación y ventilación reglamentaria.
- 3º Que los citados patios existentes no sean menores de 8.00 m² para locales de 1ra y 3ra categoría y de 6.00 m² para locales de 2da categoría.

4.10.2.3. Reformas en edificaciones existentes

Cuando se efectúen reformas de importancia en obras existentes y sea modificado el proyecto de los mismos podrá exigirse que las construcciones se ajusten en un todo a las prescripciones de este Código. De igual forma se procederá cuando al efectuarse cambios de techos y reformas interiores se originen nuevos locales.

4.10.3.1. De los Edificios existentes con mas de diez (10) años de antigüedad

33

Podrán ser aprobados los planos correspondientes a Edificios no empadronados con una antigüedad mayor de diez (10) años y concederse su subsistencia, cuando los mismos cumplan con las condiciones reglamentarias exigidas por el presente Código.

Aquellos que no se ajusten a las normas reglamentarias vigentes, podrán ser aprobados con la prohibición absoluta de ampliarlos o reformarlos si tales actos no aparejan el saneamiento de la infracción.

Los locales destinados a industrias o comercios podrán ser aprobados si se encuadran en las disposiciones reglamentarias, no implicando dicho acto el reconocimiento de las actividades que en ellos se desarrollen. Su habilitación dependerá de la evaluación que se haga al efecto considerando su ubicación, tipo de trabajo, molestias que pudieran ocasionar a terceros, etc.

Estas construcciones deberán abonar los derechos de Construcción correspondientes a obra nueva, excepto en los casos en que se compruebe que los mismos han sido oportunamente abonados, pero no estarán sujetas a multas y recargos por construir sin permiso.

Sin perjuicio de la documentación que pudiera presentarse para acreditar la antigüedad mencionada, la misma será verificada mediante inspección Municipal.

La Dirección reglamentará la forma de aplicación del presente Artículo y fijará las condiciones mínimas que deberán reunir los Edificios para merecer la aprobación de los planos respectivos.

4.10.3.2. De la subsistencia de las construcciones sin permiso antirreglamentarias ³⁴

La Dirección podrá conceder la subsistencia y autorizar el uso de obras ejecutadas sin permiso en forma antirreglamentaria siempre que las mismas reúnan condiciones aparentes de estabilidad y seguridad y no afecten a terceros.

En todos los casos será condición indispensable para conceder la subsistencia que estén afectadas la funcionalidad de las distintas unidades y que el Edificio en su totalidad sea apto para cumplir con los fines a que fue destinado.

Esta concesión se otorgará con carácter de excepción bajo la exclusiva responsabilidad del Propietario y con la obligación de colocar la obra en condiciones reglamentarias, cuando por reformas o ampliaciones se afecte lo construido en contravención.

La Municipalidad se reserva el derecho de dejar sin efecto la subsistencia otorgada cuando con posterioridad a la concesión de la misma se compruebe que las obras en contravención causen daños y/o perjuicios a terceros, o afecten la seguridad pública o se presenten nuevos elementos de juicio que demuestren que han cambiado las condiciones originales en que se otorgó la subsistencia.

La concesión de la subsistencia a que hace referencia este Artículo no significa la aprobación de las construcciones en contravención y no exime al responsable de la aplicación de las sanciones a que se hubiere hecho pasible, por construir sin permiso Municipal.

³⁴ / Decreto 327/73

En los planos respectivos deberán individualizarse las construcciones sin permiso antirreglamentario y colocarse además la siguiente Leyenda:

“La aprobación del presente plano no alcanza a las construcciones sin permiso antirreglamentarias indicadas en el mismo, las cuales tienen subsistencia concedida y se permite su uso de acuerdo al Artículo 4.10.3.2. del Código de Edificación”.

Las construcciones en las que se conceda la subsistencia no abonarán derechos de construcción (excepto los correspondientes a revisión de planos), pero los responsables de las mismas se harán pasibles de las multas y/o recargos establecidos en este Código para las construcciones sin permiso antirreglamentarias.

4.10.3.3 Ampliaciones y Modificaciones de edificios existentes construidos según reglamentos anteriores a la misma

Artículo 1º.- Ampliaciones y/o modificaciones en edificios existentes ejecutados según planos aprobados de acuerdo a Reglamentaciones anteriores ³⁵

a) Si las construcciones existentes aprobadas excedieran las permitidas por el F.O.S. respectivo, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por el F.O.T. correspondiente.

b) Si en el predio no existiesen viviendas se permitirá en todos los casos la ejecución de una unidad locativa destinada a esos fines, siempre que ello no implique exceder los índices máximos fijados por la Ley 8912.

Para esos fines se autorizará incrementar el valor del F.O.S. que corresponda a la zona hasta el máximo de 0,6.

Si fuera necesario también se podrá incrementar el valor del F.O.T. hasta un 50% del que se hubiese fijado para la zona respectiva.

La unidad de vivienda que se ejecute de conformidad con la presente disposición no podrá tener más de 100 m2. de superficie cubierta.

Si se proyectara más de una unidad de vivienda será de aplicación el inciso siguiente.

c) Cuando se proyectasen modificaciones y/o ampliaciones con destino a vivienda familiar y siempre y cuando no se excedieran las densidades máximas que en cada caso correspondan, se permitirán incrementar el valor del F.O.S. hasta un máximo de 0,6.

El valor correspondiente al F.O.T. podrá también incrementarse hasta un 30% del que correspondiera a la zona respectiva, pero este incremento no podrá exceder de 100 m2. de superficie cubierta.

d) Tratándose de ampliaciones a edificios comerciales, industriales o con otro destino que no sea vivienda familiar se permitirá incrementar el valor del F.O.S. hasta un máximo de 0,6.

³⁵/ TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5154 incluida en el Texto Ordenado de la Ordenanza 5025 y aprobado por ORDENANZA Nº 5672 (ANEXO I)

El valor del F.O.T. podrá también incrementarse hasta un 30% del que corresponda a la zona respectiva pero dicho incremento no podrá exceder de 50 metros cuadrados.

Los incrementos de los valores de F.O.S. y F.O.T. autorizados por este inciso no podrán ser utilizados para constituir nuevas unidades comerciales ni industriales de uso independiente y sólo estarán destinados a ampliaciones o servicios complementarios del edificio existente aprobado.

En ningún caso se podrá exceder la densidad máxima permitida para cada caso en particular.

La aprobación de los planos y la concesión de los permisos de construcción respectivos, se hará bajo la exclusiva responsabilidad de los peticionantes y no exime a los responsables del cumplimiento de todas las disposiciones vigentes relacionadas con el uso o destino del edificio.

Artículo 2º.- Condiciones exigidas para las construcciones aprobadas según el Código de Edificación vigente a la fecha de promulgación de la Ordenanza 5025 ³⁶

La iluminación y ventilación exigidas para los locales existentes se determinará aplicando en cada caso el código de Edificación o los Reglamentos que sirvieron de base para la aprobación de dichos locales, aún cuando los mismos resultasen afectados por reformas o ampliaciones nuevas.

Igual criterio se aplicará cuando se ejecuten cambios de techo en locales existentes aprobados.

Al respecto deberá tenerse en cuenta, en todo lo que sea pertinente, lo establecido por los artículos 4.10.2.1., 4.10.2.2. y 4.10.2.3. del Código de Edificación.

Si los locales existentes hubiesen sido aprobados sin que cumplieran las condiciones reglamentarias, por haberse beneficiado con disposiciones de excepción (tales como exhortos, empadronamientos, antigüedad mayor de 10 (diez) años, subsistencia o normas similares) se procederá de la siguiente manera:

a) Si las reformas o ampliaciones afectan directamente al local antirreglamentario, se deberá sanear la infracción colocando el mismo de acuerdo al Código de Edificación vigente al 27 de diciembre de 1977.

Se considerará directamente afectado el local, cuando se ejecuten reformas o ampliaciones en el piso inmediato superior al mismo o cuando dichas reformas o ampliaciones se efectúen en locales contiguos o sectores adyacentes o próximos a él.

b) Si las reformas o ampliaciones están alejadas del local antirreglamentario y no lo afectan directamente, se mantendrá vigente la aprobación del mismo en las condiciones en que le fuera concedida por la disposición de excepción con que se benefició oportunamente.

Las disposiciones de la Ordenanza 5025 sólo serán de aplicación para las construcciones existentes, cuando se efectúen en las mismas reformas o modificaciones que alteren

³⁶ / ORDENANZA 5025 VIGENTE A PARTIR DE 26/09/1978

fundamentalmente el proyecto originalmente aprobado o sean de tal importancia que impliquen una reforma integral del edificio.

Artículo 3º.- Régimen para edificios que tengan más de 10 años de antigüedad

Se podrá conceder la aprobación de edificios existentes que tengan más de 10 años de antigüedad aplicando a esos efectos el Código de Edificación y/o las Reglamentaciones vigentes a la fecha en que se construyó el edificio.

A los efectos de la aplicación de este artículo la antigüedad del edificio será la que tenga el mismo cuando se efectúe la presentación de la solicitud de aprobación de los planos respectivos y se computará dicha antigüedad desde la fecha de terminación de la obra.

Cuando el edificio no estuviese terminado (ya sea por encontrarse los trabajos paralizados o porque su construcción se realiza con lentitud), los interesados podrán solicitar que se compute la antigüedad desde la fecha en que se completó la ejecución de la totalidad de la mampostería y de los techos, quedando facultado el Departamento de Obras Particulares para hacer lugar a dicho pedido siempre que, a su juicio, existan razones que lo justifiquen.

Se exigirá en todos los casos una declaración jurada del propietario en la que conste la antigüedad del edificio de referencia, la que deberá ser avalada por una certificación extendida por el profesional actuante en el expediente de construcción.

Sin perjuicio de ello la Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar y constatar la veracidad de lo declarado, como asimismo exigir a los interesados los antecedentes y elementos probatorios que considere necesario.

La aprobación sólo se concederá cuando a juicio de los organismos técnicos de la Municipalidad, el edificio reúna condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad, salubridad o higiene.

Si se efectúan en estos edificios ampliaciones o modificaciones, será de aplicación para las partes existentes lo establecido en el artículo 2º.

Para las obras nuevas regirán las disposiciones fijadas por las Ordenanzas 5025 y 5111³⁷, o las que, eventualmente se dicten por aplicación de la Ley 8912.

Artículo 4º.- Planos conforme a obra:

Los planos conforme a obras de edificios en construcción cuyos permisos hubiesen sido otorgados de acuerdo al Código de Edificación vigente a la fecha de promulgación de la Ordenanza 5025, se regirán por las disposiciones de dicho Código.

Para las ampliaciones que excedieran las tolerancias establecidas por el citado Código de Edificación, serán de aplicación las disposiciones en vigencia a la fecha de presentación del respectivo plano conforme a obra.

Artículo 5º.- Obras existentes con derechos pagos:

Las obras existentes cuyos derechos de construcción hubiesen sido abonados con anterioridad a la Ley 8912, se regirán por el Código de Edificación y demás disposiciones

³⁷ / DEROGADA POR ORDENANZA Nº 5672/ (02/11/1983)

vigentes a la fecha de promulgación de la misma siempre y cuando la presentación de los planos respectivos se efectúe hasta el 31 de diciembre de 1980.

Vencido dicho plazo la aprobación de los planos se realizará de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Si a la fecha de presentación de los planos respectivos las construcciones tuviesen más de 10 años de antigüedad, se aplicará lo establecido por el Artículo 3º de la presente Reglamentación.
- b) Cuando los edificios no se encuadren en lo establecido en el inciso "a" la aprobación de los planos correspondientes quedará sujeta al cumplimiento de las disposiciones vigentes a la fecha de la presentación de los mismos.

4.11. DE LA PROTECCIÓN A LAS PERSONAS DISCAPACITADAS³⁸

4.11.1. Protección a discapacitados en Edificios públicos

En toda obra pública que se destine a actividades que supongan el ingreso de público, que se ejecuten a partir de la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, de conformidad con las especificaciones que a continuación se establecen:

- a) Todo acceso a Edificio Público contemplado con el Artículo 22 de la Ley Nº 22.431, deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto, la dimensión mínima de las puertas de entrada se establece en 0.90 m. En el caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal, que permita la apertura sin ofrecer dificultad al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0.90 m del piso y contando además, de una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma, de 0.40 m de alto ejecutada en material rígido.
Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima de seis por ciento 6% y de ancho mínimo de 1.30 m; cuando la longitud de la rampa supere los 5.00 m deberán realizarse descansos de 1.80 m de largo mínimo.
- b) En los Edificios públicos contemplados en el Artículo 22 de la Ley Nº 22.431, deberá preverse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento de los discapacitados que utilicen sillas de ruedas:

- I) Circulaciones Verticales:

- Rampas:*

- Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda, en cuyo caso se podrá llegar al once por ciento (11%) de pendiente máxima.

³⁸/ TEXTO S/ ORDENANZA Nº 6012 (20/09/85)

Ascensores para discapacitados (mínimo uno):

Dimensión interior mínima de la cabina 1.10 x 1.40 m; pasamanos separados 0.05 m de las paredes en los tres lados libres. La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0.85 m; recomendándose las puertas telescópicas.

La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 2 cm. En el caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección y el reconocimiento de las paradas pueda ser efectuada por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 0.50 m de la puerta y a 1.20 m del nivel piso ascensor; si el Edificio supera las siete (7) plantas, la misma se ubicará en forma horizontal.

II) Circulaciones horizontales:

Los pasillos de circulación pública, deberán tener un lado mínimo de 1.50 m para permitir el giro completo de la silla de ruedas. Las puertas de acceso a despachos, ascensores, sanitarios y todo local que suponga el ingreso de público o empleados deberá tener una luz libre de 0.85 m mínimo.

c) Servicios sanitarios:

Todo Edificio público que en adelante se construya contemplado en el Artículo 22 de la Ley N° 22.431, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados, con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro, cuyo plano de asiento estará a 0.50 m del nivel del piso terminado, con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes.

Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba, con radio de giro de noventa grados (90°). El portarrollos estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicará a 0.90 m del nivel del piso terminado, y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo, de la parte delantera de la silla, utilizada por el discapacitado. Sobre el mismo y a una altura de 0.95 m del nivel del piso terminado, se ubicará un espejo, ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de los diez grados (10°). La grifería indicada será la del tipo cruceta o palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas, a 1.20 m de altura, y un sistema de alarma conectado al office, accionado por botón pulsador, ubicado aun máximo de 0.60 m del nivel del piso terminado. La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0.85 m mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que acciona la puerta. La dimensión mínima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado cuyo radio de giro es de 1.50 m y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro se pueda dar a derecha - izquierda y/o por su frente, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas a ambos lados del mismo.

4.11.2. Protección a discapacitados en Edificios de servicios o espectáculos públicos

En los Edificios destinados a Empresas públicas o privadas de servicios públicos y aquellos en los que se exhiban espectáculos públicos, que se construyan o refaccionen a partir de la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, con las mismas especificaciones que las establecidas para los Edificios públicos. Igual obligación regirá para los Edificios públicos o privados cuyos destinos y características se detallan a continuación:

- a) Establecimientos educacionales (guarderías, jardines de infantes, escuelas, hogares, etc.) con superficie cubierta mayor de 1.000 m².
- b) Templos con superficies mayor de 1.000 m².
- c) Estaciones para vehículos de transporte de pasajeros.
- d) Clínicas, sanatorios y hogares geriátricos con superficie mayor de 500 m².
- e) Hoteles y pensiones con superficie mayor de 500 m².
- f) Supermercados y comercios en general cuya superficie útil destinada a tales fines exceda de 1.000 m².
- g) Bancos e instituciones similares con superficie cubierta mayor de 500 m².
- h) Otros Edificios que se clasificarán por analogía con los mencionados precedentemente cuando la Municipalidad estime necesario que los mismos cuenten con servicios de protección a los discapacitados de acuerdo con lo establecido en la Ley respectiva.

Los Edificios destinados a Empresas públicas o privadas de servicios públicos deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado. La altura libre será de 0.70 m y la altura de plano superior del mostrador no superará los 0.85 m.

4.11.3. Protección a discapacitados en Edificios públicos existentes

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

4.11.4. Señalización de servicios para discapacitados

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

- SECCION 5 -

5.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

5.1.1. Vallas provisionales.

5.1.1.1. Obligación de colocar vallas provisionales.

Es obligación la colocación en la acera de una valla provisional en toda la extensión del frente por cualquier trabajo que por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Esta valla no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente de permiso para las Obras y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción salvo lo dispuesto en "De los anuncios".

5.1.1.2. Construcción de la valla provisional.

Una valla provisional se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además impida la salida de materiales al exterior. Se podrá usar tabla de madera, chapa de metal u otro dispositivo que a juicio de la Dirección satisfaga la misma finalidad. Las puertas en la valla abrirán hacia el interior.

5.1.1.3. Dimensión y ubicación de la valla provisional al frente de las obras.¹

a) Una valla provisional al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2,50 m. salvo lo establecido "en protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra".

b) La separación de la valla respecto de la línea municipal no será mayor que la mitad del ancho de la acera, debiendo dejar un paso libre de 0,70 m. de ancho entre la valla y la línea del cordón del pavimento de la línea del cordón del pavimento o de la línea de los árboles. La valla no deberá rebasar los límites de la acera del predio.

c) Cuando existan motivos especiales la dirección podrá autorizar, a pedido del interesado, la colocación de vallas que no se ajustan a lo establecido en el inciso b) hasta concluirse la estructura sobre planta baja. Cuando dicha valla no deje el paso libre de 0,70 m. de ancho con la línea del cordón o la línea de árboles se efectuará 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 el tránsito de vehículos.

d) En casos especiales y a pedido del interesado, la dirección podrá autorizar a colocar la valla y la pasarela sobre la acera y/o calzada.

5.1.1.4. Uso del espacio cercado por la valla provisional.

El espacio cercado por la valla provisional no podrá 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 no podrá tener acceso directo desde la

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9241 Artículo 1°.-

vía pública y en caso de colocarse ventana o vidriera, deberá quedar entre el filo del cordón del pavimento, árboles o postes de servicios públicos una distancia no menor de 1.50 m.

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 deberán escurrir sobre la acera; si fuera necesario instalar maquinarias, éstas serán resguardadas respecto del tránsito.

5.1.1.5 Retiro de la valla al frente de las obras²

Tan pronto como 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 aplicara al profesional la penalidad correspondiente y al propietario una multa. Posteriores verificaciones que se realizaran en sucesivos períodos de treinta (30) días como máximo y veinte (20) días como mínimo, motivaran 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 queda liberado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

5.1.2. Letreros al frente de las Obras.

5.1.2.1. Inscripción de Profesionales y Empresas de los letreros³

Al frente de toda Obra es obligatoria la colocación de un letrado en el que deberá inscribirse: el número de expediente, el nombre, título, matrícula y domicilio de los Profesionales, y Empresa con sus respectivos directores técnicos que intervengan con su firma en dicho expediente de permiso, el nombre del autor del proyecto. Es optativo inscribir en el letrado la denominación de la Obra y el nombre del Propietario. El cartel de referencia deberá colocarse dentro de los 10 (diez) días corridos de concedido el permiso.

5.1.2.2. Figuración optativa del Propietario, contratista y proveedores en el letrado al frente de la Obra.

El letrado al frente de la Obra podrá contener el nombre del Propietario, la denominación de la Obra, los asesores técnicos, los contratistas, sub-contratistas, proveedores de materiales, maquinarias y servicios relacionados con la misma.

5.1.2.3. Letreros al frente de una Obra, con Leyendas que se presten a confusión.

²/TEXTO S/ ORDENANZA N° 9241 Artículo 1°.-

³/TEXTO S/ Decreto 327/73

El letrero al frente de una Obra no podrá contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombres de personas sin especificación de función alguna o que se abroguen diplomas o títulos Profesionales, no inscriptos en la matrícula, ni Leyendas que, a juicio de la Dirección, se presten a confusión. En su caso 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.

5.2. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

5.2.1. Terraplenamientos.

5.2.1.1. Predios con suelo bajo nivel oficial.

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se deberá efectuar dentro de los seis meses de terminado el pavimento salvo que quede cumplido en "*Niveles inferiores a los oficiales*". La Dirección emplazará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación y pasado el plazo, la Municipalidad podrá ejecutar a costa del Propietario los trabajos requeridos.

(QUEDA EN SUSPENSO)

5.2.1.2. Ejecución del terraplenamiento.

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras 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 escurran a un predio lindero.

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

(QUEDA EN SUSPENSO)

5.2.2. Excavaciones.

5.2.2.1. Desmontes.

Todo predio cuyo suelo está elevado sobre la restante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la Dirección, la cual podrá 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.

(QUEDA EN SUSPENSO)

5.2.2.2. 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 vía pública, caigan en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación. No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

5.2.2.3. Excavación que afecte a estructuras adyacentes.

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación será 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.

5.2.2.4. Excavación que pudiera causar daño o peligro.

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan. Cuando se realice una excavación se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la Dirección, para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni entrañe peligro para las personas o predios linderos.

5.2.2.5. Protección contra accidentes.

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

5.2.3. Depósito de tierra y materiales en la vía pública.

Queda prohibido el Depósito de tierra y materiales en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente necesario e indispensable y siempre que no se opongan razones de tránsito. En todos los casos en que se acuerde el permiso para efectuar tales depósitos, la tierra y/o los materiales deberán ser colocados en recipientes desmontables de madera y/o chapa de hierro de dos 2.00 m de largo por 1.00 m de ancho, a fin de evitar se desparramen por las aceras y/o calzada.

5.3. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

5.3.1. 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 terrenos serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos Especiales.

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y excepcionalmente se autorizará en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables a juicio de la Dirección, para asegurar la estabilidad de las Obras. La Dirección queda facultada para exigir en cualquier caso los ensayos de los terrenos que crea necesario a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

5.3.2. Ensayo de suelos por la Municipalidad. Compilación de datos.

La Dirección efectuará sondeos y ensayará terrenos en distintos lugares de la ciudad y recogerá cuanta información convenga de los casos tramitados por particulares a fin de conocer el perfil geológico del subsuelo y su actitud de recibir cimentaciones. La Dirección compilará los datos para suministrar informes a pedido del interesado.

(QUEDA EN SUSPENSO)

5.4. DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN

5.4.1. Sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación.

Se permitirá el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones de higiene y seguridad, hayan dado resultados satisfactorios.

5.4.2. Calidad de los materiales de construcción e instalación.

5.4.2.1. Generalidades sobre la calidad de materiales.

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones. La Dirección podrá impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como podrá obligar a determinadas proporciones de mezcla y hormigones, resistencia y calidad de materiales, mediante reglamentaciones y normas especiales aprobadas por el Departamento Ejecutivo.

5.4.2.2. Experiencias a iniciativa de la Dirección.

La dirección podrá disponer el ensayo de material de construcciones e instalaciones a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.

5.4.3. Aprobación de materiales.

El Departamento Ejecutivo podrá someter a aprobación, de acuerdo a Normas y Reglamentaciones, a aquellos materiales y productos de la Industria que a juicio de la Dirección deban reunir condiciones especiales para ser utilizadas en Obras gubernamentales y particulares.

5.4.4. Uso e identificación de materiales.

5.4.4.1. Uso obligatorio de determinados materiales.

Cuando por razones de higiene y seguridad lo justifiquen, la Dirección podrá exigir el empleo de materiales y productos de la industria aprobados. Queda prohibido, en casos, la permanencia o uso en Obras de materiales y productos de la industria de la misma especie no aprobados.

5.4.4.2. Prohibición de uso de determinados materiales⁴

La Municipalidad podrá prohibir el uso de materiales que no reúnan suficientes condiciones de calidad, higiene o seguridad.

A tal efecto, la Dirección correspondiente confeccionará una lista de Normas a las cuales deberán ajustarse los materiales de construcción que considere aceptables, y que formarán parte de los anexos del presente Código.

Cualquier discrepancia sobre la calidad, seguridad e higiene de un material debe ser comprobada mediante ensayo realizado por intermedio de los laboratorios u organismos

oficiales competentes (LEMIT, INTI, FACULTAD DE INGENIERÍA, etc.) y los resultados de los mismos deben ser compatibles con lo que determinan las Normas IRAM u otras normas internacionales equivalentes a ésta, reconocida por éste Instituto.

5.5. DE LAS DEMOLICIONES

5.5.1. Generalidades sobre las demoliciones.

5.5.1.1. Chapas, marcas, soportes, aplicados en Obras a demoler.

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

5.5.1.2. Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas.

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un Edificio, sin haberse cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas. La certificación correspondiente deberá agregarse al expediente de permiso.

(QUEDA EN SUSPENSO)

5.5.2. Protección a las Personas.

5.5.2.1. Dispositivo de seguridad.

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, cloaca, agua corriente, u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las Empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en la forma prescrita en "*Chapas, marcas, soportes, aplicados en Obras a demoler*".

5.5.2. Limpieza de la vía pública.

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

5.5.2.3. Peligro para el tránsito.

En caso que una demolición ofrezca peligro, se usarán de todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos. Cuando el peligro fuera para el tránsito se colocarán señales

visibles de precaución y además a cada costado de la Obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.

5.5.2.4. Medidas adicionales de protección.

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

5.5.3. Protección al predio contiguo.

5.5.3.1. Mamparas protectoras para demoler muros divisorios.

Antes de demoler un muro divisorio y paralelo a éste, se colocarán en correspondencia con locales del predio lindero mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro.

Las mamparas serán de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrán realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Dirección.

En los patios se colocará un vallado de alto no menor que 2.50 m. El Propietario o el ocupante del predio lindero deberá facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados hasta 0.80 m distantes del paramento del muro divisorio.

5.5.3.2. Obras de defensa en demoliciones.

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

5.5.3.3. Estructuras deficientes en casos de demolición.

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

5.5.3.4. Retiro de materiales y limpieza.

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

5.5.4. Procedimiento de la demolición.

5.5.4.1. Puntales de seguridad.

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0.50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Dirección no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0.80 m del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La Dirección podrá autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

5.5.4.2. Lienzos o cortinas contra el polvo.

Toda parte del Edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del Obrador.

La Dirección podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; ésta exención no alcanza los frentes sobre la vía pública.

5.5.4.3. Vidriería.

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

5.5.4.4. Derribo de paredes, estructuras y chimeneas.

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del Edificio que se demuela ni sobre el terreno; la demolición se hará parte por parte y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ella los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del Edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por trepidaciones eventuales. Toda cornisa o cualquier clase de saledizo será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de su empotramiento antes de ser bajadas. La Dirección podrá eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

5.5.4.5. 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 5.00 m. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos materiales de derribos.

5.5.4.6. Riego obligatorio en demoliciones.

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

5.5.4.7. Molienda de ladrillos.

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.

5.5.4.8. Relleno de zanjas y sótanos.

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de los terraplenamientos. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basura y sustancias orgánicas, debiendo en tal caso, cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0.30 m de espesor.

