



Dirección de Obras Particulares

INTRODUCCION

Dada la ubicación del Partido de Pilar con respecto al Arca Metropolitana de Buenos Aires, puede decirse que forma parte de un espacio en proceso de transición entre lo rural y lo urbano. Como reflejo de ello, el Partido muestra un rápido crecimiento de las áreas urbanas, con una ocupación del suelo no planificada y la consecuente aparición de necesidades con un grado de complejidad cada vez mayor.

Esto significa para el Gobierno Municipal la necesidad de generar los instrumentos adecuados para la atención de la realidad dinámica y cambiante. Significa también, la obligación de hacerlo garantizando la participación de la comunidad en sus distintos niveles y sectores, como corresponde al ejercicio democrático de gobierno.

Dando otro paso en esta dirección, al Municipio dispuso la elaboración del Código de la Edificación con el propósito de resolver un problema técnico acuciante, y de propiciar, también, una nueva instancia de participación de la comunidad.

El Código tiene por objetivo conformar un cuerpo normativo básico que organice y complete las reglamentaciones vigentes y, simultáneamente, sea actualizable y mejorable, según la experiencia y las necesidades de ordenamiento del