5.5.4.9. Conservación de muros divisorios.

Todo hueco, canaletas, falta de revoques, o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente el paramento, piso por piso.

5.5.4.10. Demoliciones paralizadas.

5.5.4.11. Limpieza del terreno. Cerco y acera.

Cuando se paralice una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "De las cercas y aceras" y "Relleno de zanjas y sótano", sin cuyo requisito no se otorgará el certificado de inspección final de las Obras de demolición efectuadas.

5.6. DE LOS CIMIENTOS

5.6.1. Generalidades sobre cimientos.

5.6.1.1. Distribución de las cargas.

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que transmita sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

5.6.1.2. Bases con tensiones diferentes de trabajo.

La Dirección exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto, cuando a su juicio dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad del Edificio.

5.6.1.3. Preservación de bases contra corrientes de agua freática.

Toda base deberá aislarse conveniente de modo que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterráneas.

5.6.1.4. Cimientos de muros divisorios.

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración de la Dirección, la que decidirá sobre su aprobación.

5.6.1.5. Cimientos bajo puertas.

No es obligatorio construir el cimiento de un muro coincidente con puertas de luz igual o mayor de 3.00 m.

5.6.2. Profundidad y perfil de cimientos.

5.6.2.1. Profundidades mínimas de cimientos.

- a) Muro interior que no sea de sostén 0.30 m medido desde el suelo próximo más abajo; tabique de espesor no mayor de 0.10 m podrá apoyarse directamente sobre el contrapiso.

- b) Muro interior de sostén: muro de fachada secundaria y bases interiores de estructura: 0.80 m medidos desde el plano superior del solado próximo terminado más abajo y no menos de 0.50 m medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más abajo.
- c) Muro divisorio y bases de estructuras ubicados rasando la línea divisoria entre predios: 1.00 m medido donde el plano superior del solado próximo terminado más bajo y no menos de 0.70 m medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más abajo.
- d) Muro de fachada principal y bases de estructuras ubicadas sobre la Línea Municipal: 1.00 m medido desde el nivel del cordón.
- e) Muro de cerca de espesor no inferior a 0.22: 1.00 m medido desde el suelo próximo más abajo. Cuando el espesor sea menor el cimiento podrá tener 0.60 m de profundidad, siempre que el alto sobre la cerca no exceda los 3.00 m.
- f) Muro de sótano 0.30m medidos desde el fondo de la excavación.
- g) En terrenos rellenados, cumplido los mínimos indicados en los incisos precedentes, será suficiente una profundidad de 0.30 m dentro de la capa apta para cimentar. Cuando el subsuelo a la profundidad fija sea menos apto para soportar cargas que la capa superior y siempre que la Dirección lo autorice en base a experiencias previas teniendo en cuenta lo establecido en "*Suelos aptos para cimentar*", se podrán alterar las medidas mínimas fijadas para muros y bases no ubicadas sobre líneas Municipales o divisorias entre predios.
- h) Plano inferior de las vigas o intradós de los arcos cuando un muro se apoye sobre pilares y estos elementos:
 - Para el caso del inciso a): 0.30 m
 - Para el caso de los incisos b), c) y e): 0.60 m
 - Para el caso del inciso d): 1.00 m

Estas profundidades se medirán de igual modo que el establecido en los incisos correspondientes.

5.6.2.2. Perfil para cimientos sobre la Línea Municipal.

Las zarpas y zapatas de los cimientos podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la Línea Municipal hasta 3.00 m contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

5.6.3. Situación relativa a cimientos.

5.6.3.1. Bases próximas a sótanos o excavaciones.

Es indispensable tener en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de Edificios cercanos a sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podrá distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por Obras capaces de resistir el empuje.

5.6.4. Bases de distintos materiales.

5.6.4.1. Bases de hormigón simple.

Puede usarse el hormigón simple cuando el espesor de la base sea de 0.20 m como mínimo después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán la línea de un talud inclinado no menos de 60° respecto de la línea horizontal. En ancho no será inferior al del muro o pilar que soporte.

5.6.4.2. Bases de albañilería.

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor que 0.10 m será ensanchada por lo menos en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zarpas tendrán una altura mínima de cuatro hiladas para ladrillos comunes y tres hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

5.6.4.3. Pilares de cimiento.

Un pilar para cimiento tendrá una dimensión transversal mínima de 0.60 m y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

5.6.4.4. Bases de emparrillado de vigas de acero.

Las vigas del emparrillado de una base de este tipo descansarán sobre un lecho de hormigón de por lo menos 0.20 m de espesor después de apisonado, y estarán enteramente protegidos con 0.10 m de hormigón.

5.6.5. Pilotaje.

5.6.5.1. Generalidades sobre pilotaje.

El pilote será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rectos serán desechados.

Si algún pilote es hincado con una dirección longitudinal divergente en más de 2% de su largo, el proyecto del cimiento deberá ser recalado y modificado para soportar fuerzas excéntricas debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario. La capacidad máxima de trabajo de todo pilote debe ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección de su eje longitudinal. El sistema de pilotaje se deberá someter a la aprobación de la Dirección, la que podrá supeditarla a la hinca y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo la Dirección tiene la facultad de exigir el sistema que, a su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la Obra y disminuya las molestias.

5.6.5.2. Materiales para la ejecución de pilotes.

a) Pilotes de madera

Se utilizará madera sana, libre de grietas y encorvaduras. El pilote tendrá un razonable afinamiento y será tan recto y derecho que una línea que una el centro de la punta con el centro de la cabeza no se aparte del eje real del pilote más el 1% de su largo. El pilote será mantenido debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea. Por excepción no se aplicará esta exigencia en los casos previstos en los reglamentos técnicos especiales.

b) Pilotes de hormigón

1º- Un pilote previamente fabricado o moldeado antes de su hincada debe ser proyectado y reformado para permitir su transporte. La armadura del pilote estará protegida por un recubrimiento no inferior a 0.33 m.

2º- Pilotes colocados en el terreno

Un pilote colocado en el terreno debe ser hecho de modo que asegure la exclusión de toda sustancia extraña y evite torcimientos o perjuicios a los pilotes próximos ya terminados.

5.7. DE LAS ESTRUCTURAS DE ELEVACIÓN

5.7.1. Detalle para el cálculo de las estructuras.

5.7.1.1. Norma para el cálculo de las estructuras.

- a) Los coeficientes admisibles del trabajo para distintas clases de albañilerías, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y madera; las sobrecargas para techos y entresuelos de diferentes locales, según su destino los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones, serán los que se establecen en los reglamentos técnicos especiales.
- b) La elección del procedimiento de cálculo es libre siempre que no contradiga disposiciones del presente Código. En caso de usarse fórmulas nuevas se hará constar su precedencia y la justificación, la que deberán merecer la aprobación de la Dirección.
- c) Todo cálculo de un sistema debe formar un conjunto integral, no se permite adoptar valores de otros proyectos. En lo posible, cada una de las partes de otro sistema tendrá el mismo grado de seguridad.
- d) Se exigirá por lo menos la exactitud que resulta del correcto empleo de una regla de cálculo de 0.25 m de longitud o un procedimiento gráfico equivalente.

5.7.1.2. Sistemas y materiales autorizados para estructuras⁵

En la ejecución de una estructura permanente se podrán utilizar los siguientes sistemas y materiales: albañilería de ladrillos, albañilería de piedra, sillería de piedra, hormigón simple y armado y acero estructural.

También podrá usarse la madera como elemento estructural en los siguientes casos:

- a) Pilotes y entramados de cimientos.
- b) Estructura de techos de chapas, tejas, pizarras y similares.
- c) Entresuelos (o pisos intermedios de locales) cuando no superen las dimensiones fijadas para los mismos por éste Código.
- d) Escaleras que sirvan a los entresuelos (o pisos intermedios) o a pequeños locales con superficie no mayor de veinte metros cuadrados (20 m²).

⁵ /TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84)

e) Escaleras principales o secundarias que se ejecuten dentro de una misma unidad de vivienda o comercio.

f) Elementos estructurales en general que no soporten más de una planta.

Además de lo indicado precedentemente la Dirección autorizara el uso de la madera como elemento estructural cuando se demuestre que el material y los procedimientos constructivos reúnan suficientes condiciones de seguridad, estabilidad e higiene.

De la misma manera la Dirección podrá autorizar la utilización de otros sistemas y/o materiales cuando los mismos cumplan con las condiciones exigidas por los Reglamentos Técnicos vigentes y/o cuando los estudios o ensayos respectivos demuestren que son aptos para los fines a que son destinados.

En todos los casos el cálculo y dimensionamiento de las estructuras deberá hacerse de acuerdo a los Reglamentos Técnicos vigentes.

5.7.1.3. Conservación de los límites del predio.

La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio, salvo el muro divisorio con sus propios cimientos, el cual puede asentarse en ambos predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

5.7.1.4. Sobrecargas de cálculo en los entrepisos.

Las sobrecargas tenidas en cuenta en el proyecto para el cálculo de los entrepisos de los locales destinados a comercio, trabajo y depósito, deberán consignarse como se establece en "Constancia de las sobrecargas".

5.7.1.5. Apoyo de vigas en muros.

Tanto en las azoteas como en techos y entrepisos, los tirantes y vigas serán apoyados en los muros en la forma fijada por los reglamentos técnicos especiales. En los muros divisorios el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

5.7.2. Detalles constructivos de las estructuras.

5.7.2.1. Normas para la ejecución de las estructuras.

Los detalles que deban observarse en la ejecución de las estructuras son los establecidos en los reglamentos técnicos especiales. La Dirección podrá obligar al cumplimiento de determinada disposición constructiva cuando la naturaleza de la estructura lo requiera, aunque no hayan sido previstas en este Código.

5.7.2.2. Pintura del acero estructural.

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el hormigón armado y que no esté revestida de albañilería a hormigón, deberá llevar una mano de pintura antióxida.

5.7.2.3. Pintura y apoyo de vigas de madera.

Las extremidades de una viga de madera, que no sea calificada de "dura" y que se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente. El apoyo en muros de una viga, se hará dejando un espacio libre en torno de la

extremidad de modo que se encuentre en contacto con el aire, por lo menos, en una mitad de su apoyo.

5.7.2.4. Vidrio estructural y de piso.

El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores que 0.30 m de lado y capaz de soportar la sobrecarga prevista para la estructura donde está ubicado. Los vidrios serán perfilados cuando se incluya dentro de soportes de hormigón armado; en caso de que los vidrios apoyen en estructura metálica, ésta será ejecutada con perfiles especiales al efecto. Las juntas entre pisos o paño y solado a techo serán tomados con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

5.7.2.5. Techos con vigas o con armaduras de maderas.

Cuando un techo tenga armadura de madera, su cubierta será incombustible y será separada del ambiente que cubra por un cielorraso ejecutado con materiales incombustibles, salvo en los edificios que sean construidos totalmente en madera, viviendas privadas y en locales de trabajo y depósitos cuyas actividades o materiales almacenados no signifiquen peligro de incendio.

5.7.4. Uso de estructuras existentes.

Una estructura existente construida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección puede ser usada en la obra nueva si esta en buenas condiciones, si queda con tensiones de trabajo admisibles y, además, si tiene su cimentación conforme a este Código.

5.8. DE LOS MUROS

5.8.1. Generalidades sobre muros de albañilería.

5.8.1.1. Encadenado de muros.

A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillado, pilotines, entramados de madera y no apoye directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenamiento o viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas, según la importancia de las cargas que actúen.

5.8.1.2. Relleno de muros.

Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cómputo del espesor ni en el cálculo de resistencia.

5.8.1.3. Sostén de los muros durante su construcción.

Un muro durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente sin sostenes a mas de 6.00 m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente de 15 m; salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

5.8.1.4. Pilares y pilastras.

Un pilar y una pilastra construidos en albañilería maciza cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada en las proporciones que se establecen en los reglamentos o normas especiales del caso. Cuando reciban cargas concentradas deberán verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas en los reglamentos de cálculo. No se podrá efectuar canalizaciones, hueco o recortes en un pilar y en pilastra de sostén.

5.8.1.5. Recalce de muros.

Un recalce se hará después de apuntalar solidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecute simultáneamente, distarán entre pies derechos no menor diez veces el espesor del muro a recalzar; Estos tramos tendrán un frente no mayor que 1.50 m y serán ejecutados con mezcla de cemento Pórtland de las proporciones establecidas en los reglamentos o normas especiales del caso.

5.8.1.6. Altura de cercas interiores.

Una cerca interior no rebasará los 2.20 m de altura medidos sobre el suelo o solado mas alto.

5.8.2.

5.8.2.1. Muros de hormigón y de bloques de hormigón ⁶

(Ordenanza 5870)

Un muro, excepto divisorio entre predios, podrá construirse en hormigón o con bloques de hormigón macizos o huecos o con bloques de suelo cemento o con suelo cemento fabricado in-situ de acuerdo a los reglamentos técnicos que en cada caso resulten de aplicación:

- a) Un muro de hormigón, cuando sea de fachada o exterior de locales habitables, tendrá un espesor mínimo de 0.07 m, y deberá poseer una aislación térmica equivalente a la de un tabique de 0.15 m de espesor de ladrillos comunes macizos.
- b) Los bloques de hormigón o de suelo cemento en paramentos exteriores tendrán espesor mínimo de 0.15 m. Si son portantes el espesor mínimo será de 0.20 m.

5.8.2.2. Muros de piedras.

Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones generales prescriptas en este Código para los muros. Las piedras podrán unirse sin mezcla, en cuyo caso, las caras de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a reglas del arte. Los muros de piedras que sean de sostén o de fachada tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para albañilería de ladrillos comunes macizos.

5.8.2.3. Muros de ladrillos no cerámicos.

Un muro podrá construirse con ladrillos de hormigón o sílico calcáreos aprobados por la Dirección, debiendo ofrecer una resistencia y una aislación equivalente a la de los ladrillos macizos comunes.

5.8.3. Muros y cercas divisorios entre predios.

⁶ /TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84)

5.8.3.1. Material de muros divisorios.

Un muro divisorio que en cualquier nivel soporte partes cubiertas sólo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.

5.8.3.2. Espesor de muro y divisorio – Rebajos.

Decreto 327/73

Un muro divisorio que en cualquier nivel soporte parte cubiertas aún entre predios de un mismo dueño, tendrán un espesor mínimo cubierto de 0.45 m. Este espesor podrá ser reducido a 0.30 m siempre que el interior del muro no se hagan conductos ni se practiquen cortes y/o canaletas de ninguna clase, salvo las destinadas a embutir tubería de agua corriente, gas, electricidad, con una penetración máxima de 0.05 m.

Bajo la exclusiva responsabilidad del propietario se permitirá que el muro divisorio entre predios sea de 0.15 m de espesor en ladrillos comunes o huecos. En este caso deberá proyectarse estructura independiente y el muro divisorio de 0.15 m estará totalmente dentro del predio donde se construye y ubicado inmediatamente después del eje divisorio. En estos muros no se permitirán rebajes de ninguna naturaleza, pudiendo embutirse solamente las cañerías de gas, agua corriente y electricidad. En un muro divisorio se permitirán los siguientes rebajes:

- a) Muros de 0.45 m: con una altura máxima de 2.00 m medidos desde el solado, un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local y no más de 2.00 m por cada unidad y una profundidad máxima de 0.15 m. Estos rebajes estarán separados por lo menos 2.00 m. El paramento de la pared rebajada será revestido de un material amortiguador de ruidos de una eficacia equivalente al espesor faltante.
- b) Muro de 0.30 m con un área de una metro cuadrado (1.00 m²) y una profundidad máxima de 0.07 m.

El paramento del nicho será revestido con material amortiguador de ruidos de eficacia equivalente al espesor faltante.

5.8.3.3. Construcciones sin apoyar en muros divisorios.

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un muro adosado y sin trabar con aquel. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético.

5.8.3.4. Cercas divisorias de albañilería u hormigón.

- a) Cuando una cerca divisoria se construye en albañilería u hormigón, podrá tener un espesor menor de 0.45 m y una altura que no exceda de 3.00 m medidos sobre el suelo mas alto. Cuando se construya con menos espesor que 0.30 m habrá a distancias no mayores que 3.00 m pilares o pilastras que con el muro forme secciones de 0.30 m x 0.30 m o bien tendrá otras estructuras de resistencia equivalente.
- b) Cuando una cerca divisoria separe los fondos de los predios tendrá una altura que no excederá de 3.00 m medidos sobre el suelo mas alto.

5.8.4. Cálculo de muros.

5.8.4.1. Muros con carga excepcional.

Los espesores mínimos de muros sostén, que se establecen en este Código, solo podrán usarse siempre que el cálculo no requiera de dimensiones mayores.

5.8.4.2. Carga útil de muros divisorios.

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

5.8.4.3. Muros de contención.

El espesor mínimo de un muro de contención será el que se establece en los Artículos respectivos, aún cuando sirva de sostén o división entre predios, y en todo caso, deberá justificar el espesor adoptado, mediante cálculos de resistencia. Un muro de contención de tierra deberá tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo que faciliten el drenaje del agua que pudiera filtrarse.

5.8.4.4. Muros con sobrecarga lateral.

En caso de que sobre un muro pueda producirse un empuje lateral, se deberá justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia; el paramento del muro se deberá indicar en forma visible y permanente la altura hasta el cual se ha previsto el empuje. Cuando un muro corresponda a depósitos de materiales a granel o en estriba, y el empuje lateral no hubiera sido previsto, se colocará sobre el paramento, en forma visible y permanente, la leyenda: Prohibido depositar contra la pared”.

5.8.5. Espesores mínimos de muros de sostén.

5.8.5.1. Espesor de muros macizos de ladrillos comunes.

El espesor de un muro macizo de ladrillos comunes, depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar. Los valores mínimos son los siguientes:

- 1) 0.30 m para el piso superior
- 2) 0.30/0.45 m para el piso inmediato inferior;
- 3) 0.45 m para los dos pisos subsiguientes en orden descendentes
- 4) 0.60 m para los subsiguientes
- 5) 0.75 m para los demás.

La indicación 0.30/0.45 m significa que el muro debe poseer un espesor de 0.30 m si tuviera aberturas o vanos que interesan menos que $\frac{1}{2}$ de su longitud medidos acumulativamente en proyección horizontal; en caso contrario, el espesor será de 0.45 m.

Los espesores que se consigna responden al muro revocado. Cuando falte el revoque en algún paramento el cómputo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0.02 m con cada paramento no revocado. Si un piso tuviera altura superior a 5.00 m se computará como de dos pisos. Cuando la luz libre entre muros de sostén o entre un soporte intermedio y un muro de sostén sea mayor que 7.50 m el espesor del muro será aumentado en 0.15 m por cada 4.00 m o en fracción que tal luz exceda los 7.50 m. Cuando existan cargas concentradas, en correspondencia con ellas se reforzará el muro con pilastras o contrafuerte de por lo menos 1.350 cm² por cada 4.00 m o fracción en que la luz exceda los 7.50 m medida entre muros de sostén o muro y apoyo intermedio; Esta sección no incluye el muro.

5.8.5.2. Espesor de muros de ladrillos especiales⁷

Los espesores mínimos establecidos para el empleo de ladrillos comunes, cuando se utilicen ladrillos especiales, podrán reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias:

Ladrillos macizos	Espesor de muro revocado en paramentos: en metros				
	0.15	0.30	0.45	0.60	0.75
Comunes	0.15	0.30	0.45	0.60	0.75
De máquina, prensados o sílico-calcareos	0.13	0.24	0.35	0.46	0.57
De hormigón	0.10	0.20	0.30	0.40	0.50
De suelo cemento	0.10	0.20	0.30		

Cuando falte el revoque en algún paramento, al computo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0.01 m, por cada paramento no revocado.

5.8.5.3. Muro de medio ladrillo macizo.

Un muro con espesor de medio largo de ladrillo macizo podrá servir de sostén, siempre que su altura medida desde el solado no sea superior a 2.50 m su longitud no mayor que 2.50 m soporte sólo una azotea o techo y tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas. En cada caso se cumplirá lo establecido en "Espesores mínimos de muros no cargados", teniendo en cuenta el uso del local.

5.8.5.4. Mezcla reforzada en muros de sostén.

En un muro de sostén, si las aberturas proyectadas afectan el 35% de su sección horizontal, se empleará mezcla reforzada. Los pisos derechos de las aberturas o vanos serán ejecutados en una profundidad no menor que el espesor del muro con el mismo tipo de mezcla cuyas proporciones se establecen en los reglamentos o normas especiales del caso.

5.8.6. Espesores mínimos de muros no cargados.

5.8.6.1. Espesor de muros exteriores no cargados⁸

El espesor de un muro exterior no cargado (excepto muros divisorios entre predios) no podrá ser inferior a 0.15 m y debe ser construido en ladrillos comunes o huecos. En caso de construirse en otro material podrá reducirse dicho espesor, siempre que el nuevo muro proyectado asegure una aislación equivalente a un muro de ladrillos de 0.15 m de espesor y que tenga además las mismas condiciones de seguridad de éste. Estos casos deberán ser solicitados y aprobados por la Dirección, salvo que estén expresamente permitidos por este Código.

⁷ /TEXTO S/ ORDENANZA N° 5870 (18/12/84)

⁸ /TEXTO S/ ORDENANZA N° 5870 (18/12/84)

Las disposiciones de este artículo se aplican también a los muros de fachada construida sobre la Línea Municipal.

Se permitirá en un muro exterior la ejecución de nichos y recortes que no afecten la seguridad del mismo.

En galpones o locales para uso industrial se permitirán los cerramientos laterales de chapa metálicas, de fibrocemento u otro material que a juicio de la Dirección resulte apto para tales fines

Dichos cerramientos de chapas no podrán ejecutarse en:

- a) Muros divisorios entre predios.
- b) Muros de frentes por debajo de los 3.00 m de altura.

A estos efectos también se consideran muros de frente al que esté retirado menos de 1.00 m de la Línea Municipal.

5.8.7. Uso de muros existentes.

a) Caso general

Un muro existente construido según las disposiciones vigentes en el momento de su erección pero no conforme con las prescripciones de este Código, puede ser usada en Obra nueva si ésta aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajo admisible y, además, si tiene cimentación conforme a este Código.

b) Caso de muros con mezcla de barro

En este caso el muro deberá cumplir con las condiciones del inciso a) además de las siguientes:

- 1- No deberá cargar con más de dos (2) entresijos ni tener altura superior a 10 m si su espesor fuese de 0.45 m o mayor.
- 2- No deberá tener altura mayor a 5.00 m si su espesor fuese de 0.30 m.
- 3- Se podrá sobreelevar con relación a las medidas mencionadas en los ítems 1º y 2º siempre que el exceso sea apoyado sobre estructuras independientes.
- 4- El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos (2) últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y el murete sea bien revocado.

5.9. DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

5.9.1. De los revoques.

5.9.1.1. Obligación de revocar.

Con las salvedades contenidas en este Código es obligatorio:

El revoque exterior e interior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un Edificio.

5.9.1.2. Revoques exteriores.

El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa o jaharro aplicada directamente al paramento y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie. La proporción de las mezclas será la que especifiquen los Reglamentos o Normas especiales del caso.

Se autorizará la supresión de este revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por la Dirección. En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie; si se constatará insuficiencia en la ejecución. La Dirección en cualquier momento podrá fijar un plazo dentro del cual se deberán cumplir las exigencias de este Código. Las cercas tanto divisorias como interiores podrán quedar sin revocar.

5.9.1.3. Revoques Interiores.

El revoque o enlucido al interior de locales se ejecutará con las mezclas establecidas en los reglamentos o normas especiales del caso. Se autorizará la suspensión o enlucido de este revoque siempre que corresponda al estilo arquitectónico o bien el destino del local lo haga innecesario a juicio de la Dirección; en estos casos las juntas serán tomadas y asegurarán buenas condiciones de higiene.

5.9.1.4. Coloración de revoques exteriores.

El acabado superficial de revoques exteriores, enlucido, pintura o blanqueo serán de tonos suaves, que no produzcan molestias a la vista.

5.9.2. De los revestimientos.

5.9.2.1. Revestimientos con madera en Obras incombustibles.

La madera podrá utilizarse con revestimiento decorativo aplicados a muros y cielorrasos, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que lo prohíban. En reemplazo de la madera y con las mismas condiciones de uso para éstas podrán emplearse materiales en tablas o placas obtenidas por la industrialización de las fibras de madera, caña prensada o bagazo.

5.9.2.2. Revestimientos con vidrio.

La colocación de revestimiento de vidrio asegurará una perfecta adherencia a los muros y se evitarán aristas cortantes. Las dimensiones máximas de las piezas de vidrio que usen para revestir serán:

- a) 0.75 m² si se colocan a menor altura que 2.50 m medida sobre el solado.
- b) 0.50 m² si se colocan arriba de los 2.50 m. En todo caso el lado máximo de la pieza será de 1.50 m.

Queda prohibido emplear el vidrio como revestimiento:

- En la parte inferior de los muros sobre la vía pública hasta una altura de 2.50 m, medida desde el nivel del solado de la acera.
- En toda superficie fuera de plomo de inclinación menor que 90° respecto de la horizontal. Estas medidas podrán ser modificadas a solicitud del interesado y previa aprobación de la Dirección.

5.9.2.3. Revestimiento impermeable en locales de salubridad.

Un local destinado a cuartos de baño, retrete o tocador se ejecutará con solado impermeable y en los paramentos un revestimiento igualmente impermeable con las siguientes características:

- a) En sitios donde se instale la bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia, como en las contiguas laterales rebasando en 1.20 m dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 1.80 m desde el solado. En la vertical que corresponde a la flor de lluvia el revestimiento continuará en una faja de por lo menos 0.30 m de ancho hasta rebasar en 0.10 m encima de la cupla de la flor.
- b) En lugares donde se coloque un lavabo o pileta el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0.10 m por sobre las canillas y rebasará en 0.20 m de cada lado de dichos lavabos.
- c) En sitios donde se coloque un inodoro o bidé, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0.60 m sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de éste.
- d) En lugares donde se instale una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos 0.30 m de ancho hasta rebasar en 0.10 m encima de la culpa de la canilla.

5.9.3. Revoque o revestimiento de la fachada principal.

5.9.3.1. Coloración de la fachada principal.

El acabado superficial de la fachada principal deberá armonizar con las características de la zona, será de tonos suaves, que no produzcan molestias a la vista.

5.9.3.2. Señas sobre la fachada principal.

- a) Línea divisoria entre predios
Sobre la fachada principal deberá señalarse con precisión la línea entre predios. La Dirección podrá autorizar que la marca sólo existe en Piso Bajo.
- b) Inscripción de nombres
Sobre la fachada principal y en locales de acceso público podrá grabarse o inscribirse el nombre y títulos de los Profesionales, Empresas y autor del proyecto, autorizado por éste Código, que intervinieron en la obra según constancia en el expediente de permiso.

5.9.4. De los contrapisos y solados.

5.9.4.1. Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno⁹

En Edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado que se ejecute sobre el terreno debe asentarse sobre un contrapiso apto para colocar el piso respectivo.

5.9.4.2. Limpieza debajo de los contrapisos.

Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o bien cargada de materiales orgánicas, basuras o desperdicios; además, se cegarán hormigueros y cuevas de

⁹ /TEXTO S/ ORDENANZA N° 5870 (18/12/84)

roedores. Los pozos negros que se hallaren se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de O.S.N.

5.9.4.3. Espesor de contrapiso¹⁰

El contrapiso exigido en "*Obligación de ejecutar contrapiso sobre terreno*", tendrá un espesor mínimo de 0.08 m y podrá ejecutarse en hormigón simple o armado, hormigón de cascotes, piedra partida, escoria limpia, suelo - cal, suelo - cemento y otros materiales similares que eventualmente pueda autorizar la Dirección, todos ellos ejecutados de acuerdo a los Reglamentos Técnicos y las reglas del arte.

5.9.4.4. Contrapiso debajo de solados de madera.

(Ordenanza 5870)

Un solado de madera podrá asentarse directamente sobre el contrapiso mediante material adherente, colocando las aislaciones hidrófugas correspondientes.

También podrá ejecutarse separado del contrapiso mediante una cámara de aire la cual deberá estar convenientemente ventilada y con las aislaciones hidrófugas verticales y horizontales exigidas por la técnica y las reglas del arte.

4.9.4.5. Contrapisos debajo de solados especiales.

Un solado que no sea de mosaico de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas o de madera y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra se podrá asentar directamente sobre estos contrapisos siempre que se interponga una aislación hidrófuga eficaz a juicio de la Dirección.

4.9.4.6. Excepción a la ejecución de contrapisos y solados.

La Dirección podrá eximir de la obligación de ejecutar contrapisos o solados en los locales que por su destino requieran suelo de tierra, no obstante, el contrapiso del solado deberán construirse cuando por cambio del destino del local no quede justificada la excepción.

5.10. DE LOS TECHOS

5.10.1. Generalidades sobre los techos.

5.10.1.1. Cercado de techos transitables.

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante Obras fijas deberá estar cercado por baranda o parapeto de una altura mínima de 1.00 m computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán contruidos con resguardos de todo peligro. A los efectos de las vistas se tendrá en cuenta lo establecido en "*En vistas a predios linderos*". En el caso de utilizarse la azotea como tendadero se cuidará que no halla vista desde la vía pública dentro de los 100 m².

5.10.1.2. Acceso a techos intransitables.

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la Dirección podrá exigir la colocación de grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo o, alternativamente,

escaleras del tipo marinera para permitir los trabajos de limpieza, reparación de techo o azotea y, conductos que de ellos sobresalgan.

5.10.1.3. Desagües de techos, azoteas y terrazas.

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán 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 se rebasen, sufran detención ni estacionamiento, hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del muro divisorio no menos de 0.30 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. Las dimensiones de los canales y conductos, con su cantidad y calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de O.S.N.

5.10.2. Material de las cubiertas de techos.

5.10.2.1. Características de los materiales de la cubierta¹¹

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico, como ser tejas, pizarras, fibrocemento, u otro material de aislación equivalente.

También se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, como por ejemplo chapa metálica lisa u ondulada, losa de hormigón armado, etc., siempre que a juicio de la Dirección fuesen tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias se ejecutará con material impermeable e incombustible.

Queda prohibido la utilización de la paja y el cartón prensado para las cubiertas de techos, salvo en los casos en que expresamente lo autorice la Dirección previa comprobación de que dichos materiales han sido tratados y ejecutados de manera tal que reúnan suficientes condiciones de calidad, seguridad e higiene.

5.10.2.2. Techos vidriados.

a) Claraboyas y linternas

Una claraboya o una linterna se construirá con marcos y bastidores de metal u hormigón armado anclados firmemente. Los vidrios serán armados y uno de los lados del panel tendrá 0.45 m como máximo.

b) Bóvedas y cúpulas

Una bóveda o una cúpula se ejecutará con estructura metálica y vidrios armados o con estructura de hormigón armado y vidrios perfilados incluidos dentro de los soportes.

c) Techos transitables

Un techo o azotea se ejecutará de acuerdo con lo establecido en "*Vidrio estructural y de piso*".

¹⁰ /TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84)

¹¹ /TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84)

5.11. DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

5.11.1. Instalaciones de salubridad.

5.11.1.1. 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, quedando prohibido amurar el tanque, debajo del espejo de agua, escaleras marineras, escaleras metálicas o grampas 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) Tanque de Bombeo

Un tanque de bombeo para provisión de agua a un Edificio se instalará separado no menos de 0.50 m libres de un muro divisorio y tendrá una aislación 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 con 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 no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia mínima de 0.60 m del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0.60 m del techo.

5.11.1.2. Desagües.

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

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 Línea Municipal tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solados de patios o en el suelo, estarán distanciados no menos de 0.80 m del eje divisorio entre predios linderos salvo que se usen conductos especiales aceptados por las O.S.N.

5.11.1.3. 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 el suelo firme que podrá ejecutarse en albañilería de 0.30 m de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos de 0.10 m de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias deberá alcanzar por lo menos a la primera napa semisurgente y se ajustará a las disposiciones de las O.S.N. El agua se extraerá con bomba.

Estos pozos sólo podrán construirse en radios de la Ciudad sin servicios de agua corriente o cuando las O.S.N. lo permita.

5.11.1.4. Pozos negros.

Un pozo negro distará no menos de 1.50 de la Línea divisoria entre predios y Línea Municipal. Además distará no menos de 10 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 el 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 distanciado no menos de 0.40 m del paramento.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0.10 m de diámetro interior como mínimo y rematará del modo establecido en "*Ventilación de baños y retretes por conducto*". Un pozo negro sólo podrá construirse en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

5.11.1.5. Disposiciones de las O.S.N. como complemento de este Código.

En todos los aspectos no regulados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de las O.S.N.

5.11.2. Instalaciones Eléctricas.

5.11.2.1. Normas para el cálculo y ejecución de instalaciones eléctricas.

Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores; capacidad de carga; aislaciones; artefactos; ejecución de canalizaciones; es según su uso para la luz, fuerza motriz, calefacción, prescripciones sobre máquinas transformadores, acumuladores y además elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas serán los que establecen en los Reglamentos Técnicos Especiales.

5.11.2.2. Iluminación eléctrica de salidas generales o públicas.

La iluminación eléctrica de los locales de circulación, generales o públicas, se hará con no menos de dos circuitos independientes acondicionados en tubería desde el tablero. Las bocas de luz se dispondrán de tal forma que alternativamente reciban energía de uno o de otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar.

5.11.3. Instalaciones Mecánicas.

5.11.3.1. Normas para el cálculo y ejecución de instalaciones mecánicas.

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 establecen en los Reglamentos Técnicos Especiales.

Quedan excluidas las instalaciones que tengan el carácter de servicio público.

5.12. DE LA CONCLUSIÓN DE LA OBRA

5.12.1. Limpieza de las Obras concluidas.

Previo a la ocupación o al pedido de habilitación de una finca, cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos; después de lo cual, es obligatoria la limpieza de los locales para permitir el uso natural de la finca.

5.12.2. Obligación para con los predios linderos a una Obra.

Simultáneamente con la conclusión y la limpieza de una Obra, cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales se efectuará la limpieza correspondiente.

5.12.3. Constancias visibles a cargo del Propietario.

5.12.3.1. Constancias de las sobrecargas.

En cada local destinado a comercio, trabajo o depósito ubicado sobre un entrepiso, el Propietario deberá colocar en forma visible y permanente la siguiente Leyenda:

"Carga máxima para este entrepiso... Kilogramos por metro cuadrado"

5.12.3.2. Constancia de los depósitos en sótanos.

En cada local de depósito ubicado en sótano, cuya superficie no exceda los 100 m² y que no sea destinado a local de trabajo, según declaración del Propietario en el proyecto se deberá colocar en forma visible y permanente la siguiente Leyenda: "Local no destinado a trabajo".

5.13. DE LOS ANDAMIOS

5.13.1. Generalidades sobre andamios.

5.13.1.1. Calidad y resistencia de andamios.

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

Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales. Las partes de andamio metálicos no deberán estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión. Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

5.13.1.2. Tipos de andamios.

Para Obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos. Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos u otros andamios suspendidos autorizados por este Código.

5.13.1.3. Andamios sobre la vía pública¹²

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 otro servicio público, debe darse aviso con anticipación no menor de quince (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 situación anterior sobre los muros.

En acera de ancho igual o inferior de 1,50 m. una vez ejecutada la estructura o muro de fachada hasta el entrepiso sobre piso bajo en la L.M. se retirará parte del 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.

Cuando el andamio, en el piso bajo, está constituido por elementos o parantes apoyados en el terreno, la medida de 0,50 m. exigida en el inciso a) de "Dimensión y ubicación de la valla Provisoria frente a las obras" (Ver Artículo 5.1.1.3.) puede ser reducida a 0,30 m. a condición de que:

- La valla provisoria sea retirada a la L.M.
- El paso peatonal debajo del andamio sea protegido con un techo.
- La distancia entre parantes, o entre estos y la L.M. no sea inferior a 0,75 m.
- Los parantes tengan una señalización conveniente tanto de día como de noche.

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 o por otra circunstancia de fuerza mayor (sentencia judicial).

Si por cualquier causa se paraliza una obra por más de 2 meses, se quitará en andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además la Dirección puede exigir dentro de un plazo que ella fije, los trabajos complementarios que estime indispensable para que la obra en sí, con los elementos transitorios que en ella se empleen (andamios, puntales, escaleras), reúnan condiciones de seguridad y mínima estética cuando sean visibles de la vía pública. La falta de incumplimiento 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.

5.13.1.4. Protección a las personas.

Se preverán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones eléctricas, maquinarias, instalaciones técnicas o mecánicas en funcionamiento que a juicio de la Dirección pudieran significar un peligro. Las juntas salientes, astillas, ataduras con alambres, en ningún caso ofrecerán peligro a las personas. Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente en caso necesario a juicio de la Dirección.

5.13.1.5. Protección a las Personas.

Los patios y las claraboyas, tanto pertenecientes a fincas y linderas como propias, casos de refacciones o ampliaciones, se resguardarán en previsión de la caída de materiales. Toda abertura practicada en entrepisos o muros y que ofrezcan algún peligro, serán protegidas para evitar la caída de las personas o materiales.

5.13.1.6. Trabajos sobre techos.

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de rebasamiento o caída sea por su inclinación, su naturaleza de la cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para evitar la caída de personas y/o materiales.

5.13.1.7. Acceso a andamios.

Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas, rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del Edificio tendrán barandas o pasamanos de seguridad.

5.13.1.8. Torres para guía, guinches y montacargas.

Torres para guía, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las Obras, deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez.

Serán armados rígidamente sin desviación ni deformación de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán con empernaduras, quedando prohibido unir con clavos o ataduras de alambre. Una escalera resistente y bien asegurada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre. A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente con sus respectivas defensas y barandas.

Las torres estarán correctamente arriostradas. Los amarres no deberán afirmarse en partes inseguras. Las torres en vías de ejecución estarán provistas de arriostramientos temporarios en número suficiente y bien asegurados.

Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará suficientemente elevada, a juicio de la Dirección, para que permita el tránsito de peatones y vehículos. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a los linderos.

5.13.1.9. Andamios en Obras paralizadas.

Cuando una Obra estuviera paralizada más de tres meses y antes de reanudarse los trabajos, deberá solicitarse la autorización correspondiente para el uso del andamio.

5.14. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA TODA OBRA EN CONSTRUCCIÓN¹³

5.14.1. Pantallas de protección.

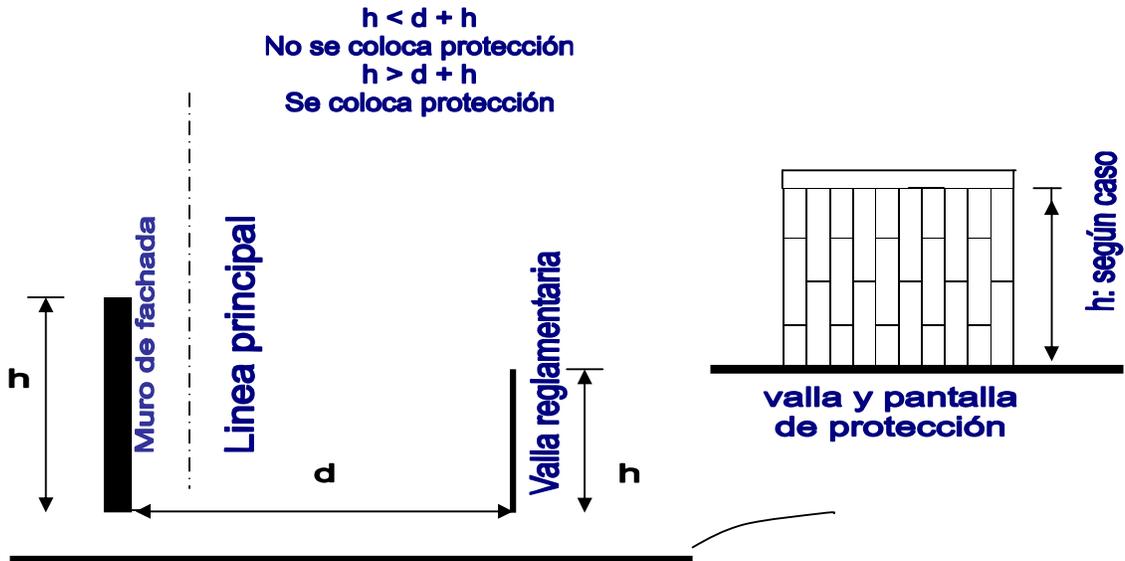
¹² /TEXTO S/ ORDENANZA N° 9241 Artículo 1

¹³ /TEXTO S/ ORDENANZA N° 5267/80

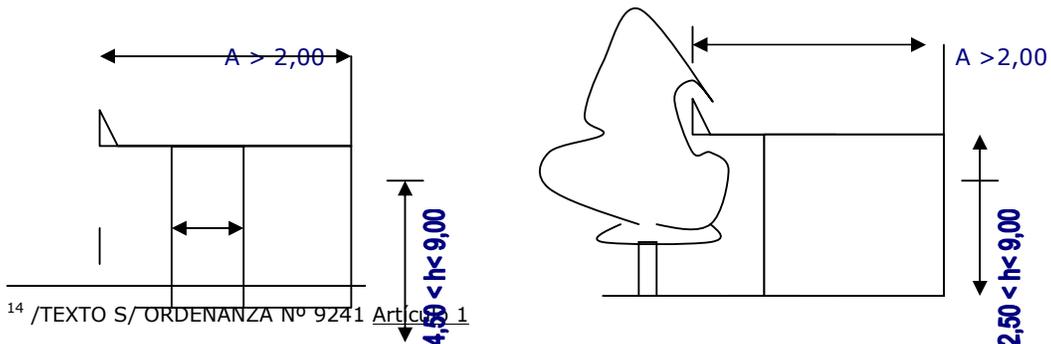
5.14.1.1. Protección a la vía pública y linderos de una Obra ¹⁴

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas. Estas protecciones satisfarán lo establecido en "Calidad y resistencia de Andamios".

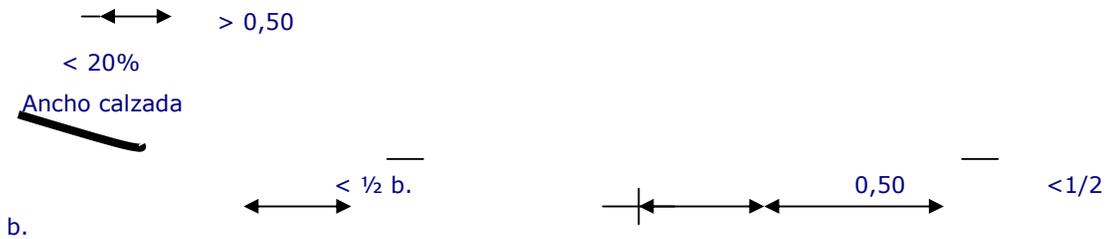
a) A la vía pública: Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida resultante de la suma de la distancia entre la fachada y la valla provisoria, y la altura de está última:



1) Protección permanente: Su ejecución será horizontal o inclinada contando con una inclinación en su extremo a 45 grados no menor de 0,50 m. de altura con saliente mínima de 2,00 m., medida desde la fachada y no podrá cubrir más del 20% del ancho de la calzada. Se colocará entre los 2,50 m. y 9,00 m. de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio. Esta protección permanente será ejecutada siguiendo los lineamientos constructivos adoptados para la valla, la que en las zonas céntricas, avenidas y calles de intenso tránsito y no en el resto de la ciudad, será elevada hasta alcanzar la citada protección de forma que el conjunto valla - defensa permanente constituya así un solo elemento. Cuando el borde de la pantalla se encuentre a una distancia menor de 0,50 m. del cordón del pavimento o lo rebase, deberá colocarse como mínimo a una altura de 4,50 m. medida desde ala acera; esta pantalla podrá abrazar árboles o instalaciones públicas debiendo tomarse las precauciones para no dañarlos. Pueden colocarse puntales de apoyo en la acera en las mismas condiciones que lo establecido en "Dimensión y Ubicación de la valla al frente de la obra".



¹⁴ /TEXTO S/ORDENANZA Nº 9241 Artículo 1



Cuando existan entradas públicas subterráneas se cubrirán totalmente y los apoyos se ubicarán convenientemente para no entorpecer el acceso a dichas entradas, sin respetar los 0,50 m. exigidos. Cuando la protección es horizontal se colocará en su borde un parapeto vertical o inclinado de una altura mínima de un metro pudiendo colocarse en él puertas o aberturas sin otras limitaciones que las indicadas en "Construcción de vallas provisionarias al frente de la obra".

2) Protección móvil: En edificios de más de dos pisos de alto y a distancia de dos pisos entre sí, se colocarán sucesivamente pantallas móviles de características similares a las establecidas en el ítem 1, pero la saliente respecto de la fachada podrá ser cualquiera con un mínimo de dos metros: no podrá tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla. No se requerirá el uso de madera cepillada.

Las protecciones podrán irse retirando tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. Si por alguna causa la obra se paralizara por más de dos meses las protecciones mencionadas en 1) y 2) serán retiradas.

La Dirección podrá autorizar su permanencia por mayores plazos cuando lo juzgue necesario.

En caso de ser necesaria la pantalla móvil, la última se irá elevando de acuerdo al progreso de la obra de manera que por encima de dicha pantalla nunca halla más de 6 metros ejecutados o en ejecución.

3) Lienzos protectores: Tanto sobre la vía pública como hacia las fincas linderas se le colocará un lienzo a lo largo de toda la altura de la obra desde un piso superior al que se esté trabajando y hasta la pantalla permanente, el que será retirado una vez terminada la obra.

4) Carga y Descarga de materiales: Para la carga y descarga de materiales desde el camión, se podrán construir sobre la acera pasarelas elevadas que dejarán bajo ella un paso libre mínimo de 2,50 m. que se extiendan desde la valla hasta 0,70m de la proyección del cordón. Estas pasarelas tendrán un ancho máximo de 2,00m y parapetos laterales ciegos de 1,50 m de alto.

Su construcción será similar a la de la valla y no deberá afectar a los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquido sobre ella.

Se podrá apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera cepillada sin clavos ni salientes.

Los puntales se colocaran a una distancia mínima de 0,70 m del cordón o seguirán la línea de los árboles o instalaciones de servicio público, cuando los halla frente a la obra; dejará un paso libre mínimo de 1,20 m respecto de la valla y entre ellos y se pintaran de amarillo y negro a franjas inclinadas.

Cuando se construyan dos o mas pasarelas la separación entre ellas no podrá ser menor de cuatro metros, salvo que por su ubicación en altura y medida de su saliente respecto de la

fachada puedan sustituir a la protección permanente en cuyo caso la pasarela podrá tener todo el ancho del frente de la valla – techando la acera – este techado constituye y hace las veces de la “Protección a la vía Pública”

5) predios linderos: Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles siendo de aplicación lo establecido para ellas. La saliente máxima será 20% del ancho de la finca lindera con un mínimo de 2 m.

Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior del muro divisorio privativo contiguo al predio lindero por encima de ella.

6) Caída de materiales a la finca lindera a una obra: Cuando una finca lindera a una obra halla sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta se efectuará la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales o maquinas de obra.

Arrojo de escombros: Queda prohibida la descarga y ocupación de la vía pública (calzada y espacio hasta el lugar cercado por la valla provisoria), con materiales, maquinas, escombros, cosas de la obra.

Tanto la introducción como el retiro de los mismos deberá hacerse previamente desde el camión al interior de la obra y viceversa sin ser depositados ni aún por breves lapsos en los lugares vedados de la vía pública mencionados en este artículo haciéndose acreedores los responsables de las infracciones que por dichos motivos se comentan, Director de obra y propietario solidariamente, a la aplicación de las penalidades vigentes.

5.14.2. Medidas relacionadas con la circulación peatonal y vehicular frente a las Obras.¹⁵

5.14.2.1. Condiciones para la circulación peatonal.

En el frente e inmediaciones de toda Obra los responsables de la misma deberán adoptar todas las medidas necesarias para que la circulación de las personas no sea interrumpida si demorada, asegurando que los peatones puedan circular frente a la misma, sin molestias y con total seguridad.

El sector de vereda destinado al tránsito de peatones no podrá ser de tierra, debiendo ejecutarse como mínimo un contrapiso de cascotes con un alisado de cemento, el cual deberá mantenerse en forma tal que no obstaculice el tránsito peatonal.

El contrapiso y alisado de cemento podrán ser reemplazados por un piso de madera o de otro material que a juicio del Departamento de Obras Particulares sea apto para cumplir la finalidad exigida.

Cuando se hubiera concedido permisos especiales para ocupar la totalidad de la acera o cuando esta no reúna las condiciones mínimas exigidas, se deberá construir en la calzada una pasarela de 1.00 m de ancho como mínimo con piso de madera y barandas de protección con altura no

menor de 1.00 m, que aseguren que el pasaje de las personas se efectúe con seguridad y sin molestias ni demoras.

- 1º. Se adoptarán todas las medidas de seguridad necesarias a fin de no causar daños y/o perjuicios a terceros.
- 2º. Deberá asegurarse que el tránsito de peatones y de vehículos no quede interrumpido y pueda realizarse en forma segura y sin molestias ni demoras excesivas, Será obligatoria la ejecución de una pasarela para el paso de las personas según lo establecido en "*Condiciones para la circulación peatonal*".
- 3º. La ocupación de la calzada y/o estacionamiento de vehículos con relación a los trabajos de la Obra podrá efectuarse con el permiso previo de la Dirección de tránsito, ante la cual los interesados deberán gestionar la autorización pertinente por cuerda separada.
- 4º. El permiso de ocupación de la vía publica deberá ser exhibido junto al cartel de Obra durante todo el período que dure la misma.
- 5º. Los permisos se concederán únicamente para los días indicados en la solicitud respectiva. Cuando por razones climáticas o de fuerza mayor no puedan ser realizados en los días previstos, se deberá dar aviso por escrito al Departamento de Obras Particulares quien adoptará resolución en cada caso en particular, trasladando el permiso para una fecha posterior si así correspondiere.
- 6º. La ocupación de la calzada o zona destinada al tránsito de vehículos sólo podrá ser parcial y dentro de los siguientes límites:
 - a- En calles de una sola mano de circulación sólo se podrá ocupar el 50% del ancho de la calzada con un máximo de 4.00 m, incluyendo el ancho de la pasarela peatonal.
 - b- En calles de doble mano de circulación sólo se podrá ocupar el 30% del ancho de la calzada en un máximo de 4.00 m, incluyendo el ancho de la pasarela peatonal.
 - c- La pasarela y todo otro elemento que se encuentre en la vía pública deberán estar convenientemente señalizados y contarán con los balizamientos pertinentes.

5.14.2.2. Condiciones para la circulación de vehículos.

La circulación de vehículos frente a las Obras se deberá poder realizar en forma rápida, segura, sin demoras, interrupciones ni peligros imputables a los trabajos que se realizan en las mismas. Si fuera necesario ocupar la vereda y/o calzada para tareas de hormigonado o para otros trabajos relacionados con la Obra los interesados deberán solicitar el permiso respectivo en las condiciones establecidas en la parte pertinente de este Código.

5.14.2.3. Estacionamiento frente a las Obras.

El Propietario y/o el Profesional podrá solicitar se prohíba el estacionamiento frente a las Obras (entre caballetes que se colocarán a esos efectos) como así también facilidades para la carga y descarga de materiales. Las solicitudes respectivas serán resueltas por la Dirección de Tránsito

en la medida que las posibilidades del flujo vehicular y características de la zona lo permitan. De ser necesario requerirá el informe del Departamento de Obras Particulares al respecto.

5.14.3. Ocupación de la vía pública fuera de la valla provisoria.

5.14.3.1. Ocupación transitoria de la vía pública para tareas de hormigonado.

El Departamento de Obras Particulares podrá conceder mediante solicitud escrita de los interesados y sujeto al pago de los derechos que correspondan, permisos especiales para ocupar la vía pública para realizar tareas de hormigonado de las Obras o trabajos similares relacionados con las mismas.

Los permisos de ocupación de la vía publica solo se concederán bajo las siguientes condiciones que los Propietarios y/o Profesionales a cargo de las Obras deberán cumplir:

- 1) Se adoptarán todas las medidas de seguridad necesarias a fin de no causar daños y/o perjuicios a terceros.
- 2) Deberá asegurarse que el transito de peatones y de vehículos no quede interrumpido y pueda realizarse en forma segura y sin molestias ni demoras excesivas. Será obligatoria la ejecución de una pasarela para el pase de las personas según lo establecido en "Condiciones para la circulación peatonal".
- 3) La ocupación de la calzada y/o estacionamiento de vehículos con relación a los trabajos de la obra podrá efectuarse con el permiso previo de la Dirección de Transito, ante la cual los interesados deberán gestionar la autorización pertinente por la cuerda separada.
- 4) El permiso de ocupación de la vía pública deberá ser exhibido junto al cartel de obra durante todo el período que dure la misma.
- 5) Los permisos se concederán unicamente para los dias indicados en la solicitud respectiva. Cuando por razones climáticas o de fuerza mayor no puedan ser realizados el dia revisto, se deberá dar aviso por escrito al departamento de Obras Particulares quién adoptará resolucion en cada caso en particular, trasladando el permiso para una fecha posterior si asi correspondiere.
- 6) La ocupación de la calzada o zona destinada al transito de vehículos solo podrá ser parcial y dentro de los siguientes límites:
 - a) En calles de una sola mano de circulación solo se podrá ocupar el 50 % del ancho de la calzada con un máximo de 4 (cuatro) metros, incluyendo el ancho de la pasarela peatonal.
 - b) En calles de doble mano de circulación solo se podrá ocupar el 30 % del ancho de la calzada con un máximo de 4 (cuatro) metros, incluyendo el ancho de la pasarela peatonal.

- SECCION 6 -

6.1. GALERÍAS DE COMERCIOS

6.1.1. Concepto de Galerías.

Se entiende por galerías de comercios al Edificio o una de sus partes que contiene locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí con la ubicación del predio, con frente y acceso directo a una nave, bóveda o vestíbulo central para la circulación común y como medio de egreso exigido a la vía pública.

6.1.1.1. Dimensiones de locales y puestos en galerías de comercios.

En una galería de comercio, los locales y puestos que tienen acceso directo desde la vía pública, cumplirán las prescripciones generales sobre dimensionamiento, iluminación y ventilación contenidas en este Código para locales de 3ra clase, además de las que le son aplicables, según el uso. Los locales o puestos internos solo satisfarán las prescripciones relativas al uso y las de "Galerías de Comercios".

6.1.1.2. Medios de salida en galerías de comercio.

- a) Los medios de salida en una galería de comercio, satisfarán las prescripciones generales contenidas en este Código y su ancho se dimensionará aplicando el factor de ocupación $x = 3$ a la "superficie de piso" incrementada con la que corresponde a la de los medios exigidos de salida, según el criterio de "Ancho de corredores de piso", con un mínimo de 3.00 m. si el medio de salida tuviera locales a uno o ambos lados, el ancho a 1 del mismo, será aumentado como sigue:

Número de salidas a la vía pública con locales	Puestos de un solo lado	Con locales o puestos de los dos lados
Una	a 1 = 1.5 a	a 1 = 1.6 a
Dos o más	a 1 = 1.25	a 1 = 1.4 a

- a) A los efectos de lo establecido en "Salidas exigidas en caso de Edificios con ocupación mixta". Se consideran compatibles con las galerías de comercio los usos que a título de ejemplo se citan: sala para actos culturales, fiestas, bailes, estudio de radiodifusión; confitería, restaurante; bar, cafés; "Cabaret"; "Boite"; exposiciones. La escalera que comunique distintas plantas o pisos de la galería, tendrá el ancho correspondiente al medio de egreso en ese lugar y no requiere que conforme caja de escalera.
- b) Las aberturas que comuniquen la galería de comercios con la vía pública no podrán cerrarse con puertas o rejas, durante las horas de labor o de funcionamiento.
- c) Se cumplimentará lo prescripto en "Señalización de los medios exigidos de salida".

6.1.1.3. Servicio de salubridad en galerías de comercios.

Una galería de comercios no requiere servicios de salubridad para el uso público. Las personas que trabajan en la galería deberán equipar con servicios de salubridad que puedan estar agrupados en compartimientos. La cantidad de retretes, lavabos y orinales se determinan según lo establecido en "Servicio Mínimo de Salubridad en Edificios Públicos, Comerciales e Industriales" y en la proporción de 60% de mujeres y 40% de hombres; a este efecto se aplicará el factor de ocupación $x = 8$ a la superficie de locales y puestos. Cuando éstos cuenten con servicios propios se descontarán del cómputo general.

6.1.1.4. Iluminación y ventilación en galerías de comercios.

En una galería de comercios, las prescripciones generales contenidas en este Código sobre iluminación y ventilación quedan modificadas como sigue:

a) Iluminación

La iluminación de la nave, bóveda o vestíbulo general de medios exigidos de egreso, de locales y de puestos internos de la galería, podrá ser artificial.

b) Ventilación

a. La ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común.

La ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común de la galería, se ajustará a lo establecido en "Iluminación y Ventilación de locales de 3º clase", computándose en el factor "A" la superficie del vestíbulo, salidas exigidas, locales y puestos, pero se descontará la de los últimos cuando tengan ventilación propia al exterior según las exigencias generales. Esta ventilación será regulable.

a) Ventilación de locales o puestos cerrados.

Todo local o puesto interno, cerrado, deberá contar con un vano de ventilación frente a la nave, bóveda o vestíbulo común, de abertura regulable de área "K" proporcional a la superficie "A" del local o puesto.

$$K = A / 15$$

Además, habrá otro vano cenital de Área no menor que "K" que comunique con el mismo ambiente común a un patio de cualquier categoría; el vano cenital podrá ser sustituido por un conducto en las condiciones y características especificadas en "Ventilación de sótanos y depósitos por conducto" en caso de no existir el vano cenital ni el conducto habrá una ventilación mecánica o a inyección de aire fresco que asegure, por lo menos, dos renovaciones horarias. Todas las ventilaciones mencionadas en este Ítem puede ser sustituidas por la instalación de "Clima artificial".

6.1.1.5. Protección contra Incendios.

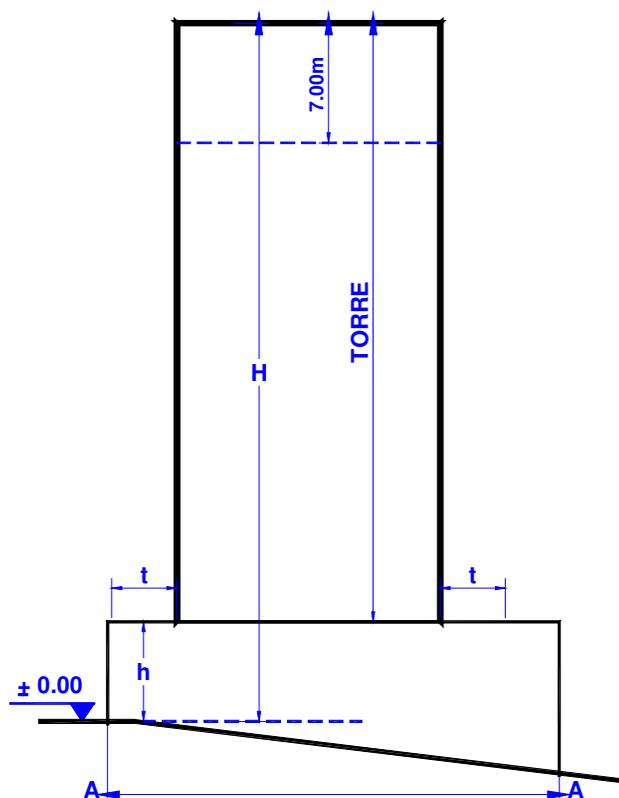
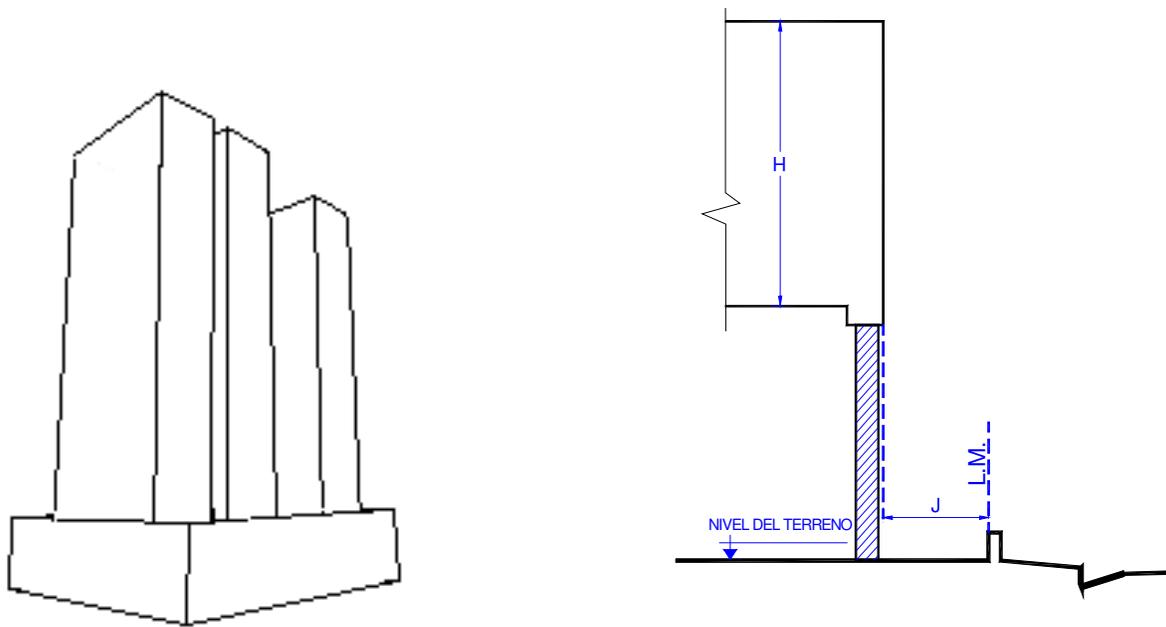
Sin perjuicio de satisfacer las exigencias contenidas en "De la protección contra Incendio", una galería de comercio cumplirá lo que sigue:

- a) La condición E-1, cuando la superficie de piso acumulada de la galería de comercios sea mayor que 1.500 m².
- b) La condición E-2, que podrá sustituirse por servicios o dispositivos equivalentes a juicio de la Dirección de Bomberos de la Policía Federal.
- c) La condición C-9, cuando los sótanos de más de 50 m² de superficie sean usados como depósitos.
- d) La condición C-3, para los muros separativos entre locales o puestos.
- e) Se colocará un matafuego en cada local o puesto.

6.2. DE LOS EDIFICIOS EN TORRES

6.2.1. Concepto del Edificio en Torre.

Las prescripciones del Capítulo "De los Edificios en Torres" determinan un tipo especial de construcción compuesto de basamento y una o más torres, que puede alcanzar mayor altura que las establecidas en "De las alturas de fachadas". Se deberán respetar las disposiciones vigentes en "De las áreas edificables" las presentes normas no podrán aplicarse a los Edificios en torres en forma fragmentaria y serán válidas las disposiciones generales del Código de Edificación no modificadas expresamente por aquella. El proyecto y dirección de obra y de instalaciones del Edificio en torre estará a cargo de Directores y/o Profesionales de primera Categoría.



6.2.1.1. **Características de los Edificios en torres.**

- Torre: Las fachadas serán de paramentos verticales y se separarán de los ejes divisorios del predio de una distancia "t" no menor de 4.00 m formando espacios abiertos que vinculan el fondo y la vía pública sin solución de continuidad.
- Cuando haya más de una torre, deberá respetarse las separaciones que se establecen más adelante.
- Pacios en Edificios en Torres: Los patios que sirven a los sótanos, semisótanos y basamentos cumplirán las prescripciones generales establecidas en "De los Patios" y no podrán continuarse en la torre. La iluminación y ventilación de los locales de la torre se efectuará directamente a la vía pública y espacios abiertos de fondo y laterales y no habrá patios interiores.

6.2.1.2. **Altura del basamento.**

La altura máxima "h" permitida para el basamento es función de la ubicación del predio con los siguientes valores:

ZONA 1:	10.75 m
ZONA 2, 3 y 4:	7.00 m

6.2.1.3. Altura del Edificio en torre.

La altura máxima "H" del Edificio en torre incluye la altura del basamento y de la torre. La menor medida "t" elegida para cada torre regula su altura, a ésta podrá agregarse 7.00 m más.

- a) Con frente a la calle hasta 8.00 m de ancho:

$$H = a + 5t \text{ más } 7.00 \text{ m.}$$

- b) Con frente a calles de más de 8.00 m de ancho:

$$H = a + 10t \text{ más } 7.00 \text{ m}$$

En predio de esquina podrá adoptarse la altura mayor.

- c) Cuando el piso bajo esté constituido por pilotes:

H se determinará como indican las figuras.

En este caso todas las construcciones en el predio dejarán la planta baja libre, permitiéndose sólo las destinadas a las comunicaciones del Edificio con las medidas indispensables para servir a su fin.

- d) En predios rodeados por vía pública la altura H del Edificio en torre tiene como única limitación la que resulta de aplicar "*Distancia entre torre*".

6.2.1.4. Construcciones permitidas sobre la torre.

Por sobre el plano límite establecido a la altura "H" solo podrán sobresalir: pararrayos, antenas, instalaciones de balizamiento aéreo o cualquier otra instalación similar exigida por autoridad competente.

6.2.1.5. Basamento edificable en predio con Edificio en torre.

La construcción del basamento es optativa y se ajustará a lo establecido en "*De las áreas edificadas*".

6.2.1.6. Área edificable de la torre.

Caso general:

La superficie de la torre está limitada por:

- a) Las líneas Municipales o de retiro.
b) Por paralelas a los ejes divisorios del predio distante el retiro "t" elegido.

Cuando el Edificio se componga de dos o más torres las distancias entre ellas se determinará de acuerdo a lo establecido en "*Separaciones entre Torres*".

6.2.1.7. Separación entre torres de un predio.

Cuando se ocupe el área edificable de la torre con dos o más cuerpos, la separación mínima "d" entre ellos será:

- a) Si "d" es paralela a la línea Municipal:

"d" debe ser igual o mayor $H'/5$

donde H' es la altura de la altura de la torre más baja.

- b) Si "d" es perpendicular a la línea Municipal:

$$d \geq t + t'$$

Siendo t y t' los retiros adoptados para cada torre.

6.2.1.8. Fachadas de Edificios en torre.

- a) Arquitectura de las Fachadas

Las fachadas de un Edificio en torre tendrán un adecuado tratamiento arquitectónico que armonice, con el conjunto y los materiales utilizados serán de la misma calidad para todas ellas. Cualquier variante que no se ajuste a los delineamientos generales contenidos en estas disposiciones, será motivo de aprobación especial por la Dirección.

- b) Entrantes de Fachadas

Podrán existir entrantes en la fachada en toda la altura del Edificio, arrancando en cota del predio o sobre el techo del basamento, con una abertura "a" y una profundidad "b" vinculadas como sigue:

A	b
4.00 m	$\leq 1.5 a$
Entre 4.00 m y 6.99 m	$\leq 2 a$
Entre 7.00 m y 9.99 m	$\leq 2.5 a$
Entre 10.00 m y 12.99 m	$\leq 3 a$
Entre 13.00 m y 16.99 m	$\leq 4 a$
Entre 16.50 m y 20.00 m	$\leq 5 a$

Si la profundidad "b" excede de 25 m, la abertura "a" no será menor que la separación "d" exigida por "Separación entre torres de un predio".

a) Salientes en las Fachadas

Son permitidas todas las salientes que autoriza el Código de Edificación en su parte pertinente, con las siguientes excepciones:

- a. En las fachadas laterales, las salientes de balcones serán equivalentes a la duodécima parte de las medidas "t", "d", "a", "b", independientemente adoptadas.
- b. Los cuerpos salientes cerrados sólo se permiten sobre la ochava.

6.2.2.1. Tratamiento de muros divisorios frente a Edificios en torre.

- a) Un muro divisorio de Edificio lindero a Edificio en torre visible desde la vía pública, deberá ser tratado arquitectónicamente una sola vez por el Propietario del Edificio en torre siguiendo en ornato de la fachada principal existente, en toda su altura, y hasta alcanzar el límite del primer patio o una extensión mínima equivalente a 2 "t" a contar del plano de la fachada más próximo a la Línea Municipal. Previa aprobación especial por la Dirección, el tratamiento de muro divisorio podrá ser reemplazado por pantallas caladas ubicadas sobre o próximas a la Línea Municipal u otro sistema adecuado.
- b) Un caso de reedificación del Edificio lindero existente, el tratamiento de muro divisorio estará a cargo del Propietario de este predio.

6.2.2.2. Ventilación de baños, retretes y orinales.

Estos locales no requieren iluminación por luz del día y su ventilación podrá realizarse por cualquiera de las siguientes formas:

- a) De acuerdo a lo que establece el Código de Edificación en "Baños, Retretes y Orinales" del Artículo "Iluminación y Ventilación de locales de segunda clase" y "Ventilación de baños y retretes por conductos".
- b) Por sendas tuberías reunidas en un conducto común. En este caso la tubería individual tendrá la siguiente característica:
 - I. Su sección no será inferior a 0.003 m² con una relación no mayor que 1/3.
 - II. El recorrido horizontal podrá alcanzar hasta 2.00 m.
 - III. La abertura de comunicación estará situada en el 1/3 superior de la altura del local y habrá un dispositivo automático a tablillas de superficie mínima libre no menor de 0.003 m² colocada en forma tal que impida la corriente de aire en sentido inverso a la expulsión. El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical no menor que 1.00 m y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo 0.50 m.
 - IV. El conducto común tendrá en todo su recorrido una acción transversal libre no inferior a 0.50 m² uniforme en toda su altura y de superficie interior lisa. La relación de sus

lados no será mayor que 1/3. El remate estará provisto de un mecanismo estático de tiraje automático.

6.2.2.3. Garajes en Edificios en torre.

En predios donde se construya (Edificio en torre) se cumplirá la obligación de construir garaje cuando las normas generales del Código de la Edificación así lo establezcan.

6.2.2.4. Anuncios en Edificios en torre.

Con las limitaciones establecidas en el Código de la Edificación se permitirá la colocación de anuncios solamente en el basamento, exclusivamente relacionados con los estudios de Profesionales, comercios o industrias que se hallen instalados en el Edificio en Torre.

6.3. DE LOS EDIFICIOS EN MAL ESTADO

6.3.1.0. Generalidades sobre Edificios en mal estado.

6.3.1.1. Apreciación del peligro de ruina.

La Dirección considerará un Edificio en peligro de ruina cuando sus muros o estructuras estén comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro esté vencido alcanzando su desplomo al 1/3 de su espesor o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.
- b) Cuando un muro tuviere cimiento al descubierto o con profundidad insuficiente. En estos casos se ordenará su recalco hasta alcanzar la profundidad que corresponda de acuerdo con las prescripciones de éste Código.
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan rebasado los límites admisibles de trabajo. En estos casos se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas.

6.3.1.2. Duración de los apuntalamientos.

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia es considerado de carácter provisional o transitorio; los trabajos definitivos se iniciarán dentro de los treinta (30) días. No podrá efectuarse apuntalamiento alguno sobre la vía pública sin dar cuenta inmediata a la Dirección.

6.3.1.3. Edificios linderos afectados por un peligro.

En caso de urgencia o cuando por derrumbamiento o ruina de un Edificio, se produzca resentimiento de los linderos se ejecutarán convenientemente los apeos que correspondan.

6.3.2. Procedimiento en caso de peligro de derrumbe.

6.3.2.1. Facultad de la Dirección en caso de peligro de derrumbe.

La Dirección podrá ordenar la demolición de todo Edificio o parte de él que amenace desplomarse. Se notificará al Propietario los trabajos que deberán realizarse y el plazo de su ejecución.

Cuando el Propietario no estuviera conforme con la orden se seguirá lo dispuesto en "*Pericia en caso de disconformidad del Propietario de Edificio ruinoso*".

Si el Edificio fuera gubernamental se fijará a la autoridad competente por la vía legal.

6.3.2.2. Pericia en caso de disconformidad del Propietario del Edificio ruinoso.

El Propietario de una finca que se considere ruinoso tiene derecho a exigir una nueva inspección y a nombrar por su parte un perito a su costo para reconocer la finca y dictaminar dentro de los tres días, contados desde la notificación al Propietario. La Dirección resolverá en definitiva teniendo a la vista este dictamen.

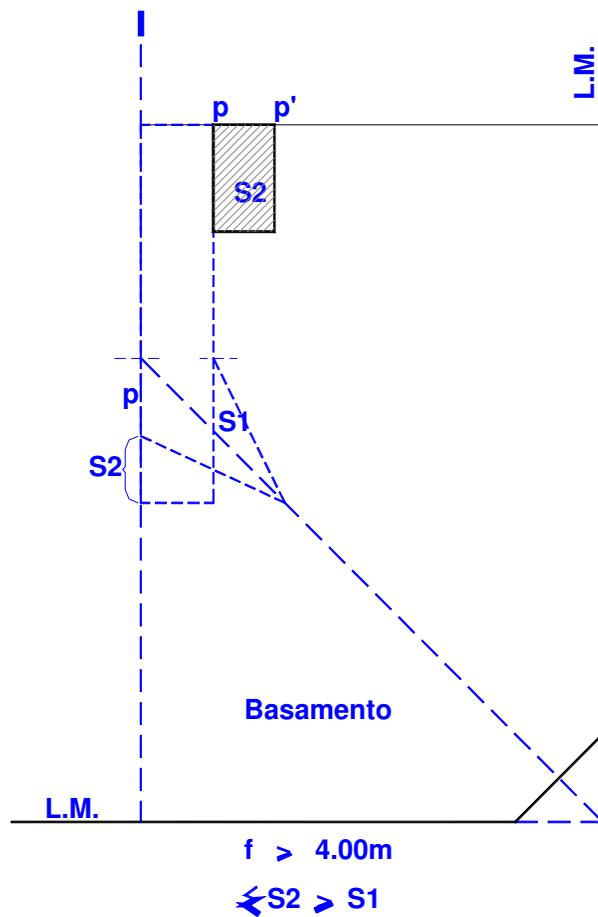
6.3.2.3. Trabajos por administración en Edificios ruinosos.

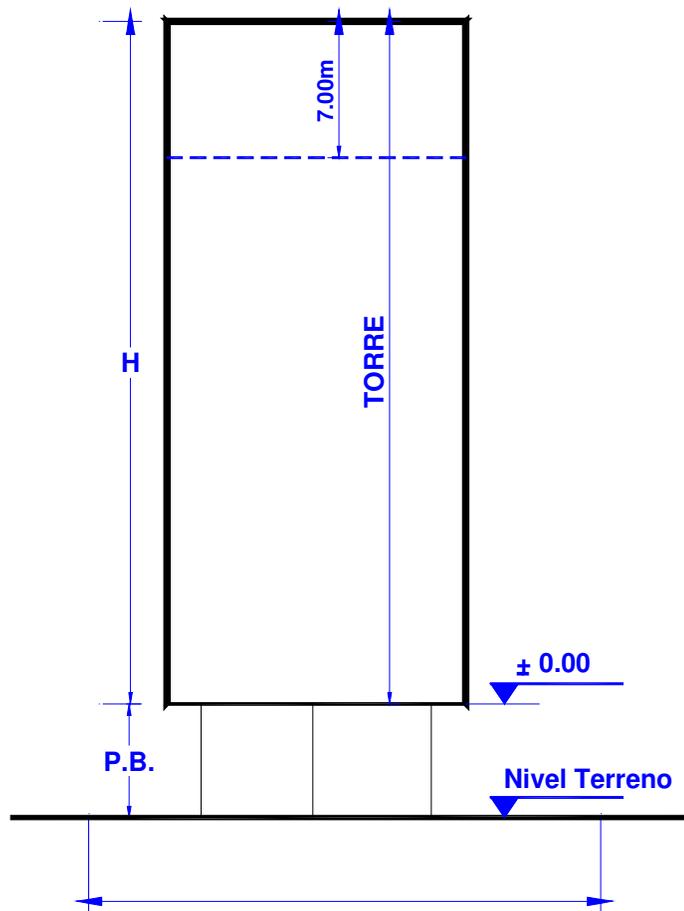
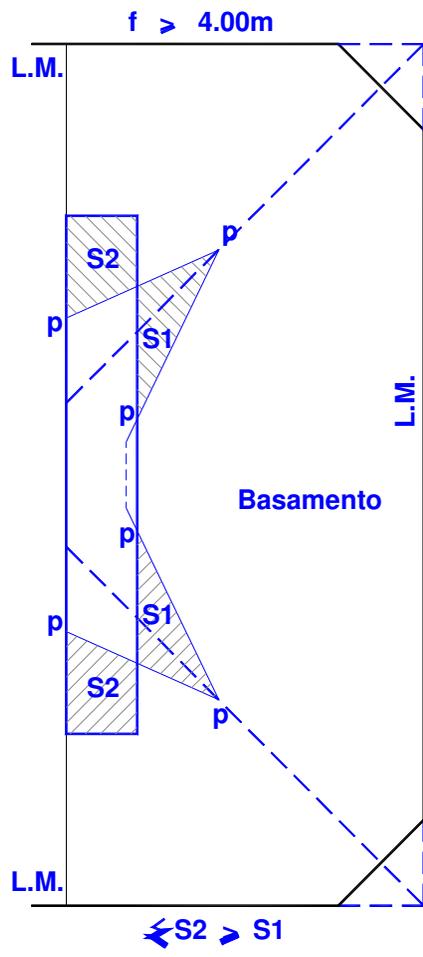
Si el Propietario no cumpliere con la intimación que le dirija la Dirección dentro de los plazos fijados, se efectuarán por administración las obras respectivas y a su costa.

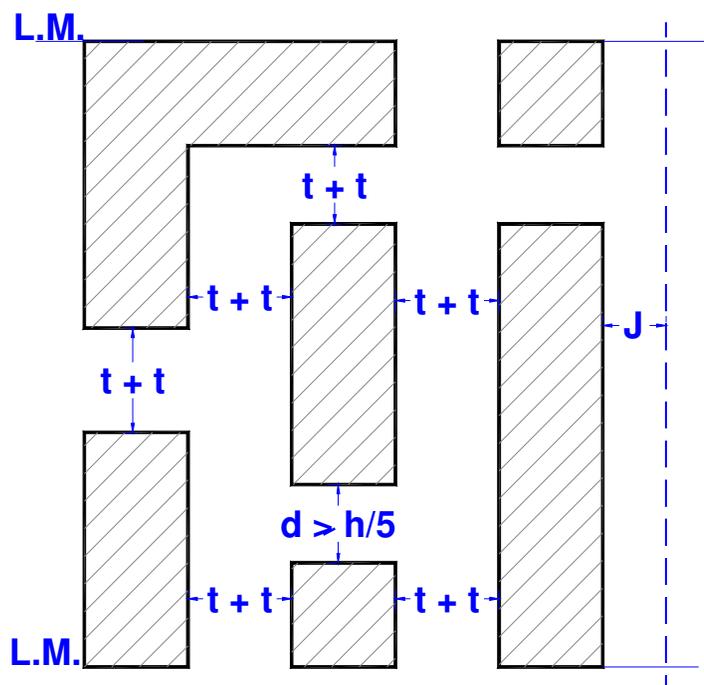
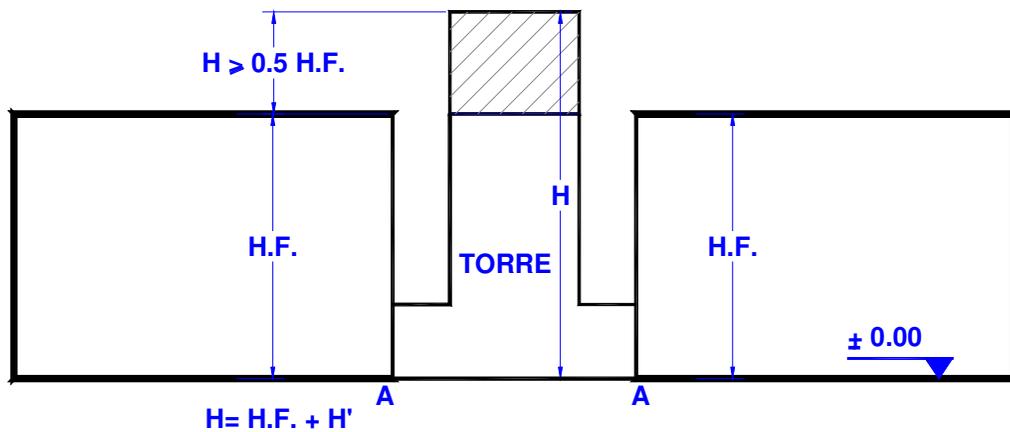
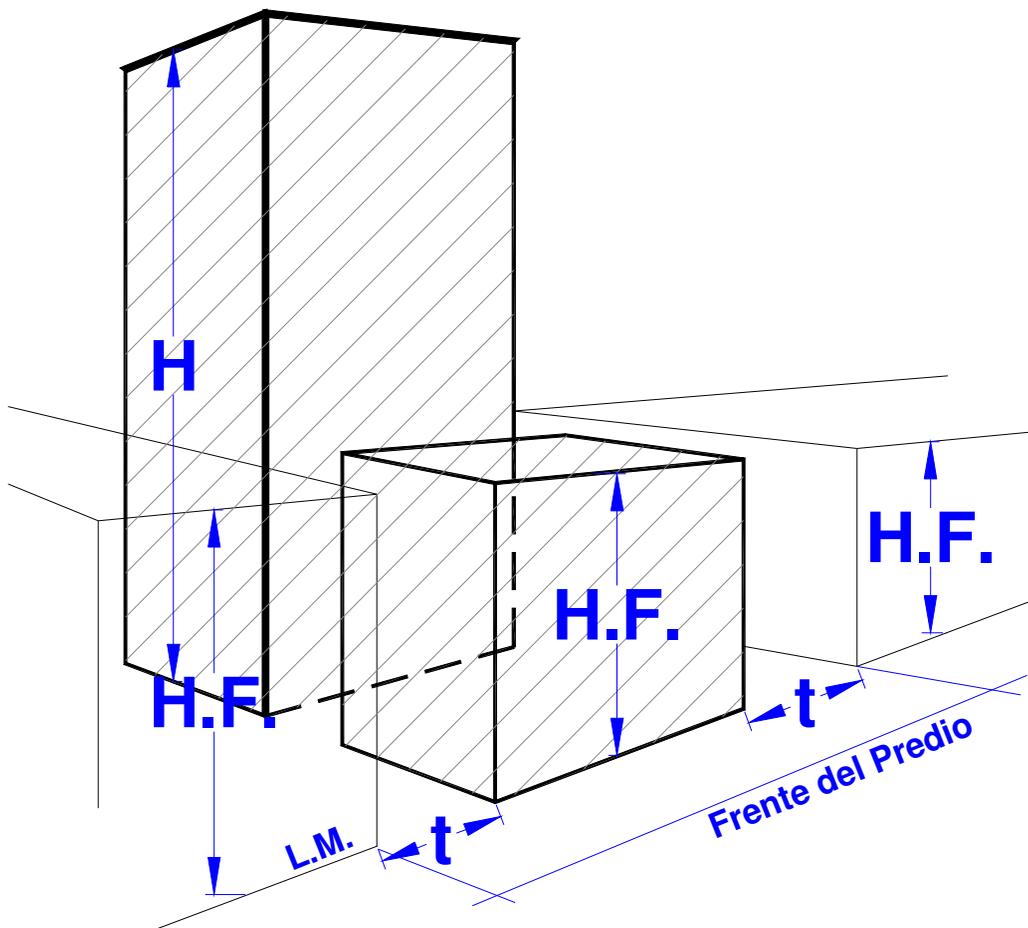
6.3.3. Peligro inminente de derrumbe.

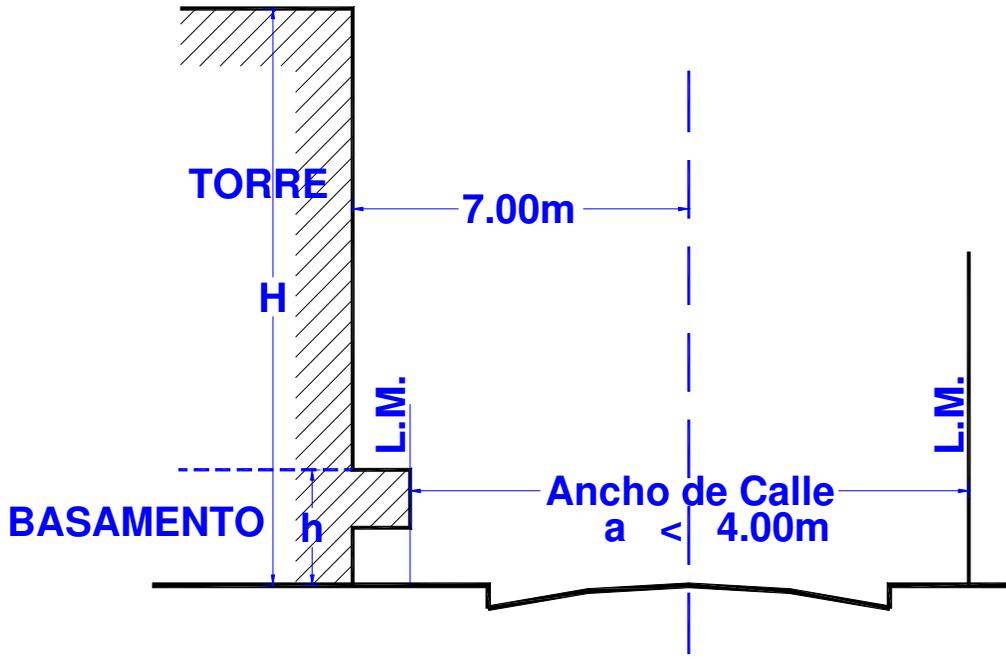
En caso de inminente peligro de ruina de un Edificio o parte de él, la Dirección, con arreglo a lo dispuesto en éste Código, queda autorizada a proceder como sigue:

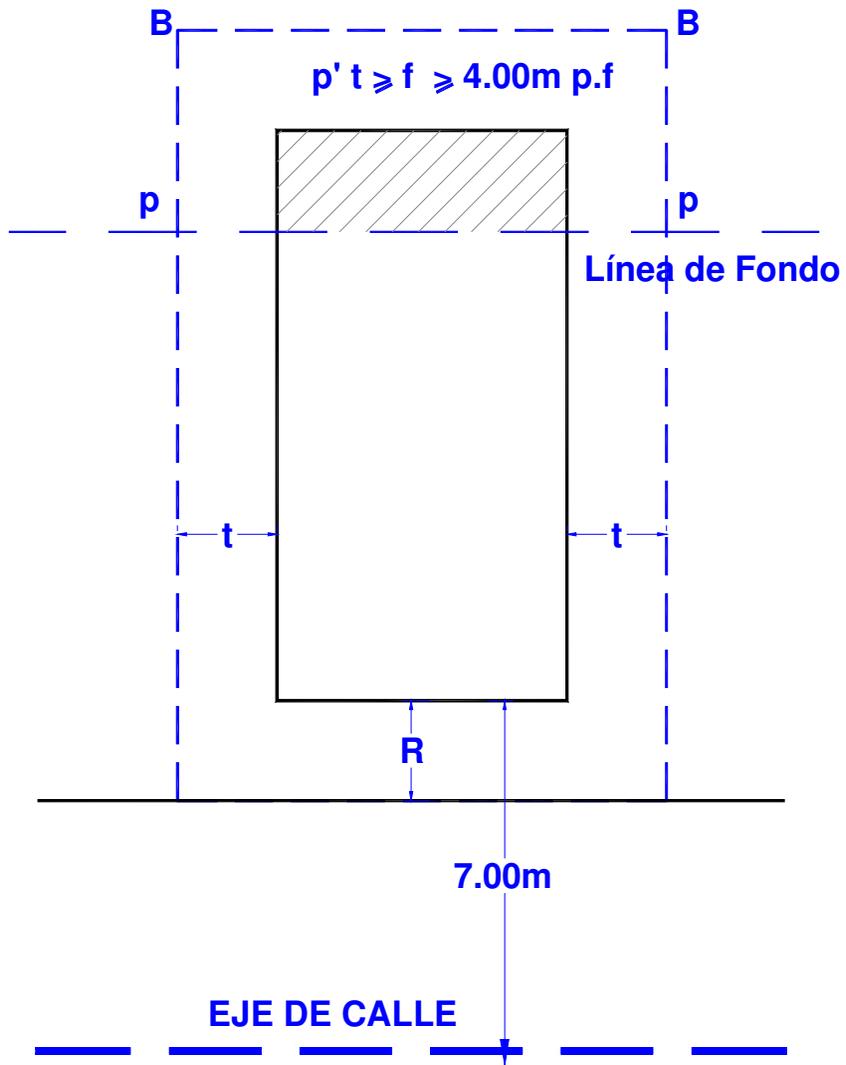
- a) Si la ruina de un Edificio fuese inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites que señala este Código, mandará desalojarlo y cerrarlo haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata por cuenta del Propietario del Edificio.
- b) Si la finca se hallare en litigio o fuese desconocido el Propietario, comunicará al juez y efectuará de oficio los trabajos necesarios con cargo a la finca. En ambos casos se labrará el acta respectiva que firmará el inspector Municipal y un agente de la Policía de la Provincia de Buenos Aires.











- SECCION 7 -¹

7.1. DE LOS GARAJES, COCHERAS Y ESPACIOS PARA ESTACIONAR

7.1.1. Obligación de construir garaje o cocheras.²

Todo Edificio nuevo que se construya, como así también los que se amplíen, con destino de vivienda y/o oficinas, deberán contar obligatoriamente con un espacio, cubierto o descubierto, destinado al estacionamiento de vehículos.

El espacio útil destinado a tal fin, excluidos los accesos y circulaciones, tendrá como mínimo una superficie suficiente para estacionar una cantidad de vehículos que se determinará en función del número de unidades de vivienda y/o oficinas del Edificio según la siguiente escala.

	CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDA	CANTIDAD MÍNIMA DE COCHERAS O ESPACIOS PARA ESTACIONAR
Hasta	4	No se Exigirá
	5	1
	6	2
	7	3
	8	3
	9	4
	10	4
	11	5

Para 12 o más unidades de vivienda se exigirá como mínimo una cochera por cada dos unidades de vivienda y/o oficina o fracción.

7.1.2. Superficie mínima para estacionamiento según uso del suelo.

La superficie útil destinada a cocheras o estacionamiento de vehículos que resulte necesaria por aplicación del artículo precedente, no podrá ser inferior a la que eventualmente pudiera ser exigida por las Leyes o disposiciones provinciales según lo establecido en la Sección Décima (10a) de este Código (sobre uso del suelo).

7.1.3. Excepciones a la obligación de construir Garaje o Cocheras.³

Quedan exceptuados del cumplimiento de lo exigido en "*Obligación de Construir Garajes o Cocheras*":

- a) Los Edificios que tengan menos de cinco (5) unidades de vivienda y/o oficinas.
- b) Los Edificios existentes que se amplíen o modifiquen cuando las unidades de vivienda y/o oficinas que se agreguen a los mismos sean menos de (5). Si el número de unidades de viviendas y/o oficinas que se agregan o que se originan por las reformas es igual o mayor de cinco (5) el cálculo de las cocheras mínimas se hará en base a las unidades nuevas no siendo obligatorio proveer las mismas para las existentes. En ambos caso las partes existentes del edificio deberán estar aprobadas según normas anteriores a la puesta en vigencia de la presente reglamentación. En caso contrario el número de cocheras se determinará sobre el total de unidades de vivienda y/o oficinas.

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 7024 (10/12/90)

² / ORDENANZA Nº 10544 (09/11/2008)

7.1.4. Características de los Garajes, Cocheras y espacios para estacionamiento.

7.1.4.1. Plano de detalle de Garajes, Cocheras y estacionamiento.

Se deberá indicar en las plantas respectivas del Plano Municipal o agregar a la documentación que se presente para la aprobación de planos, un detalle en escala 1:100, debidamente acotado donde se indiquen además de la ubicación de las cocheras y circulaciones, las columnas, ventilaciones y además elementos constructivos (existentes o proyectados) que puedan dificultar el estacionamiento o el libre desplazamiento de los vehículos.

7.1.4.2. Dimensiones mínimas.

Los Garajes, Cocheras o espacios para estacionamiento de vehículos deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Los locales o espacios destinados a cocheras o garajes individuales tendrán:

Ancho mínimo 2.30m

Largo mínimo 5.00m

Altura mínima 2.10m

Las circulaciones y los accesos a las cocheras individuales tendrán un ancho libre mínimo de 2.30 m. Estos accesos y circulaciones solo podrán ser utilizados para servir a dos (2) cocheras individuales como máximo. Si dentro de un mismo predio existieran tres o más cocheras individuales, será de aplicación lo establecido por el inciso "b" de este artículo. El ancho exigido para el acceso de hasta dos (2) cocheras cuando se ejecute junto al mismo una vereda para circulación de personas de un 1.00 m de ancho mínimo de manera tal que en conjunto formen un paso de ancho no menor que 3.00 m.

- b) Los locales o espacios destinados a estacionamiento de dos o más vehículos tendrán para cada uno de ellos un sector con las dimensiones mínimas establecidas en el inciso "a" de éste artículo. En ningún caso la distancia entre los vehículos colocados en sus respectivas cocheras será inferior a 0.50 m. Los accesos, circulaciones y calles interiores tendrán altura mínima de 2.10 m y un ancho mínimo de 3.00 m. Este ancho mínimo puede reducirse a 2.50 m cuando la circulación o acceso de vehículos cuente con una vereda para el tránsito de personas de ancho mínimo de 1.00 m, ejecutadas inmediatamente al lado de la calzada para vehículos, formando en conjunto un paso de ancho no menor de 3.50 m.

7.1.4.3. Iluminación y Ventilación de Locales destinados a estacionamiento de vehículos.

No se exigirá para estos locales iluminación natural pudiendo reemplazarse la misma por un sistema de iluminación artificial. La ventilación deberá ser natural debiendo proyectarse la misma de acuerdo a lo exigido en este Código para los locales de 3a clase, excepto las cocheras cuya superficie no supere los 30 m² los cuales serán considerados como locales de 4a clase. Bajo la exclusiva responsabilidad del propietario la Dirección podrá autorizar que la ventilación natural sea reemplazada por un sistema mecánico que asegure una correcta renovación del aire. En este caso deberán presentar los planos, cálculos, memorias y detalles de la respectiva instalación con la intervención de un profesional habilitado a esos efectos.

7.1.4.4. Revestimiento de muros y solados.

- a) Revestimiento de Muros

El parámetro de un muro que separa un garaje de otros usos será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura mínima de 1.20 m sobre el respectivo solado.

b) Solados

El solado del "Lugar de Estacionamiento" y en los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

7.1.4.5. Medios de salida.

Un garaje, cochera o espacio para estacionamiento de vehículos cumplirá en general con lo establecido en "De los medios de salida", sin perjuicio de lo establecido en la presente reglamentación.

a) Situación de los medios de salida en un garaje de pisos

Todo punto de un piso destinado a garaje o cocheras accesible por personas, distará no más de 40 m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

b) Rampa

Cuando la diferencia de nivel entre la "Cota del Predio" y el "Lugar de Estacionamiento" sea mayor que 1.00m y se acceda por un declive superior al 5%, habrá junto a la Línea Municipal un rellano de 4.00m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1.5%. La rampa tendrá una pendiente máxima de 20% en el sentido de su eje longitudinal. A los "Lugares de Estacionamiento" se pueda acceder mediante rampa fija o móvil.

I. Rampa Fija

El ancho mínimo será de 3.00 m convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. A cada lado habrá una reserva de 0.30 m sobre elevada 0.10 m en la correspondiente calzada. En las rampas el radio mínimo del limón interior de la calzada para vehículos será de 3.00 m.

II. Rampa Móvil

El ancho mínimo será de 2.20 m sin reserva sobre elevada. La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual ancho y ambas serán de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hará de acuerdo con las previsiones del Reglamento Técnico correspondiente que dicte el Departamento Ejecutivo.

c) Ascensor de Vehículos

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

d) Escaleras

En un garaje habrá por lo menos una escalera continua con pasamano que constituya "Caja de Escalera", conectada con un medio de salida general o público. La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0.70 m y pedada no inferior a 0.23 m y alzada máxima de 0.20 m para los escalones. Junto al limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0.12 m (cuando la escalera sea compensada)

e) Medio de salida complementario

Un garaje de pisos con "Superficie de Piso" mayor que 300 m² debe tener un medio complementario de salida ubicado en zona opuesta a la principal. Esta salida puede consistir en una "Escalera de Escape" de 0.50 m de ancho y con las características de escalera secundaria. Cuando la "Escalera de escape" sea reemplazada en el Fondo y sea abierta y metálica no se computa como superficie cubierta. Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa posea 0.60 m de ancho como mínimo y la "Caja de Escaleras" tenga su ubicación en lugar opuesto a esta rampa.

7.1.4.6. Servicio de salubridad.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento de vehículos con superficie mayor de 100 m², satisfará lo establecido en los incisos d, b y c de "Servicio mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Comerciales e Industriales" para las personas que trabajan en él. Además cuando dicha superficie supere los 1000 m² se exigirá como mínimo, para uso del público, un inodoro y un lavabo para cada sexo por cada 2000 m² o fracción mayor de 1000 m². Queda eximido de contar con servicio de salubridad el garaje o cochera que dependa de una unidad de vivienda.

7.1.4.7. Prescripciones contra incendios.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento deberá cumplir obligatoriamente con lo establecido en la parte pertinente de la sección novena (9a) de éste Código.

7.1.4.8. Protección de Estructura e Instalaciones.

En toda cochera, garaje o lugar destinado a estacionamiento de vehículos, los elementos estructurales, muros, tabiques, conductores e instalaciones deberán estar debidamente señalizados y protegidos en forma adecuada a fin de evitar que sean dañados o afectados por eventuales impactos o por un uso o maniobras de dichos vehículos.

7.1.4.9. Garaje o cochera de guarda mecanizada.

Cuando en un garaje la guarda se haga en plataforma o pisos mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para garaje lo siguiente:

- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
- b) En cada cuerpo del Edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá por lo menos una "Escalera de Escape", de ancho no menor de 1.00 m.
- c) La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.
- d) Será obligatorio cumplir con las prevenciones contra incendio establecidas en la sección novena (9a) de éste Código en todo cuanto sea pertinente. Sin perjuicio de ello se deberá colocar un matafuego en el mecanismo transportador y por lo menos otro matafuego junto a la escalera de escape en cada una de las plataformas o pisos.

7.1.5. Posibilidad de contar con cochera en otro predio.

Cuando existan razones que así lo justifiquen, la Municipalidad podrá autorizar que las cocheras o espacios para estacionamiento de vehículos que resulten de ejecución obligatoria, se encuentran ubicados en otro predio siempre que el mismo se halle dentro de un radio máximo de 200 m contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

En tales casos los interesados deberán destinar el predio afectado o la parte de él que resulte necesaria, al efectivo cumplimiento de éste Artículo, constituyendo la servidumbre respectiva o dejando constancia de la restricción correspondiente en las escrituras del bien, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

- SECCION 8 -

8.1. REGLAMENTACIÓN PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL

8.1.1. Disposiciones Generales.

8.1.1.1. Documentación a presentar.¹

Todo concesionario de parcela en el Cementerio Municipal que desee construir, ampliar, rectificar o modificar bóvedas o sepulcros en general deberá presentar una solicitud ante esta Municipalidad adjuntando la siguiente documentación:

- a) Solicitud de permiso de construcción.
- b) Plantilla parcelaria previamente despachada por la División de Catastro Parcelario.
- c) Certificado de Libre Deuda.
- d) Planos generales de la construcción ajustados en un todo a éste Código en escala 1:20. Se presentará un plano original y cuatro (4) copias del mismo. Se entregará al Propietario tres (3) juegos de planos.
- e) En caso de que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos lo estimare necesario deberán presentarse original y cuatro (4) copias de los cálculos de estructura, memoria descriptiva y detalles técnicos o constructivos.

8.1.1.2. Trabajos que requieran intervención profesional.

Las Obras deberán realizarse con la intervención de un profesional de la categoría que corresponda de acuerdo a las disposiciones del Código de Edificación, salvo en el caso de las Obras menores.

8.1.1.3. Aplicación del Código de la Edificación y plazo para ejecución de Obras.

Para la ejecución de bóvedas y todo tipo de construcciones en el Cementerio, regirá lo dispuesto en el Código de Edificación en todo lo pertinente, siendo de tres (3) meses el plazo que se acuerda para la iniciación de la Obra, contando a partir de la concesión del permiso.

8.1.1.4. Construcciones no permitidas.

El Departamento Ejecutivo rechazará los planos o impedirán la ejecución de las bóvedas que contengan alegorías o elementos estructurales inadecuados y cuya forma y/o color antiestético no responda a la seriedad y decoro del recinto.

8.1.1.5. Caducidad de las reglamentaciones anteriores al Código.²

Dejase sin efecto todas las reglamentaciones y disposiciones referentes a las construcciones en el Cementerio Municipal que no estén incorporadas al presente Código.

8.1.1.6. Normas para las futuras reglamentaciones en el Cementerio.³

Déjese establecido que toda reglamentación futura referente a las construcciones en el Cementerio Municipal deberán incorporarse al presente Código por vía de ampliación o de reforma a los fines de lograr una correcta sistematización de normas y una más eficiente aplicación de las mismas.

8.1.2. De la tramitación.

¹ / DECRETO 1191/63

² / DECRETO 1191/63

³ / DECRETO 1191/63

8.1.2.1. Trámite para la aprobación de planos y concesión del permiso. ⁴

El trámite a seguir para la aprobación de planos será el siguiente:

- a) Los interesados iniciarán el Expediente de permiso de construcción ante la Mesa General de Entradas acompañando la documentación indicada en el Art. 8.1.1.1. La mencionada dependencia confeccionará el Expediente respectivo y lo remitirá a la Dirección de Obras Particulares.
- b) Siempre que la Documentación presentada se ajuste a las exigencias reglamentarias la Dirección de Obras Particulares aprobará los planos y efectuará la respectiva liquidación de derechos, remitiendo el Expediente a la delegación de Tesorería del Departamento de Obras Públicas donde una vez efectuado el pago se entregarán al Profesional tres (3) juegos completos de planos. Deberán quedar en el Expediente los planos originales y una copia de cada uno de ellos.
- c) Cumplimentado el referido trámite el Expediente se girará a Contaduría General para conformar y contabilizar la liquidación de los derechos y de inmediato se remitirán las actuaciones a la oficina encargada del Control de Obras en el Cementerio donde será retenido hasta el otorgamiento de la inspección final.

8.1.2.2. Iniciación de los trabajos.

El profesional podrá iniciar la construcción una vez que halla recibido los planos aprobados, pero deberá solicitar inspecciones de línea y nivel. A tales fines se destinará una de las copias entregadas al Profesional en la cual deberá asentarse el conforme de las inspecciones realizadas. Esta copia deberá adjuntarse al Expediente de permiso previamente al pedido de inspección final. La falta del conforme de estas inspecciones será penada con multa de acuerdo a lo establecido en los artículos correspondientes del Código de Edificación.

8.1.2.3. Solicitud de línea o nivel.

Con la sola presentación de los planos a probados el profesional solicitará la fijación de la línea de su título en la División Catastro Parcelario la cual controlará que la construcción se efectúe de acuerdo a dicha delineación. El mismo procedimiento se seguirá para la fijación y posterior control del nivel de la construcción estando esta tarea a cargo de la Dirección de Pavimentos y Desagües ante la cual se tramitará dicho señalamiento con la sola presentación de una (1) copia aprobada en la que asentará el conforme de la nivelación.

8.1.2.4. De las inspecciones y control de Obras. ⁵

La inspección final y/o parcial es que se estimen necesarias como así también la fiscalización de las Obras en el Cementerio serán efectuadas por intermedio de las oficinas competentes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

8.1.2.5. Intervención de la División de Arquitectura y Urbanismo.

La División de Obras Particulares podrá dar intervención si la estima necesario para la aprobación y control de las Obras, a la División Arquitectura y Urbanismo.

8.1.2.6. Intervención de la administración del Cementerio.

La administración del Cementerio no permitirá la iniciación de las Obras sin la presentación del respectivo plano aprobado, debiendo quedar una (1) copia del mismo lugar de la construcción, por lo menos, durante el período de la construcción.

8.1.2.7. De las solicitudes presentadas antes del 2 de Octubre de 1961.

⁴ / DECRETO 1191/63

⁵ / DECRETO 1191/63

Los expedientes iniciados con anterioridad al 2 de Octubre de 1961, deberán ajustarse al presente Decreto 894/61 y al Código de Edificación, pero la División de Obras Particulares podrá permitir que en estos casos no se cumplan aquellas exigencias de forma en la presentación de planos (por ejemplo escalas, tipos de carátulas, etc.). Los Expedientes iniciados a partir del 2 de Octubre de 1961 deberán ajustarse en un todo al Código de Edificación y al Decreto 894/61. En todos los casos la documentación deberá complementarse de acuerdo al Art. 8.1.1.1.

8.1.3. De las Penalidades.

8.1.3.1. Aplicación de multas.

El incumplimiento de las disposiciones que rigen las construcciones en el Cementerio será penado con multa variable entre \$ 1.000 y \$ 5.000 de acuerdo a la importancia de la infracción. La multa mínima por construcción sin permiso será de \$ 1.500. Las multas serán aplicadas al Propietario o constructores según corresponda.

8.1.3.2. Inhabilitación del profesional actuante.

En los casos que correspondan y sin perjuicio de aplicar las multas establecidas en el Art. 8.1.3.1. , la Dirección podrá inhabilitar al Profesional actuante, de acuerdo con las disposiciones del presente Código.

8.1.3.3. Construcciones sin permiso iniciadas con anterioridad a la promulgación de la presente reglamentación.

No se aplicarán sanciones por haber iniciado la construcción sin permiso cuando hayan sido presentados los planos correspondientes con anterioridad a la promulgación de la presente reglamentación, siempre que la documentación presentada sea completa y/o corregida dentro de los treinta (30) días de notificado el constructor de las observaciones de cada expediente en particular. A tales fines, la División de Obras Particulares citará a los profesionales actuantes, dejando constancia en los Expedientes respectivos, cumplido el plazo señalado precedentemente se inspeccionarán las Obras y se aplicarán las sanciones que correspondan. En todos los casos, aun en las Obras ya construidas, se exigirá el conforme de las inspecciones de línea y nivel.

8.1.4. Del proyecto de las Obras.

8.1.4.1. Altura de las construcciones.

Las bóvedas deberán tener una altura fija exterior de 3.50 m. Esta altura será medida desde el nivel de la vereda hasta el plano superior de la cornisa o terminación de muros no pudiendo sobrepasar esta altura con pináculos, cruces o estatuas. Podrá sobrepasarse esta altura cuando se construya lucernarios y ventilaciones cuya altura máxima queda limitada por un plano de cuarenta y cinco grados (45º) que nace de la intersección de los planos verticales y horizontales, de fachada y aquel que limita la altura máxima respectivamente.

8.1.4.2. Construcciones fuera de la línea.

No se admitirá construcciones retiradas de la línea de propiedad. Enfrente de las bóvedas no podrá sobresalir de línea de propiedad ningún escalón y los adornos, cornisas u otros sobresalientes se podrá ejecutar arriba de una altura de 2.00 m sobre el nivel de la vereda y con un sobresaliente máximo de 0.15 m.

8.1.4.3. Construcciones en lotes de esquina.

Las bóvedas a construir en lotes de esquina, tendrán su vano de acceso en el mismo frente que abre su lindera lateral.

8.1.4.4. Profundidad y avance de subsuelos.⁶

La profundidad máxima de un sótano será de 3.50 m. Los avances de subsuelos permitidos serán de una saliente fija de 1.25 m por debajo de veredas, y a contar de las líneas de edificación. En los lotes de esquina podrá avanzarse sobre ambos frentes.

8.1.4.5. Construcciones monumentales.

En caso de construcciones de carácter monumental la Dirección de Obras Públicas podrá autorizar alturas mayores que las indicadas, dentro de zonas destinadas al efecto, para lo cual establecerá la zonificación correspondiente.

8.1.4.6. Características de las bóvedas.⁷

Se entiende por bóveda la construcción funeraria que se elevan por sobre el nivel de vereda y está formada por cerramientos laterales de mampostería, hormigón o material similar aprobado por esta Municipalidad y que tenga un techo de losa de hormigón, ladrillos cerámicos, bovedilla de perfiles laminados o techos de características análogas. No se permitirá el uso de la madera como elemento estructural ni como paramento. Dicho material solo podrá usarse en el interior de la bóveda con fines decorativos. En toda bóveda es obligatoria la colocación de la respectiva puerta de acceso desde la calle o avenida pública del Cementerio. La altura interior mínima libre entre solado y cielorraso será de 3.00 m. La fijación del nivel del piso interior es libre. Es facultativa para el concesionario la construcción de subsuelos. Además de los conductos y vanos de iluminación y ventilación sólo se permitirá la construcción de una puerta de acceso a la bóveda. No se permitirá la construcción de nichos cuyos accesos den al paramento exterior de las bóvedas. Solo se podrá construir una bóveda por parcela. Será permitida la construcción de una misma bóveda que ocupe mas de una parcela hasta un máximo de 3.00 m. En este caso no se permitirá la construcción de nichos ni aún cuando sus aberturas o acceso den al interior de la bóveda.

8.1.4.7. Características de los sepulcros.⁸

Se entiende por sepulcro la construcción funeraria de características similares a las bóvedas pero que tengan una altura fija de 1.60 m sobre el nivel de vereda. Deberá mantenerse materialmente definido el volumen determinado por los límites de la parcela y la altura fija de 1.60 m.

8.1.5. De la ejecución de las Obras.

8.1.5.1. Muros divisorios.

Los muros divisorios de las bóvedas tendrán un espesor mínimo de 0.15 m en elevación y 0.30 m en el subsuelo, cuando se hiciese con ladrillos comunes y de 0.11 m y de 0.22 m respectivamente cuando se emplee ladrillo prensado, siempre que sean capaces de resistir el empuje de las tierras. Si se empleasen tabiques de hormigón armado, el espesor será el dado por el cálculo, debiendo presentar éste junto con la documentación. Podrá exigirse en los casos que se considere necesario, calculo de empuje de tierras.

8.1.5.2. Capas aisladoras, mezclas.

Los muros deberán tener el nivel del subsuelo, una capa aisladora horizontal de cemento hidrófugo y una vertical en la parte que está en contacto con el terreno y serán construidos con

6/ DECRETO 1095/67

7 / DECRETO 1191/68

8 / DECRETO 141/72

una mezcla que no contenga menos de una medida de cal por tres partes de otros componentes arena, polvo de ladrillos, etc.

8.1.5.3. Ventilaciones.

Todos los espacios interiores serán ventilados adecuadamente mediante conductos de 0.04 m² de sección con 0.10 m de lado mínimo. Su remate en la cubierta de la bóveda responderá a las disposiciones del Art. 8.1.4.1., y su remate tendrá las condiciones estéticas adecuadas. Este conducto podrá ser reemplazado por claraboya cuando ella se utilice también como lucernario con rejilla de ventilación. A efectos de asegurar la renovación de aire se colocara a nivel del piso interior una rejilla de respiración al exterior de 0.010 m² de sección, convenientemente protegida contar insectos y/o roedores al interior del recinto, dicho elemento podrá practicarse así mismo en el zócalo de la puerta de entrada.

8.1.5.4. Materiales de construcción.

No se podrá depositar en las calles o veredas del Cementerio ningún material a emplearse en la construcción o demolición, debiendo usarse par ello los predios o baldíos. Queda prohibida la descarga de materiales frente al Cementerio.

8.1.5.5. Retiro de materiales.

Los escombros y la tierra de excavación deberán ser retirados en las veinticuatro (24) horas a su extracción.

8.1.5.6. Veredas.

Conjuntamente con la construcción de una bóveda deberá realizarse la de su vereda, donde no la hubiere. El material de solado deberá ser mosaico de vainillas color amarillo y de seis (6) panes.

8.1.5.7. Veredas construidas por la Municipalidad.

Cuando la Municipalidad resolviese la construcción de vereda por su cuenta, al presentarse los planos para su aprobación deberá adjuntarse el certificado de pago de esos servicios.

8.1.5.8. Materiales a emplearse en los frentes.

En los frentes de las bóvedas sólo podrá usarse como materiales de construcción, los siguientes: mármol, granitos, revoques símil-piedras.

8.1.5.9. Terminación.

Las Obras deben ser adecuadamente terminadas de acuerdo a su fin, en lo que se relaciona a pintura, vidrios y todo otro detalle que afecte la estética general.

8.1.6. De la reparación de bóvedas.

8.1.6.1. Reparación de bóvedas.

Si la Municipalidad estima necesario la reparación de alguna construcción, procederá a llamar a los Propietarios con avisos en los periódicos durante treinta (30) días y si no comparecieran, la Municipalidad tomará posesión de dicha bóveda. Si la reparación tuviese características de urgencia que no pudiese esperarse el plazo estipulado, ella se hará por intermedio del Departamento Ejecutivo, previo aviso al administrador del Cementerio y por, cuenta de quien corresponda.

8.1.7. De las Obras menores.

Sin perjuicio de cumplir estrictamente con la Ley 6075 el Departamento Ejecutivo reglamentará la actuación de los oficiales albañiles y/o cuidadores que actúen en el Cementerio Municipal en

la ejecución y/o reparación de sepulturas en aquellos casos en que no se requiera intervención profesional.

- SECCION 9 -¹

DE LAS PREVENIONES CONTRA INCENDIO

9.1. ALCANCE DE LAS PREVENIONES CONTRA INCENDIO:

Las disposiciones de la presente reglamentación son de aplicación obligatoria en todos los edificios nuevos, ya sean públicos o privados y se exigirá su cumplimiento como requisito previo a su respectiva habilitación.

Para los edificios existentes o en ejecución cuyos permisos de construcción hubieran sido solicitados con anterioridad a la puesta en vigencia de esta reglamentación regirá lo establecido en el Capítulo 9.8

Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso, las condiciones que correspondan. En caso contrario se considerará todo el riesgo como el mayor existente en el edificio. Ante esta circunstancia, se exigirá la carga de fuego sectorizada según local, en los edificios comprendidos en Ocupación, Ordinaria II y Peligrosa, o en los casos que la oficina consignada en el punto 9.11 lo considere. Esta deberá estar debidamente documentada con informe técnico de profesional habilitado y en las condiciones que pueda fijar la oficina de referencia.

Toda estructura que haya experimentado los efectos de un siniestro, deberá ser objeto de una pericia técnica, realizada por un perito calificado a fin de comprobar las condiciones de resistencia y estabilidad, la cual deberá ser aceptada como satisfactoria por el Departamento de Obras Particulares y Catastro, con intervención de la Dirección de Obras Públicas, antes de proceder a una nueva habilitación.

9.2. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN SUS RIESGOS:

Para la aplicación de las disposiciones reglamentarias sobre instalaciones contra incendio, los edificios se clasificarán tomando en cuenta su ocupación principal, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA I
OCUPACION " COMUN" I:

Son aquellos edificios cuya altura no superan planta baja y dos pisos y que se caracterizan por la inexistencia de depósitos y/o subsuelos, la ausencia de manufacturas o procesos industriales, tales como:

01. Casas de familia individual.
02. Viviendas colectivas.
03. Clubes.
04. Establecimientos educacionales.
05. Hospitales y sanitarios.
06. Hoteles.
07. Iglesias.
08. Museos.
09. Oficinas
10. Comercios de artículos no combustibles y no incluidos en otra clasificación.

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9164 (03/11/00)

OCUPACION "COMUN II"

Son los edificios que, teniendo las mismas características de los mencionados en la "Ocupación Común I", están comprendidos en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Edificios con más de 3 pisos ó 10 metros de altura medidos sobre el nivel de vereda.
- b) Edificios con superficie cubierta mayor de 600 metros cuadrados y cuya altura no sea mayor de 15 metros sobre el nivel de la vereda.

OCUPACION "ORDINARIA I"

Se encuadran en esta categoría los edificios de negocios o depósitos con riesgos no peligrosos en general, así como también aquellas industrias que por las características de sus procesos y materias primas no revisten una gran peligrosidad, siendo relativamente fácil el combate de un siniestro, por ejemplo:

- 01.- Aguas gaseosas, sodas, refrescos, y cerveza.
- 02.- Artículos del hogar, fabricación.
- 03.- Cemento y cal, fábricas.
- 04.- Cervecerías.
- 05.- Comercios de comestibles y vestidos.
- 06. Cremerías, lecherías, quesos y manteca.
- 07.- Depósitos de mercaderías de difícil combustibilidad.
- 08.- Fábricas de Pastas Frescas, con máq.
- 09.- Embotellado de bebidas sin agregado de alcohol.
- 10.- Fundiciones.
- 11.- Frigoríficos.
- 12.- Industrias siderúrgicas (laminación y forja).
- 13.- Ladrillos, fábricas de.
- 14.- Librerías (sin depósito).
- 15.- Máquinas industriales, depósitos y/o ventas.
- 16.- Panaderías.
- 17.- Pintura y/o adhesivos sin utilización de peligrosos inflamables.
- 18.- Productos alimenticios, fábrica de.
- 19.- Productos químicos y farmacéuticos no peligrosos, depósitos y fábricas.
- 20.- Restaurantes.
- 21.- Talleres mecánicos, trabajos metálicos.
- 22.- Vidrio, fábricas de y productos de.
- 23.- Ferreterías y/o pinturerías.
- 24.- Supermercados.
- 25.- Artículos de cueros, fábricas y depósitos.
- 26.- Calzados, fábricas de.
- 27.- Confecciones de ropa, fábricas y depósitos.
- 28.- Pastas secas.
- 29.- Imprentas y talleres gráficas.
- 30.- Curtiembres o taller de terminación del cuero.
- 31.- Planta de tratamientos térmicos.
- 32.- Tintorería industrial.

OCUPACION "ORDINARIA II"

Se consideran en esta categoría los depósitos de materiales o productos de fácil y arraigada combustión, y las industrias que en razón de sus procesos y materias primas elaboradas, adquieren características de fácil combustibilidad, siendo relativamente difícil el combate de un

siniestro, por lo que se exigirá la carga de fuego sectorizada según local, en los edificios comprendidos en esta Ocupación o en los casos que la oficina consignada en el punto 9.11 lo considere. Esta deberá estar debidamente documentada con informe técnico de profesional habilitado y en las condiciones que pueda fijar la comisión de referencia, por ejemplo:

- 01.- Artículos de goma y caucho, fabricación y depósito de.
- 02.- Aserraderos, carpinterías y depósitos de madera.
- 03.- Cuerdas y sogas, depósitos y fábrica.
- 04.- Hilanderías y tejedurías de algodón.
- 05.- Molinos de cereales.
- 06.- Pinturerías con utilización de resinas y otros productos peligrosos, fábrica.
- 07.- Plásticos no esponjosos, excluidos los de fibra de vidrio reforzada con resina de poliéster.
- 08.- Tabaco, manufacturas y depósitos.
- 09.- Teatros, Cines, Salas de Espectáculos similares, Confiterías y/o salas bailables.
- 10.- Automotores, fábricas - Garages - Servicios y ventas.
- 11.- Depósitos de cereales.
- 12.- Librerías (con depósito)
- 13.- Fábrica y/o depósito de papel.
- 14.- Hipermercados.
- 15.- Silos para almacenamiento de cereales y granos.

OCUPACION "PELIGROSA"

Se encuadran en esta clasificación los depósitos de materiales o productos muy inflamables, y las industrias cuyos procesos encierran una gran peligrosidad, siendo el riesgo de incendio propiamente dicho y el provocado por explosiones, y viceversa, factores que hacen muy difícil el combate de un siniestro declarado, por lo que se exigirá la carga de fuego sectorizada según local, en los edificios comprendidos en esta Ocupación o en los casos que la oficina consignada en el punto 9.11 lo considere. Esta deberá estar debidamente documentada con informe técnico de profesional habilitado y en las condiciones que pueda fijar la comisión de referencia, por ejemplo:

- 01.- Abridoras y batanas de algodón.
- 02.- Aceites, fábricas de.
- 03.- Barnices y pinturas y/o adhesivos con utilización de inflamables, fábricas de.
- 04.- Algodón, depósitos de.
- 05.- Desfibradoras de trapos, lavado y depósito.
- 06.- Destilerías de alcohol y petróleo.

9.4. CLASIFICACION DE LAS PROTECCIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

9.4.1. P.C.I.: MATAFUEGOS MANUALES Y RODANTES

Todos los edificios cualquiera sea su clasificación, deberán poseer una primera línea de ataque al fuego compuesta por matafuegos manuales y/o rodantes.

9.4.1.1 Distribución y cantidad de matafuegos de acuerdo al riesgo y tipo de fuego.

La cantidad y distribución de los matafuegos a emplear, se determinará según las características de los mismos, capacidad extintora, áreas a proteger, importancia de riesgo, carga de fuego, clases de fuegos involucrados y distancia a recorrer.

La cantidad de matafuegos se refiere a cada planta del edificio considerado, y deberá repetirse en cada piso del mismo. La distancia máxima a recorrer entre matafuegos será de 20 metros en Clase "A" y 15 metros en Clase "B".

La altura máxima del matafuego será de 1,7 metros, tomándose la misma desde el piso hasta

la válvula del extintor para su colocación.

9.4.1.2 Capacidad extintora de matafuegos

TABLA II

Tipo	Capacidad Extintora	Base	Capacidad	
A	2A	Hidro (agua) Espuma química Espuma mecánica Espuma sintética Triclase	10 litros	
		10A	Idem	50 litros
		20A	Idem	100 litros
B	2-B	CO2	3,5 Kg.	
		CO2	5 Kg.	
	4-B	Espuma	10 litros	
		Triclase		
		Espuma	50 litros	
		CO2	25 Kg.	
	8-B	Polvo Seco	5 Kg.	
		Triclase		
		Espuma	100 litros	
		CO2	45 Kg.	
	12-B	Polvo Seco	10 Kg.	
		Triclase		
Espuma		100 litros		
CO2		45 Kg.		
40-B	Polvo Seco	35 Kg.		
	Triclase			

9.4.1.3. Extintores para Fuegos Clase "C"

Para este tipo de fuego deberán usarse matafuegos con agente extintor no conductor de la electricidad. La cantidad y ubicación de dichos matafuegos será la necesaria para cada situación particular.

9.4.1.4. Extintores para Fuegos Clase "D"

Las cantidades y características de los extintores para fuego de Clase "D" deberán determinarse en cada caso en particular y según corresponda a las instalaciones y equipos que se instalen al elemento a tratar.

9.4.1.5. Otros tipos de matafuegos

Además de los indicados en los artículos precedentes se permitirá el uso de matafuegos que en el futuro se ajusten a las normas IRAM u otras vigentes.

9.4.1.6. Capacidad extintora

No se tomará para un extintor otra capacidad extintora que la especificada en la Tabla II de esta Reglamentación, ya que la atribución de capacidades mayores o distintas que pueden ser determinadas por un ente técnico, esta sujeta a alteraciones debido al tiempo, usuario, mantenimiento, etc., lo cual llevarían a una apreciación equívoca de su capacidad real.

Los valores estimados son conservatorios y admiten un mínimo de seguridad en la estimación

de control del Riesgo, que resulta favorable a la protección que pretende dar esta Reglamentación.

9.4.1.7. Normas sobre matafuegos

Los matafuegos estarán fabricados de acuerdo a normas IRAM o su reemplazo, debiendo contar con las respectivas tarjetas DPS o equivalente.

A los extintores se les exigirá el régimen de pruebas periódicas dispuestas por la autoridad competente.

9.4.2. P.C.I. 2: RESERVA DE AGUA PARA LA LUCHA CONTRA INCENDIO

Según indiquen resumen de prevenciones y carga de fuego contarán con una reserva de agua para uso exclusivo contra incendios y estará conectada a un red de cañerías. Junto a las bocas de incendios se instalarán las mangueras y lanzas perfectamente conectadas.

Este sistema compone la segunda línea de ataque al fuego, que por su desarrollo, no puede ser controlado, por medio de matafuegos portátiles.

Las características y condiciones mínimas que debe reunir dicho sistema son las que se establecen en los artículos siguientes relacionados con la P.C.I.2.

9.4.2.1. Tanques de reserva de agua:

Cuando un edificio deba contar con "reserva de agua para la lucha contra incendio", ésta se almacenará en tanque que garantice presión efectiva en las bocas de incendio cualquiera sea su altura, nivel o posición, ya sea por altura (gravedad) o forzada (bomba de incendio, presurización o similares).

TABLA III

Capacidad de los tanques de reserva exclusiva de agua para la lucha contra incendios.

Clasificación	Capacidad mínima en litros	Superficie cubierta protegida con la capacidad mínima	Incrementos para las superficies		Volumen máximo exigido hasta 10000 m2 de superficie
			Superficie (m2)	Coficiente de incremento	
Común II	10000	1667	Más de 1667 y hasta 10000	6 litros por m2	40000
Ordinaria I (+100m2)	20000	3335	Más de 3335 y hasta 10000	6 litros por m2	45000
Ordinaria II (+600 m2)	20000	3335	Más de 3335 y hasta 10000	6 litros por m2	50000
Peligrosa	20000	2500	Más de 2500 y hasta 10000	8 litros por m2	65000

Para las superficies cubiertas comprendidas entre los 10000 m2. Y los 25000 m2., se aplicará la siguiente tabla:

TABLA IV

Clasificación	Capacidad del tanque para 10000 m ² de superficie	Incremento a partir de los 10000 m ² de superficie	Volumen máximo exigido hasta 25000 m ² de superficie
Común II	40000 lts.	3 litros por m ²	60000
Ordinaria I	45000 lts.	3 litros por m ²	70000
Ordinaria II	50000 lts.	3 litros por m ²	80000
Peligrosa	65000 lts.	5 litros por m ²	120000

A partir de los 25.000 m². de superficie, el incremento de la capacidad del tanque será de 1 litro por cada metro cuadrado para los edificios clasificados como de Ocupación Común II, Ordinaria I y Ordinaria II.

Para los de Ocupación Peligrosa se deberá efectuar un estudio en cada caso particular o se consultará al Organismo Municipal encargado de hacer cumplir las prevenciones.

9.4.2.2 Áreas a proteger

Al considerar las superficies a proteger, a los efectos del cómputo, se deben tener en cuenta las superficies cubiertas y las áreas de procesos y/o depósitos al aire libre. En los edificios de varias plantas, a los efectos de computar el área total, se tendrán en cuenta las superficies del o los subsuelos, la planta baja y todos los pisos elevados.

Excepto en casos especiales debidamente justificados a juicio de la autoridad competente, según el punto 9.11, podrá considerarse la superficie por planta si cumplimentara lo siguiente:

a) Control de propagación vertical, diseñando todas las conexiones verticales como conductos, escaleras, cajas de ascensores y otras, en forma tal que impida el paso del fuego, gases o humo de un piso a otro mediante el uso de cerramientos o dispositivos adecuados. Esta disposición será aplicable también en el diseño de fachadas, en el sentido de que se eviten conexiones verticales entre los pisos.

b) Control de propagación horizontal, dividiendo el sector de incendio de acuerdo al riesgo y a la magnitud del área en secciones, en las que cada parte deberá estar aislada de las restantes, mediante muros cortafuego cuyas aberturas de paso se cerrarán con puertas dobles de seguridad contra incendio y cierre automático.

c) Los sectores de incendio se separarán entre sí por pisos, techos y paredes resistentes al fuego y en muros exteriores de edificios, provistos de ventanas que deban garantizar la eficacia del control de propagación vertical.

d) Todo sector de incendio deberá comunicarse en forma directa con un medio de escape, quedando prohibida la evacuación de un sector de incendio a través de otro sector de incendio.

9.4.2.3. Altura del tanque elevado

La altura de la base del tanque elevado será de por lo menos cinco (5) metros por sobre el punto más alto del techo del edificio o edificios a proteger, pero cuando las circunstancias lo requieran (excesivo recorrido de cañerías) tendrán una altura mayor para que el agua de la

manguera más alejada, llegue al techo de la planta o piso más elevado. Para los casos en que la altura del tanque elevado no asegura la condición de presión hidráulica se deberá instalar un sistema hidroneumático que asegure el buen funcionamiento del sistema.

9.4.2.4. Bocas de incendio y mangueras

Se exigirá como mínimo una boca de incendio por cada piso y por cada sector del edificio, pero deberán colocarse tantas bocas como sean necesarias a fin de que ningún punto del edificio este a mayor distancia de 20 a 25 metros de largo con lanzas y boquillas adecuadas, que deberán permanecer conectadas en todo momento.

Las bocas de incendio y mangueras deberán estar en óptimas condiciones, acondicionadas en nichos o cajas metálicas claramente identificables y serán colocadas en lugares de fácil acceso, no debiendo estar obstruidas para su uso.

El diámetro mínimo de las mangueras será 45 milímetros y el máximo 63.5 milímetros.

9.4.2.5. Red de distribución

La cañería de distribución de agua tendrá un diámetro de 0,102 m. para su bajada principal del tanque elevado hasta la planta inferior, incluyendo subsuelos.

9.4.2.6. Conexiones, roscas y válvulas

Las conexiones y roscas serán de 63,5 milímetros y del tipo bomberos con 5 hilos por pulgada o, las utilizadas por los cuerpos de bomberos locales.

Cuando se utilicen mangueras de menor diámetro que 63,5 milímetros se deberá contar en cada válvula con la reducción correspondiente. Será obligatoria la colocación de válvulas de retención que impidan el eventual retroceso del agua hacia el tanque.

9.4.2.7. Uso de tanque mixto

Se permitirá el uso de tanques mixtos, en los que además de la reserva de agua contra incendio se podrá disponer de la misma para los servicios sanitarios del edificio o para otros usos.

En estos casos la capacidad del tanque será la que resulte de la sumatoria de los distintos servicios que deben atender.

El tanque mixto será proyectado y ejecutado de acuerdo a las normas que al respecto establezca la empresa proveedora de agua corriente, debiendo estar diseñado de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que en todo momento el tanque tenga la reserva mínima de agua exigida para el Servicio contra incendio.

b) Que sin perjuicio de cumplir lo establecido en "a" el funcionamiento del sistema asegure una renovación permanente del agua a fin de evitar probables contaminaciones que podrían producirse en aguas estancadas y/o acumuladas en compartimentos estancos.

9.4.2.8. Conexión para Bomberos

La línea de bajada desde el tanque elevado tendrá en la planta baja, una derivación de 0,102 m. hasta la línea municipal de edificación. En su extremo tendrá una conexión divergente con las bocas de salida de 0,063 m. y válvulas de bronce para el servicio contra incendios con salidad de 45°.

Estas bocas se alojarán en una cámara de 0,60 x 0,60m. provista de una tapa metálica con orificio para llave tipo "toma de autobomba". Esta llevará escrita la palabra "BOMBEROS" con letras indelebles de 10 cm. de alto. La cámara podrá instalarse en la vereda o en la fachada principal.

9.4.2.9. Uso de equipo de Bomba de Incendio

El sistema de tanque elevado para la reserva de agua contra incendio podrá ser reemplazado por un Equipo de Bomba de Incendio, el cual deberá contar con la aprobación del Organismo municipal encargado de hacer cumplir la presente sección y reunir las siguientes condiciones:

a) Las bombas podrán ser accionadas por motores de combustión internos o eléctricos. En este último caso los motores deberán tener obligatoriamente dos fuentes de energía eléctrica. En caso de que esto no sea posible la alimentación deberá hacerse en forma directa desde la red pública de energía mediante un circuito independiente.

b) Las bombas serán del tipo centrífugo o de turbina y con capacidad suficiente para el establecimiento al que presta servicio.

c) La toma de agua deberá hacerse desde cisternas o depósitos de agua contruidos a esos efectos, los cuales podrán ser subterráneos, a nivel o elevados.

9.4.2.10. Uso combinado de tanques de reserva y Equipo de Bomba de Incendio

Se permitirá el uso combinado de tanque de reserva de agua y un equipo de bombas de incendio que en conjunto deberán reunir las condiciones que en cada caso se exija.

En general se permitirá que el equipo de bomba de incendio supla la capacidad o la altura que eventualmente podría faltarle al tanque de reserva de agua.

9.4.2.11. Altura exigida para el tanque de reserva para riesgo Clase "B"

Quando se trate de establecimientos en que se empleen o depositen combustibles o elementos que impliquen riesgos de que produzcan fuegos de Clase "B", la altura del tanque de reserva de agua contra incendio será tal que permita la generación de espuma o niebla de agua.

De no contar el tanque con la altura adecuada se considerará como inexistente a los efectos de prevención contra incendios para fuegos de clase "B".

9.4.3. P.C.I.3: AVISADORES MANUALES DE ALARMAS DE INCENDIO

Quando los edificios a proteger estén clasificados dentro de la Ocupación Común, Ordinaria I y II, deberán contar con un sistema de avisadores manuales de alarma de incendio, los cuales deberán cumplir con las normas vigentes.

Estos sistemas de alarma deben tener un tono distinto de todos los demás aparatos de sonido y serán usados exclusivamente en casos de emergencias.

Este Sistema de Alarma Manual también será obligatorio para los edificios con Ocupación Común I, cuando la superficie cubierta total de los mismos sea igual o mayor de 1000 metros cuadrados.

9.4.4. P.C.I.4: SISTEMAS DE CORTE DE ENERGIA

En el interior del edificio o planta industrial a una distancia no mayor de 5 metros de la línea municipal de edificación, en planta baja y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos de Corte de gas, electricidad y otros combustibles o inflamables que alimenten a los mismos.

Deberán quedar excluidos la alimentación eléctrica de las bombas para el servicio de incendio, alimentación de ascensores y los sistemas de iluminación de emergencia, señalización de vías de escape.

9.4.5. P.C.I.5: SALIDAS DE EMERGENCIA

Todo recinto destinado a comercio o industria con permanencia temporaria o estable de personas, deberá poseer además de su acceso natural, salidas de emergencias como vía de escape, según lo reglamentado por la Ley Nacional Nº 19587 Decreto 351/79 de Seguridad e Higiene (o su reemplazo).

9.4.6. P.C.I.6: ROCIADORES DE AGUA AUTOMATICOS

9.4.6.1. Rociadores en Establecimientos Industriales

En los locales de los establecimientos industriales en los que se trabajen o almacenen sustancias de combustión fácil o espontánea para cuya extinción se emplea agua, se instalarán sistemas de rociadores automáticos.

9.4.6.2. Rociadores en Edificios de más de 25 metros de altura

Todos los locales de los edificios cuya altura supere los 25 metros medidos a partir del nivel de la vereda, deberán contar con un sistema automático de rociado de agua.

No será obligatoria dicha instalación cuando los edificios mencionados cuenten con una escalera independiente del medio de salida general con características, tipo y dimensiones indicadas en la P.C.I.7-a (escaleras de emergencia).

9.4.6.3. Cantidad, ubicación y características de los rociadores automáticos

Todo el sistema de rociadores deberá contar con las normas vigentes al respecto, la cantidad y ubicación, será las que en cada caso se requiera, según superficie, características del sistema y material a proteger, teniendo en cuenta que la distribución de los mismos deberá alcanzar toda la superficie del lugar, evitando obstáculos que impidan o dificulten la protección que se pretenda obtener.

9.4.7. P.C.I.7-a: ESCALERAS DE EMERGENCIA

Los establecimientos industriales, comerciales o edificios de altura con planta baja y más de tres pisos altos o más de 10 metros de altura en los que se desarrollan actividades del personal con carácter permanente o transitorio, cuando se manipulen o se utilicen materiales de moderado o alto riesgo de combustión deberán contar con escalera de emergencia construidas con materiales totalmente incombustibles. Estas escaleras se instalarán en la parte exterior del edificio. Tendrán un ancho mínimo de 1,15 metros, poseerán un descanso exactamente en cada piso a nivel del mismo con puerta de acceso; contarán con barandas y pasamanos de protección y desembocarán en lugares abiertos sin riesgos. Todo el desarrollo de la escalera deberá estar alejado un (1) metro como mínimo de los vanos del edificio (excepto la puerta de acceso).

P.C.I.7-b: CAJA DE ESCALERA

Los edificios clasificados en Ocupación Común II deberán cumplir obligatoriamente con el P.C.I. 7a ó 7b.

La caja de escalera en edificios de más de un piso alto, quedará separada de los medios internos de circulación, por puertas como las 9.4.8.2 que abrirán hacia adentro con relación a la caja, y no invadirán su ancho de paso, en la abertura.

P.C.I.7-b.1 Ninguna unidad independiente podrá tener acceso directo a la caja de escaleras.

P.C.I.7-b.2 El acceso a sótanos, se realizará de modo que forme caja de escalera independiente, sin continuidad con el resto del edificio.

P.C.I.7-b.3 Cuando el edificio sea destinado a viviendas, oficinas o bancos, y tenga más de 20 metros de altura, la caja de escalera tendrá acceso a través de antecámara con puerta de cierre automático en todos los niveles. En otros usos, se cumplirá esta prescripción, cualquiera sea la altura.

P.C.I.7-b.4: Cuando sea exigido para servir a una o más plantas, dos

escaleras, cuales quiera sean las características que ellas tengan, se ubicarán en forma tal que por su opuesta posición permitan en cualquier punto de la planta que sirvan, que ante un frente de fuego, se pueda lograr por una de ellas sin atravesarlo la evacuación a través de la línea natural de libre trayectoria.

P.C.I.7-b.5: La escalera será construida en material incombustible y contenida entre muros resistentes al fuego acorde con el mayor riesgo y la mayor carga de fuego que contenga el edificio.

P.C.I.7-b.6: La caja deberá estar libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como: armario para útiles de limpieza, aberturas para conductos de incinerador y/o compactador, hidratantes y otros.

P.C.I.7-b.7: La caja deberá estar claramente señalizada e iluminada; esta iluminación puede ser del tipo natural, siempre y cuando no sea afectada por un posible frente de fuego. Sin perjuicio de ello contará con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.

P.C.I.7-b.8: La caja de escalera no podrá comunicarse con ningún montante de servicio, ni esta última correrá por el interior de la misma.

Quando las montantes se hallen en comunicación con un medio exigido de salida (pasillo) deberá poseer puerta resistente al fuego de doble contacto, de rango no inferior a F30 y acorde a la carga de fuego circundante. Las cajas de servicio que se deriven de las mismas, deberán poseer tapas blindadas. Las montantes deberán sectorizarse en cada piso.

9.4.8. P.C.I. 8: PUERTAS CONTRA INCENDIOS

Las cajas de escaleras y las aberturas de salida de escape, estarán provistas con puertas contra incendios, construidas bajo normas IRAM u otras vigentes.

9.4.8.1. Las puertas que separan sectores de fuego de un edificio, deberán ofrecer resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con un mínimo de F30. Su cierre será automático aprobado.

El mismo criterio de resistencia al fuego, se empleará para las ventanas.

Las aberturas que comunican el sector del incendio con el exterior del inmueble, no requerirán ninguna resistencia en particular.

9.4.8.2 Las puertas que conforman cajas, poseerán cerraduras sin llave ni picaportes fijos, trabas, etc., dado que deberán permitir en todos los niveles, inclusive en planta baja el ingreso y egreso a la vía de escape, sin impedimento. Cuando por razones de seguridad física, requieran un cierre permanente podrán utilizarse sistemas adecuados tipos barral antipánico, que permitan el acceso desde los distintos niveles al medio exigido de evacuación o impida su regreso.

9.4.9. P.C.I.9: METODO DE ALMACENAMIENTO

Los locales de trabajo, y los almacenes o depósitos que se encuentren ocupados aún transitoriamente con materiales que puedan arder con extrema rapidez o impliquen riesgo de explosión, estarán aislados de los edificios principales.

Los locales destinados a depósitos de materiales combustibles (materias primas, productos elaborados, sobrantes, desperdicios, o residuos industriales), aplicarán un método de almacenamiento que permita disponer en forma permanente de pasillos de circulación con

acceso directo a las puertas de salida conforme a las Normas IRAM cuyas mínimas medidas serán de:

a) 0,60 metros cuando se trabaje, manipule o almacene materiales de bajo riesgo de combustión.

b) 1,15 metros cuando se trabaje, manipule o almacene materiales con alto riesgo de combustión.

El material así estacionado, se estibarán en bloques cuya superficie no podrá ser mayor de 40 m². y su altura máxima quedará a 1,25 metros, por debajo del techo.

9.4.10.P.C.I.10: SISTEMA DE ALARMAS DE INCENDIOS AUTOMATICOS

Los locales o lugares en los que se exija este sistema deberán poseer sensores que detecten la inminencia o presencia del fuego por medio de las más tempranas manifestaciones del mismo (humo de combustión, aumento de temperatura, temperatura límite, presencia de llama, aumento de presión, etc.).

Estos sistemas deberán contar con las normas vigentes.

9.4.11.P.C.I.11: SISTEMAS AUTOMATICOS DE EXTINCION

En los lugares o locales en los que almacenan, acumulen o procesen materiales o sustancias que puedan arder con extrema rapidez o impliquen riesgos de explosión y que por su naturaleza no puedan ser controlados con agua, deberán poseer además de un sistema automático de extinción ya sea de aplicación local o por inundación total según sea la característica del riesgo a proteger.

Estos sistemas serán diseñados de acuerdo a las normas vigentes y agentes extintores autorizados por las autoridades competentes al respecto.

9.4.12.P.C.I.12: PROTECCION CONTRA INCENDIO EN SUBSUELOS

Los sótanos en los edificios comerciales e industriales con superficie de piso igual o mayor de 65 m² deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de describir un círculo de 25 cm. de diámetro fácilmente identificables en el piso inmediato superior y cerrado con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, pueda retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales.

Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65 m².

Cuando haya dos o más sótanos superpuestos cada uno debe cumplir con este requisito.

Cualquier sótano de superficie total mayor de 150 m². debe tener por lo menos dos salidas a planta baja, ubicadas en lo posible en extremos opuestos. Una salida puede ser a base de "trampa" en el piso para casos de emergencia sin crecimientos, siendo su abertura mínima de 0,60 m. y deberá ser fácilmente identificable debiendo mantenerse libre de obstáculos.

9.4.12.1 En subsuelos, en todos los tipos de riesgos, cuando el inmueble que lo contiene tenga pisos altos, el acceso al ascensor no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta de cierre automático de doble contacto y resistencia al fuego que corresponda.

9.4.12.2 En el caso de industrias ó comercios deberán adecuarse a la ley 19587, Decreto 351/79 ó su reemplazo.

9.4.13. P.C.I. 13: PREVENCIONES ESPECIALES PARA SALAS DE ESPECTACULOS CINES;

Además de las protecciones contra incendio que corresponde aplicar por tratarse de un riesgo clasificado como "Ocupación Ordinaria II", las salas destinadas a espectáculos públicos deben

cumplir con los siguientes requisitos:

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30 m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,070m. de espesor neto; las aberturas que estos muros posean, serán cubiertas con puertas metálicas.

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

Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponde a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde los pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de un metro sobre el techo de la sala.

Para cerrar la boca de escena se colocará entre el escenario y la sala, un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como con su parte superior; y en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m. de alto por 0,60 m. de ancho, la que solo se abrirá hacia el escenario, manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente.

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura automática en función de una temperatura límite, cuyas dimensiones se computarán a razón de 1m². por cada 500 m³. de capacidad del escenario.

Este dispositivo tendrá un movimiento basculante y podrá ser operado también en forma manual.

Los dispositivos de decorados, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario.

Cubriendo toda el área del escenario y concentrando su aplicación en forma paralela al telón de seguridad, se instalará una red de rociadores automáticos de agua conforme a lo requerido por el Artículo P.C.I.6. Todos los elementos de control de estos sistemas deberán contar con las normas vigentes.

Las cabinas de proyección serán construidas con material incombustible y no tendrán más aberturas que la que corresponda a las ventilaciones, la visual del operador, las salidas del haz luminoso de proyección y de la puerta de entrada, que abrirá únicamente hacia el medio de la sala.

El acceso a la cabina tendrá una puerta de características incombustibles, aislada al público, fuera de la vista y pasaje de este. La superficie de la cabina no será menor de 6 m². y lado mínimo de 2,5 m. con ventilación suficiente por conductos y refuerzo mecánico de esta.

9.4.14.1. P.C.I. 14: SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES DE ELBORACION, TRANSFORMACION Y ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES SOLIDOS, MINERALES, LIQUIDOS Y GASEOS

Además de las prevenciones contra incendios que les corresponden por su clasificación de "Ocupación Peligrosa", todas las instalaciones públicas o privadas que tengan como actividad principal o accesoria la elaboración, transformación y almacenamiento de combustibles sólidos minerales, líquidos o gaseosos, quedarán sujetas a las disposiciones de la Ley Nacional 13.660 y su decreto Reglamentario, o las disposiciones que se dicten al respecto. Los materiales y elementos extintores que dicha reglamentación exija, deberán estar aprobados según las normas vigentes y por el Organismo Municipal signado a esos efectos.

9.4.14.2. Almacenamiento de tubos

Tubos de oxígeno

Los tubos de oxígeno deben almacenarse a distancia prudencial de los materiales fácilmente combustibles. En el interior de los edificios, se situarán a considerable distancia de los tubos de acetileno de otros gases combustibles, o estarán separados de los mismos por tabiques resistentes al fuego.

Los locales de almacenamiento deben ser bien ventilados y resguardados de los rayos directos del sol.

Los tubos deben estar colocados en forma vertical con sus tapas y llaves de cierre colocadas en forma permanente.

Queda prohibido el almacenamiento de tubos en sótanos.

Tubos de Acetileno o Gases Combustibles

El almacenamiento de estos tubos deberá hacerse a una distancia considerable del edificio principal del establecimiento o de cualquier edificio lindero. Los tubos deben estar en lugares bien ventilados y resguardados de los rayos directos del sol.

Se colocarán en forma vertical con sus tapas y válvulas de cierre colocadas permanentemente, no pudiendo ser almacenados en sótanos. Se exigirá la identificación de los tubos de acuerdo al Código de colores de IRAM.

9.4.14.3. Cabinas para pulverización de inflamables

Las cabinas para aplicación de pulverización se deben construir en metal u otro material no inflamable.

Las mismas deberán estar provistas de un conducto de extracción que se dirija al exterior por la vía más corta, los cuales deberán contar con ventiladores de extracción de un tipo especial que no emitan chispas, los cuales deberán ser del tipo blindados.

Los motores eléctricos de los ventiladores no deberán colocarse en el interior de las cabinas o del conducto, sino en el exterior de los mismos, impulsarán al ventilador por medio de una correa de transmisión o un eje prolongado, la cual deberá estar protegida y pasará a través de las paredes del conducto. No deberán colocarse lámparas ni ningún otro tipo de equipo eléctrico en el interior de la cabina.

La iluminación debe hacerse a través de equipos de sistema blindados y se deberá colocar en los costados o en el techo de la cabina, situados a cierta distancia frente a su entrada.

Las instalaciones eléctricas de motores, iluminación o de cualquier otro tipo deberá colocar en los costados o en el techo de la cabina, situados a cierta distancia frente a su entrada.

Las instalaciones eléctricas de motores, iluminación o de cualquier otro tipo deberá ser del tipo blindadas, dentro del recinto o zona donde se encuentren las cabinas ubicadas.

Dentro del recinto o zona donde se encuentren ubicadas las cabinas, estará prohibido realizar trabajos con llamas abiertas, corte o soldaduras, fumar o llevar fósforos o encendedores. Se deberán situar estratégicamente rótulos y señales que indiquen los peligros, las prohibiciones e instrucciones para el manejo y los procedimientos de emergencias.

Se deberá exigir equipo de purificación en las salidas de las tomas de ventilación, para evitar la contaminación ambiental.

9.4.14.4. Iluminación y motores eléctricos para casos especiales

Cuando se produzcan algunas o varias de las siguientes situaciones:

a) Existan continua, intermitentemente o periódicamente, bajo condiciones normales de trabajo, concentraciones peligrosas de gases o vapores inflamables.

b) Pueden existir frecuentemente concentraciones peligrosas de gases o vapores inflamables, debido a la actividad de reparaciones o mantenimiento o debido a fugas de los equipos.

c) Pudieran suceder averías o mal funcionamiento de equipos o procesos industriales que puedan emitir concentraciones peligrosas de gases o vapores y que podrían causar el fallo simultáneo del equipo eléctrico.

d) En locales donde se manipulan, procesan o emplean líquidos volátiles o gases inflamables, pero que se encuentran normalmente encerrados en recipientes o en sistemas, de los que podrían escapar solamente en caso de rotura accidental o de mal funcionamiento de los equipos.

e) Existan continua, intermitentemente o periódicamente, bajo condiciones

normales de trabajo, concentraciones peligrosas de polvos combustibles.

Se exigirá lo siguiente:

1) Las lámparas o cualquier equipo de iluminación deberá estar encerrado en receptáculos a prueba de explosión, convenientemente aprobados.

2) Los interruptores, disyuntores y mandos eléctricos destinados a interrumpir el paso de corriente, durante operaciones normales, deben ser a prueba de explosiones o tener sus contactos en cámaras herméticamente selladas o sumergidos en aceites.

3) El cableado eléctrico de acuerdo con las normas del "código eléctrico" referido a las instalaciones peligrosas.

4) Deberán proporcionarse dispositivos adecuados para detectar cualquier aumento de temperatura de los equipos, por encima de los límites de cálculo y a continuación desconectar automáticamente el equipo.

5) En cuanto a los motores eléctricos deberán ser del tipo blindados y su instalación será de acuerdo a los ítems 2, 3 y 4 de este artículo.

9.5. P.C.I. 15: GRUPO ELECTROGENO

Los edificios con más de 3 pisos o 10 metros de altura deberán contar con un grupo electrógeno, el cual será utilizado para energizar las bombas que elevan el agua de la cisterna de la planta inferior al tanque de distribución general.

9.6. PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LAS CONDICIONES NO REGLAMENTARIAS

A pesar de lo extenso del listado de riesgos Clasificados, se pueden presentar situaciones que no hayan sido tenidas en cuenta y resulte imposible clasificarlas por semejanza. Para estos casos se facultará a cada oficina encargada de la tutela de aplicación (según punto 9.11) a considerar o elaborar alternativas de P.C.I., que supeditadas a evaluación en conjunto con la Dirección de Defensa Civil y Bomberos Voluntarios de la zona, ofrezcan similar o equivalente protección.

9.7. TABLA RESUMEN DE LAS PREVENIONES CONTRA INCENDIO SEGÚN LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS

En el listado siguiente se detallarán todos los riesgos clasificados, indicados en la Tabla 1, con el tipo de ocupación determinada, y con las indicaciones de los P.C.I. (Protecciones Contra Incendios) de carácter obligatorio señaladas con el símbolo, aquellos que tengan carácter de recomendación complementaria, con el símbolo 0.

No obstante, según las características que puedan presentar los edificios por sus dimensiones, equipamiento, procesos industrializados, etc. que marcan su actividad, la oficina consignada en el punto 9.11 podrá exigir mayores P.C.I. a las enunciadas según la clasificación en que se encuadre el establecimiento o considerar alternativas equivalentes.

RESUMEN DE PREVENIONES

RIESGO	CLASIFICACION Ocupación Común I	P.C.I Nº													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1 Casas de familia individuales		*			*										
2 Viviendas colectivas		*		*	*										
3 Clubes		*		*	*	*									
4 Establecimientos educacionales		*		*	*	*				*					
5 Hospitales y sanatorios		*		*	*	*		*		*					*

6	Hoteles		*		*	*	*		*								
7	Iglesias		*		*	*	*										
8	Museos		*		*	*	*			*							
9	Oficinas		*		*	*	*		*								
10	Comercios de Art. no combustibles y no incluidos en otra clasificación		*			*											

RESUMEN DE PREVENCIONES

RIESGO	CLASIFICACION Ocupación Común II	P.C.I N°															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	Casas de familia individuales	*	*	*	*												
2	Viviendas colectivas	*	*	*	*		*										
3	Clubes	*	*	*	*	*	*										
4	Establecimientos educacionales	*	*	*	*												
5	Hospitales y sanatorios	*	*	*	*	*	*		*		*						*
6	Hoteles	*	*	*	*	*	*		*	*	*	*			*		
7	Iglesias	*	*	*	*	*	*		*	*							
8	Museos	*	*	*	*	*	*		*	*							
9	Oficinas	*	*	*	*	*	*		*	*	*			*			
10	Comercios de Art. no combustibles y no incluidos en otra clasificación	*	*	*	*	*	*		*	*	*			*			

RESUMEN DE PREVENCIONES

RIESGO	CLASIFICACION Ordinaria	P.C.I. N°															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	Aguas, gaseosas, sodas, refrescos y cervezas	*			*												
2	Art. del hogar, fabricación	*	*	*									*				
3	Cemento y cal, fábricas	*	*	*									*				
4	Cervecerías	*	*	*	*	*				*			*				
5	Comercios de comestibles y vestidos	*	*	*													
6	Cremerías, lecherías, quesos y manteca	*	*	*													
7	Depósitos de mercaderías de difícil combustibilidad	*	*	*	*												
8	Fábricas de Pastas Frescas, con maq.	*	*	*													
9	Embotellado de bebidas sin agregado de alcohol	*	*	*													
10	Fundiciones	*	*	*	*												
11	Frigoríficos	*	*	*	*						0						
12	Industrias siderúrgicas (laminación y forja)	*	*	*	*						0						
13	Ladrillos fábrica de	*	*	*							0						
14	Librerías (sin depósito)	*		*													
15	Máquinas industriales, depósitos y/o ventas	*		*													
16	Panaderías	*	*	*							0						
17	Pinturas y/o adhesivos sin utilización de peligrosos inflamables	*	*	*	*												

18	Productos alimenticios, fábrica de		*	*	*	*												
19	Prod. Químicos y farmacéuticos no peligrosos, dep. y fabric.		*	*	*	*	*	*			*						*	
20	Restaurantes		*		*	*					*						*	
21	Talleres mecánicos, trabajos metálicos		*		*	*												
22	Vidrio, fábrica de, y productos de		*	*	*	*					*							
23	Ferreterías y/o pinturerías		*		*	*					*						*	
24	Supermercados		*	*	*	*	*	*			0						*	
25	Artículos de cuero, fábricas y dep.		*	*	*	*	*	*	*	*	*						*	
26	Calzados, fábrica de		*	*	*	*					*						*	
27	Confecciones de ropa, fábrica y dep.		*	*	*	*					*						*	
28	Pastas secas		*	*	*	*											0	
29	Imprenta y talleres gráficas		*	*	*	*					*						0	
30	Curtiembres o taller de terminación del cuero		*	*	*	*					*						0	
31	Planta tratamientos térmicos		*	*	*	*	*				*	*					0	
32	Tintorería industrial		*	*	*	*	*				*							

RESUMEN DE PREVENIONES

	RIESGO	CLASIFICACION Ordinaria II	P.C.I. N°															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	Art. de goma y cauchos, fabricación y depósitos de.		*	*	*	*	*				*				*			
2	Aserraderos, carpinterías y depósitos de madera		*	*	*	*					*				0			
3	Cuerdas, sogas depósitos y fabric.		*	*	*	*					*				*			
4	Hilanderías y tejedurías de algodón		*	*	*	*	*				*				0			
5	Molinos de cereales, segunda categ.		*	*	*	*					*				0			
6	Pinturas c/ utilización de resinas y otros prod. Peligros.		*	*	*	*												
7	Plásticos no esponjosos, exc. los de fibra de vidrio reforzada con poliéster		*	*	*	*												
8	Tabaco, manufacturas y depósitos		*		*	*					*				0			
9	Teatros, Cines, Salas de Espectáculos similares y Confiterías bailables		*	*	*	*	*										*	
10	Automotores, Fábricas, Garajes, Servicio y venta		*	*	*	*									0		*	
11	Depósitos de cereales		*	*	*	*	*	*	*	0	*							
12	Librerías (con depósito)		*	*	*	*	*			0	*							
13	Fábrica y/o Depósito de papel		*	*	*	*	*	*	*	*	*				*			
14	Hipermercado		Según lo dispuesto por la oficina competente de acuerdo al punto 9.11															
15	Silos		Idem anterior															

RESUMEN DE PREVENIONES

	RIESGO	CLASIFICACION Ordinaria II	P.C.I. N°															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	Abridoras y batanes de algodón		*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0				0
2	Aceites, fábrica de		*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0				0

3	Barnices y pinturas y/o abracivos con utilización inflamables, fábrica de	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	*
4	Algodón, depósitos de	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	0
5	Desfibradoras de trapos, Lavado y Dep.	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	0
6	Destilerías de alcohol y petróleo	*	*	*	*	*	*	*	*	0	0	*		0	*
7	Fábrica de colchones	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	*
8	Extracción para solventes	*	*	*	*	*	*	*	*	0	0	0	0	0	*
9	Hangares de aviación	*	*	*	*	*	*	*	*	0	0	0	0	0	*
10	Hules y lenóleum, manufactura de	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	0
11	Industrias químicas peligrosas	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	*
12	Plásticos esponjosos y de fibra de vidrio reforzada con resina poliéster	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	0
13	Estaciones de Servicio Expendedoras de Combustibles Líquidos y/o Gaseosos	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	0
14	Refinerías de aceites	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	0
15	Depósitos de combustibles líquidos	Según lo dispuesto por la oficina competente de acuerdo al punto 9.11													
16	Fábrica y/o fraccionamiento de insecticida	*	*	*	*	*	*	*	*	0	*	0	0	0	*
17	Otras ocupaciones que involucren el proceso, mezcla, almacenaje y empleo o gasto de elementos o sustancias muy combustibles y/o inflamables	Según lo dispuesto por la oficina competente de acuerdo al punto 9.11													

9.8. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO EN EDIFICIOS EXISTENTES

Para los edificios existentes o en ejecución cuyos permisos de construcción hubieran sido solicitados con anterioridad a la vigencia la presente reglamentación se exigirá como mínimo el cumplimiento de las prevenciones designadas como:

P.C.I. 1 (Matafuegos manuales y rodantes).

P.C.I. 4 (Sistema de corte de energía).

P.C.I. (Salidas de Emergencia).

Sin perjuicio de ello será obligatorio la señalización de los medios de salida con elementos reflectivos o luminosos con sistema de bajo voltaje eléctrico alimentados con baterías con cargadores automáticos.

9.8.2. PREVENCIÓN EN CASOS ESPECIALES

En todo edificio existente en que se den las condiciones indicadas las prevenciones contra incendio P.C.I.9 - P.C.I.10 - P.C.I. 11- P.C.I. 14, será obligatorio el cumplimiento de todo lo establecido en esta reglamentación en cuanto sea pertinente.

9.8.3. PREVENCIÓN ADICIONALES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE ALTURA

En todo edificio existente de ocupación "Común II", como así también edificios de cualquier clasificación cuya altura supere los 15 metros sobre el nivel vereda será obligatorio el cumplimiento de las siguientes prevenciones:

a) Sistema manual de alarma de incendio según lo establecido en la P.C.I. 3.

b) Colocación de una cañería seca que posibilite el envío de agua a presión desde la vía pública. Esta cañería será de 0.075 de diámetro y tendrá como

mínimo una boca en cada piso y en cada cuerpo del edificio. A los efectos de la colocación de este sistema los responsables deberán requerir asesoramiento al Organismo municipal competente que hará cumplir la presente reglamentación, debiendo ajustarse las indicaciones técnicas que en cada caso establezca dicha repartición.

Todos los edificios existentes, en principio deberán cumplir las exigencias previstas en medios exigidos de salida para edificios a construir.

En caso de no poder dar estricto cumplimiento a lo mencionado anteriormente deberán cumplimentar con lo que se detalla a continuación.

Cuando cualquiera de los medios exigidos de salida posean elementos constitutivos y/o decorados combustibles, deberán ser reemplazados indefectiblemente por otros de características incombustibles.

Deberán acreditar que las puertas que separan los pasillos de las unidades, aseguren una resistencia al fuego acorde con el uso y el riesgo.

Las montantes de servicios deberán sectorizarse con materiales incombustibles y a nivel de cada piso, logrando su hermeticidad.

Los medios de escape, horizontales y verticales deberán poseer iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.

Si es posible se incorporará a los pasillos un sistema de ventilación adecuado, para eliminar la posibilidad de que el humo invada la escalera.

En caso de que alguna de las especificaciones no puedan concretarse, se podrá presentar una alternativa para cada caso en particular, la que será estudiada y aprobada por el organismo municipal competente.

Para todos los edificios a construir se otorgará un plazo de 120 días a partir de la notificación por parte del interesado del contenido de la Ordenanza de P.C.I., para ratificar o rectificar los planos ante el Departamento de Obras Particulares y Catastro de la Municipalidad de Lanús.

Para los edificios existentes se otorga un plazo de 360 días para cumplir con las disposiciones establecidas, en caso de presentar una alternativa para algún caso en particular se otorgará un plazo de 180 días para presentar el proyecto alternativo ante el Departamento de Obras Particulares y Catastro; una vez aprobado el mismo, tendrá 360 días para ejecutar la obra necesaria.

9.8.4. PREVENCIÓNES ADICIONALES EN BAILERIAS, CONFITERIAS, SALONES PARA FIESTAS Y LOCALES SIMILARES

Sin perjuicio de contar con los medios de salida que en cada caso exija el Código de Planeamiento Urbano y Edificación los locales destinados a Bailarías, Confiterías, Salones para Fiestas y usos similares, que se encuentren ubicados en pisos altos, deberán tener obligatoriamente una escalera de emergencia de las siguientes características:

- a) La escalera podrá ser móvil y en casos de emergencia deberá posibilitar el escape de las personas hacia la vía pública a través de puertas, ventanas, balcones o aberturas de fácil acceso.
- b) El ancho de la escalera será de 0,50 metros como mínimo.
- c) Se exigirá una escalera por cada 100 m². o fracción de la superficie del local o locales afectados.
- d) La escalera de emergencia deberá estar colocada en lugares de fácil acceso y señalizada a fin de poder ser localizada y utilizada con rapidez y eficacia.
- e) La escalera de emergencia exigida por este artículo y su ubicación deberá contar con la aprobación del Organismo municipal encargado de hacer cumplir la presente reglamentación.

9.8.5. PREVENCIÓNES ADICIONALES EN DEPOSITOS O ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EXISTENTES

Sin perjuicio de cumplir con lo exigido en los artículos precedentes en lo relativo a edificios existentes, los depósitos y establecimientos industriales quedarán sujetos a un sistema de inspección a fin de verificar las condiciones de seguridad que reúnan cada uno de ellos en particular. Como resultado de la respectiva inspección se podrá exigir el cumplimiento de medidas adicionales como prevención contra incendio u otros riesgos aplicando por analogía lo establecido por esta Reglamentación. A esos efectos se concederá en cada caso a los responsables un plazo prudencial para adoptar medidas de seguridad pertinentes.

Por denuncia de los Cuerpos de Bomberos Voluntarios de la zona, ó solicitud de cualquier otro origen, que individualice ó presuma un riesgo para la población, se podrá remitir a la Dirección de Defensa Civil a la Dirección de Defensa Civil para que con los Organismos Municipales que correspondan se realicen las inspecciones pertinentes en conjunto con los Bomberos.

9.8.6. Por denuncia de los Cuerpos de Bomberos Voluntarios de la zona, ó solicitud de cualquier otro origen, que individualice ó presuma un riesgo para la población, se podrá remitir a la Dirección de Defensa Civil para que con los Organismos Municipales que correspondan se realicen las inspecciones pertinentes en conjunto con los Bomberos.

9.8.7. Toda habilitación comercial, transferencia ó cambio de actividad se deberá adecuar a la presente Reglamentación, aún cuando el destino del edificio a habilitar contara con certificados finales de construcción, de acuerdo a los términos del punto 9.11.

9.8.8. El plazo será de acuerdo por lo establecido por la Dirección de Industria.

9.9. OBLIGACION DE USAR NORMAS IRAM

Será obligatorio el uso de las Normas IRAM en tanto sea pertinente y en todos aquellos aspectos relacionadas con las prevenciones contra incendio, con la seguridad de las personas o cosas.

En especial se deberá tener en cuenta las NORMAS IRAM relativas a colores de Seguridad para Industrias y Sistemas de Seguridad para identificación de cañerías.

9.10. DE LA OFICINA PREVENCION DE SINIESTROS

La interpretación y asesoramiento a los demás organismos que intervengan en la presente Reglamentación estará a cargo de la Oficina Prevención de Siniestros de la Dirección de Defensa Civil.

9.11. DE LA TUTELA DE APLICACIÓN

Las exigencias de cumplimiento de la presente normativa como requisito previo a la habilitación respectiva de cada edificio será controlada según el ámbito de competencia de cada oficina de la siguiente forma:

- 1º Industrias y Depósitos Industriales: Por la Dirección de Industrias.
- 2º Comercios en general y Actividades Comerciales: Por la Dirección Gral de Inspección General.
- 3º Viviendas Unifamiliares y Colectivas: Por el Departamento de Obras Particulares y Catastro.
- 4º Cualquier Otro Edificio: Por la oficina a fin, según asociación de actividades que se desarrollarán.

Cada oficina encargada de la tutela de aplicación podrá además, cuando el caso lo requiera, exigir condiciones diferentes a las establecidas en este código y aceptar, a solicitud del interesado, alternativas distintas a las exigidas siempre y cuando ofrezcan similar o equivalente

protección. En todos los casos, las mismas serán analizadas en conjunto por la oficina de Prevención de Siniestros y Bomberos Voluntarios de la zona.

9.12. DE LAS PENALIDADES

9.12.1 APLICACION DE LAS PENALIDADES

Serán encargados de aplicar las penas que corresponda a los transgresores a la presente sección del Código de Planeamiento Urbano y Edificación, las oficinas que tutelan su aplicación según lo dispuesto en el punto 9.11. y de acuerdo a las reglamentaciones en vigencia.

9.12.1.1 REGISTRO DE PENALIDADES

Las oficinas detalladas en el punto 9.11 llevarán un registro donde anotarán a cada profesional y a cada empresa las penalidades solicitadas y aplicadas.

9.12.2 ESCALA DE MULTAS Y RECARGOS

9.12.2.1 DETERMINACION DEL MONTO DE LAS MULTAS

El monto de las multas por infracciones a esta sección, será el que se establezca en el Código Municipal de Faltas, o en el instrumento legal dictado a esos efectos de conformidad con las disposiciones vigentes.

- SECCION 10 -¹

10.1

Artículo 1º- Dispóngase la desafectación del Dominio Público y su afectación al Dominio Privado Municipal de las calles y ochavas cedidas por Plano 25-161-63, Nomenclatura Catastral de Origen, Circunscripción II, Sección N, Fracción III, cuyas características y linderos son:

- a) Calle Vélez Sársfield desde José Ingenieros hasta su intersección con la calle Maldonado.
- b) Calle Maldonado desde Avenida Hipólito Yrigoyen hasta su intersección con Concejal Hugo Barragán.
- c) Calle Concejal Hugo Barragán en el tramo que se inicia en José Ingenieros y culmina en la Estación Remedios de Escalada.

A tales fines ejecútense el plano de mensura correspondiente y regístrese.

Artículo 2º- La superficie definitiva y linderos de las tierras expresadas en el Artículo anterior surgirán del Plano de mensura que se confeccione al efecto, determinándose previamente en aproximadamente 11.083,38 metros cuadrados dicha superficie.-

Artículo 3º- Autorícese al Departamento Ejecutivo a ampliar la zonificación SICA, desde calle Monseñor Di Giorno y Avenida Hipólito Yrigoyen, prolongando la primera hasta su intersección con las vías del Ferrocarril General Roca, por estas, hacia el Sur, hasta su intersección con la calle José Ingenieros, por hasta su intersección con la calle Comandante Piedrabuena, continuándose desde allí con el trazado original, todo ello teniendo en cuenta el informe emitido por la División Catastro y Fotografía obrante a fojas 45 del Expediente U-701342/97 y el Proyecto presentado por la Unión Ferroviaria, de fojas 43 del mismo Expediente.-

Artículo 4º- Acéptase la donación de 214,92 metros cuadrados de superficie ampliatoria de la Plaza Mariano Moreno, preservándose las especies arbóreas añejas, resultante de la proyección de las nuevas calles previstas en el Plano al que se hace mención en el Artículo anterior, que sumados a los 2.901,05 metros cuadrados componentes de la Parcela 4 de la Fracción III, que por la presente se aceptan en permuta, hacen un total de 3.116,03 metros cuadrados en compensación de las diferencias existentes entre las calles transferidas al Dominio Privado y las nuevas calles proyectadas. De tal modo, aceptase a favor de la Municipalidad de Lanús el excedente de 217,77 metros cuadrados aproximadamente, surgiendo las superficies definitivas de la mensura que al efecto se practique.-

Artículo 5º- Dejase establecido que los cargos y obligaciones contenidas en el Título de Propiedad de las tierras y Transcritos en el Plano 25-161-63 deberán preverse en el nuevo Plano de Mensura, autorizándose al Departamento Ejecutivo al visado del mismo para su posterior presentación por los solicitantes en la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Y demás organismos Provinciales intervinientes.-

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 8573 (05/12/97)

10.2

10.2.1 ORDENANZA N° 8377²

Título I - DENOMINACIÓN

Artículo 1º- Las actividades comprendidas en la presente Ordenanza serán las que se desarrollan en los locales destinados a "Residencias Bailables", "Salones Bailables", "Confiterías Bailables", "Bailables", "Boliches" o "Bailantas", o en todo lugar donde se realicen bailes, con o sin actuación de conjunto musical o mediante grabaciones, con intervención en uno u otro caso de disc-jockey y juegos de luces, se expendan bebidas con o sin alcohol. Se incluirán en esto los Clubes cuando alquilen sus instalaciones a terceras personas para la realización de bailes, quedan excluidos los clubes o entidades sin fines de lucro, cuando sea la propia entidad la que los organice y tenga característica de bailes familiares.

Quedan expresamente exceptuados los establecimientos a que se refiere el Artículo 2º de la Ordenanza N° 4618/76.-

TÍTULO II – FACTIBILIDAD

Artículo 2º- El Departamento ejecutivo otorgará la factibilidad de habilitación de las actividades enunciadas en el Artículo 1º, teniendo en cuenta lo establecido en la Ordenanza N° 5791.-

Artículo 3º- No podrán instalarse los establecimientos a una distancia inferior a cien (100) metros del palacio Municipal, instituciones Religiosas establecidas en forma permanente, centro de asistencia medica con internación, casas velatorias, guarderías o dependencias oficiales que alberguen menores por orden judicial. Los locales bailables que se encuentren ubicados a menos de cien (100) metros de un establecimiento educacional, deberán observar los siguientes requisitos para poder ejercer la actividad:

- a) Podrán funcionar exclusivamente los días Viernes, Sábados, Domingos, víspera de feriado nacional y jornadas no laborables.
- b) El horario de iniciación deberá inexorablemente observarse después de las 23:00 horas los días viernes y vísperas de feriado nacional y jornada no laborable.

TÍTULO III – HABILITACIÓN

Artículo 5º- El comercio contará con servicios sanitarios suficientes destinados al personal en relación de dependencia, independientes de los del público asistente que serán proporcionados a la capacidad del local, separados por sexo. Deberá poseer un guardarropa de uso optativo para el público.

² / TEXTO S/ ORDENANZA N° 8377 y Decreto Modificatorio 727

Artículo 6º- La iluminación con que cuenten los locales podrá ser blanca o de color pero, ningún caso inferior a veinte "luxes". Esta prohibición no regirá cuando actúen números "en vivo" en los sectores destinados al público.

Los locales deberán contar con luz de emergencia que debe entrar en servicio automáticamente ante la interrupción de suministro eléctrico por corte en la línea principal. El que deberá iluminar adecuadamente todos los sectores. Esta luz de emergencia no podrá ser reemplazada por grupos electrógenos.

Artículo 7º- No se permitirá la instalación de puertas de seguridad corredizas y/o cortinas de enrollar en los accesos principales y salidas de emergencia, aun cuando durante el funcionamiento de los locales se mantengan abiertos, evitando que ante un accidente o tumulto pueden fallar los dispositivos de sujeción y permitiendo retirarse a los asistentes ante una emergencia.

Artículo 8º- La individualización del tipo de establecimiento deberá realizarse mediante la instalación de un cartel indicador de la actividad de que se trate, en el frente del local, en lugar bien visible, expresado en idioma nacional.

Artículo 9º- Deberá exhibirse al frente de la boletería o entradas de acceso y en el lugar bien visible, un cartel con un diámetro no menor de 0.60 m x 0.60 m, con los requisitos para su ingreso.

Dichos requisitos no podrán impedir, obstruir, restringir o de algún modo menoscabar el pleno ejercicio de los derechos y garantías fundamentales reconocidos en la constitución nacional o provincial. Considerándose como discriminatorios aquellos determinados por motivos de raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo, posición económica, condición social o caracteres físicos.

Artículo 10º- Toda persona física o jurídica que desee explotar los establecimientos mencionados en el Artículo primero deberá obtener la habilitación correspondiente ante la Dirección general de inspección general cumplimentando en un todo la documentación que se detalla:

- a) Solicitud de Inspección previa.
- b) Planos aprobados con final de Obra, capacidad de asistentes y medios de salida.
- c) Planos electromecánicos certificados por el Consejo Profesional de Ingenieros, Mecánicos y Electricistas.
- d) El informe de aptitud de bomberos, delegación Lanús de la Policía de la Provincia de Buenos Aires.
- e) Informe de aptitud de la Dirección de Defensa Civil de la Municipalidad de Lanús.
- f) Copia certificada del título de propiedad del local, contrato de locación o cualquier otro título que acredite la legítima tenencia del mismo.

Las "Condiciones de Admisión" que pacten los titulares de la explotación dentro de las limitaciones mencionadas serán comunicadas a la autoridad Municipal de aplicación cinco (5) días antes de su

exhibición. El incumplimiento de lo dispuesto en el presente, será penado conforme lo establece el Artículo 21º.

TÍTULO IV – OBLIGACIÓN PARA EL FUNCIONAMIENTO

Artículo 11º- La musicalización podrá realizarse a través de la "interpretación en vivo" o mediante registros previamente gravados, debiendo evitarse todo tipo de ruidos molestos en el vecindario.

Artículo 12º- El acceso a los salones bailables estará dado por el pago de una "entrada". Queda permitida la instalación accesorio de bufetes o cantinas para expendio de comidas o bebidas. No se requerirá habilitación por separado para este expendio debiendo únicamente ajustarse a los requisitos establecidos en el Código alimentario nacional.

Artículo 13º- El horario en que se desarrollan las actividades bailables será el siguiente:

- a) La iniciación no podrá efectuarse antes de las 18:00 horas.
- b) Los horarios a que quedará sujeta la finalización de la actividad serán los siguientes:
 - 1- Días hábiles y Domingos, no deberá extenderse más allá de las 2:00 horas del día siguiente.
 - 2- Las actividades iniciadas los días Viernes, Sábados y Vísperas de Feriado nacional o de jornada laborable, no podrán finalizar con posterioridad a las 3:00 horas del día siguiente desde el 1º de Diciembre inclusive, hasta el 31 de Marzo inclusive sujeto a las modificaciones que surjan de las normas provinciales.

c) A partir de los catorce (14) años se cumplirán los horarios indicados en los incisos a) y b). Los locales deberán organizar su actividad de manera tal que no pueda producirse la concurrencia simultánea de menores y mayores de diecisiete (17) años de edad.

Artículo 14º- Queda terminantemente prohibida la admisión de menores de catorce (14) años a los locales mencionados en el Artículo 1º.

Artículo 15º- Prohíbese en todo el Municipio de Lanús los espectáculos donde se trata de batir records de permanencia bailando o de consumo de bebidas alcohólicas mediante competencias o concursos.

Artículo 16º- Los locales que cuenten con personal contratado para vigilancia, ya sean privados, de Policía adicional o propio, deberán ajustarse a las Leyes, Decretos y/o provinciales que pudieran corresponderle y a las siguientes disposiciones que deberá comunicar a la Dirección General de Inspección General de la Municipalidad de Lanús, lo siguiente:

- a) Si cuenta con personal contratado de agencias de seguridad privada, servicio de Policía adicional (POLAD) o personal propio.
- b) En caso de contar con personal de agencia de seguridad privada: nombre de la agencia, domicilio, constancia de habilitación.

- c) En el supuesto de tener contratado servicio de Policía adicional (POLAD), constancia fehaciente de su contratación.
- d) Respecto al personal propio comunicar y acreditar:
 - 1- Nomina del personal afectado a las tareas de seguridad, organización, control de ingreso y egreso de asistentes y de vigilancia en estacionamientos y anexos a los locales comprendidos en el presente.
 - 2- Que el mismo no registre antecedentes de condena por delitos dolosos.
 - 3- Que no pertenezca al personal en actividad de las fuerzas armadas, de seguridad o policiales, y tener como mínimo 21 años de edad.
 - 4- El cumplimiento de las cargas sociales y tributarias.
- e) El personal destinado al control de la seguridad de los asistentes deben acreditar haber recibido algún tipo de capacitación para actuar en situaciones de emergencia (rol de incendios, primeros auxilios y/o tumulto).
- f) En todos los supuestos deberá especificarse si la seguridad incluye el estacionamiento de vehículos.

Artículo 17º- Todo el personal afectado a las tareas, descriptas en el Artículo - 16º estará munido de una credencial identificatoria que usara obligatoriamente de manera visible e inequívoca. De ello surgirá su identidad y la función que desempeña.

Artículo 18º- El titular del comercio se obliga a cumplir y hacer cumplir todas las normas legales vigentes en la materia, en especial las referidas a la edad de admisión mínima, la legislación de minoridad y todas aquellas relacionadas con la protección de la moralidad, y las buenas costumbres, bajo pena, en caso contrario, de ser pasible de las sanciones enumeradas en el título y penalidades, sin perjuicio de las que, a nivel nacional y/o provincial, pudieren corresponderle.

Artículo 19º- La zonificación dispuesta por la Ordenanza Nº 5448 no será de aplicación a los locales a que se hace mención en el Artículo de la presente.

Artículo 20º- Los establecimientos deberán contar con la habilitación Municipal de acuerdo a las normas impuestas por esta Ordenanza y las demás disposiciones vigentes, los que se encuentran ya habilitados se ajustaran a lo dispuesto en la presente Ordenanza dentro de un plazo de noventa (90) días corridos a partir de su promulgación.

TÍTULO V – PENALIDADES

Artículo 21º- Las contravenciones a lo establecido en la presente Ordenanza serán sancionadas conforme el siguiente régimen:

- a) Primera infracción: Multa de 50 J.M.M. a 1.00.
- b) Segunda infracción: Multa de 150 J.M.M. a 200.
- c) Tercera infracción: Multa de 250 J.M.M. a 300 y clausura preventiva del establecimiento.

Artículo 22º- La infracción a lo prescripto en el último párrafo del Artículo 13º, Artículo 14º y Artículo 15º será sancionada con multa de 500 J.M.M. y en caso de reincidencia, se procederá a la clausura definitiva del establecimiento.

Artículo 23º- Quienes violaren una clausura preventiva o definitiva serán sancionados con multa de 600 J.M.M. a 700 J.M.M., sin perjuicio de las sanciones penales correspondientes.

10.2.2 DECRETO N° 727

Artículo 1º- Todo interesado en la explotación comercial de los establecimientos mencionados en el Artículo 1º de la Ordenanza N° 8377 deberá presentar ante la mesa general de entradas y archivo la documentación indicada en el Artículo 10º inciso a), b), c) y f).-

Artículo 2º- Una vez que se encuentren cumplimentadas las exigencias establecidas en los capítulos II y III y a fin de producir el informe de la Dirección de Coordinación Municipal de Defensa Civil indicado en el inciso e) del Artículo 10º; el peticionante deberá presentar por el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo y para apegar a las actuaciones indicadas, un original y 2 (dos) copias heliográficas del plano de Obra en escala 1:100 donde figure:

- 1) Instalaciones contra incendio según tipo de ocupación de acuerdo a la Ordenanza N° 5690.
- 2) Mobiliario y circulaciones del local debidamente acotadas.
- 3) Factor ocupacional del local de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano y Edificación de Lanús.
- 4) Carga de fuego del local, memoria descriptiva de extintores, señalamiento de emergencia e iluminación de emergencia.
- 5) Salidas de emergencia.

Artículo 3º- El original del plano referido en el Artículo anterior y sus dos copias deberán ser firmados por un Profesional idóneo en la materia y visados por el Consejo Profesional que corresponda.-

Artículo 4º- Como constancia de haber aprobado el informe de aptitud, se entregará al peticionante una copia certificada del plano en cuestión, agregándose otra copia al Expediente de las actuaciones y reservando el original archivado en la Dirección de coordinación de defensa civil.-

10.3 ORDENANZA 9187³

Artículo 1º- Defínase como Estructura para Soporte de Antena a todo elemento específico que desde el nivel del terreno o sobre una edificación existente son instalados para sostener una antena de Servicio Telefónico a una altura determinada conforme a cálculos de radio propagación.

Artículo 2º- La Municipalidad a través del Departamento Ejecutivo zonificará el Distrito para otorgar las localizaciones, de acuerdo a las leyes vigentes, y ala factibilidad de uso y normativas vigentes de Fuerzas Aéreas.-

Artículo 3º- Prohíbese a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la instalación de Estructuras para Soportes de Antenas, en escuelas, y centros de actividad deportiva, en toda su superficie y a no menos de 12 metros de su foco emisor en relación a dichas instalaciones.-

Artículo 4º- No podrán instalarse las mencionadas antenas en un radio menor de 150 metros, de hospitales, sanatorios, clínicas médicas de alta complejidad y/o con internación existente.-

Artículo 5º- La distancia permitida entre foco emisor y cualquier potencial estructura habitante será no menor a los 12 metros.-

Artículo 6º- Queda establecida a partir de la promulgación de la presente, la prohibición de todo tipo de publicidad en las Estructuras para Soporte de Antenas.-

Artículo 7º- Suspéndase los trámites de habilitaciones en curso hasta tanto se adecuen a la presente Ordenanza.

Artículo 8º- Los Propietarios de predios no autorizados en el Art. 3º para la instalación de Estructuras para Soportes de Antenas y/o aquellos que no cumplan con el Art. 5º, que tengan relaciones contractuales a la fecha con Empresas usufructuarias de las antenas, se abstendrán de renovar cualquier contratación que permita la continuidad, ajustándose a las normativas que fija la presente Ordenanza.

Estas instituciones deberán garantizar su correcto funcionamiento de acuerdo a las normativas que fija la CNC, presentando los certificados correspondientes ante la autoridad Municipal.

Artículo 9º- Las Estructuras para Soporte de Antenas instaladas a la fecha de la promulgación de esta Ordenanza, deberán cumplimentar todo lo establecido en la presente, dentro de un plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo, la Municipalidad ordenará su desmantelamiento y retiro, por cuenta y cargo al comitente o al Propietario del predio o Edificio, en caso de imposibilidad Jurídica de hallar al comitente.

³ / PROMULGADO EL 01/12/00

Artículo 10º- Se requerirá en todos los casos la autorización de todos los Propietarios o copropietarios de la parcela en la que se ubique la antena, con la totalidad de las firmas certificada por escribano público.

Artículo 11º- Aquellas instalaciones necesarias e integrantes de las redes de comunicación para la seguridad Pública Oficial de Nivel, Provincial o Municipal, podrán ser sometidos a estudios especiales y particularizados para el caso, a los efectos de ubicar su emplazamiento.-

Artículo 12º- Determinése que para la aprobación de planos por el Departamento de Obras Particulares deberá cumplirse con:

- a) Obtener previamente la localización correspondiente la que se deberá gestionar juntamente con el estudio de evaluación del impacto ambiental realizado por Profesionales habilitados de acuerdo a las Leyes vigentes, a la factibilidad de uso y ubicación que determine la Fuerza Aérea y/o toda otra documentación que el Departamento Ejecutivo considere pertinente.
- b) Cálculos de los esfuerzos a que se verán sometidas las instalaciones de acuerdo a las acciones externas según normas.
- c) Estudio de suelo, incluyendo los parámetros de empuje pasivo y recomendaciones cerca de las fundaciones más convenientes y características de los "muertos" de anclaje y los tensores respectivos.
- d) Cálculos de los elementos que componen las estructuras (barras, pernos, soldaduras, etc.), como asimismo todo lo concerniente a los elementos de anclaje (planchas de apoyo, bulones, tensores, tiradores, etc.), y toda otra norma y/o condición exigida según Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

Artículo 13º- Las obligaciones tributarias quedarán sujetas a lo que fije la Ordenanza Impositiva Vigente.

Artículo 14º- La Municipalidad, a través de la Secretaría de Gobierno, exigirá anualmente un certificado de mantenimiento de la estructura e instalación, confeccionado por Profesional habilitado para ese tipo de construcciones e inscripto en un Registro que se abrirá al efecto.

Artículo 15º- Determinése la obligación del Comitente a presentar dentro de un plazo de diez días (10) corridos de aprobados los planos y autorizada la ejecución de la Obra, una póliza de seguro contra todo daño y perjuicio que ocasionase la instalación a propios o terceros a lo largo del tiempo que la antena esté instalada, dicho seguro podrá ser anual y renovable automáticamente y estará endosado a favor de la Municipalidad.

Artículo 16º- Terminada la actividad comercial y quedando fuera de uso las instalaciones, por cualquier causa, los mástiles y torres serán totalmente retirados de su emplazamiento por cuenta y cargo del Comitente, si así no se hiciera la Municipalidad las hará desmantelar con cargo al depósito de garantía establecido en el Artículo diecisiete (17º).

Artículo 17º- El solicitante deberá hacer un depósito de garantía a favor de la Municipalidad, cuyo importe establecerá la Secretaría de Economía y Hacienda, que será devuelto al dismantelar las instalaciones o por cualquier causa, ya sea por vencimiento de las autorizaciones, por obsolencia de las mismas, por haber caducado de hecho la autorización otorgada por el Organismo Nacional competente al titular del servicio. Dicho importe será aplicado al dismantelamiento por parte de la Municipalidad si el Propietario la abandonase, en este caso la Municipalidad podrá exigir al Propietario de las instalaciones el plus – valor que implique el dismantelamiento sobre el importe del depósito de garantía actualizado.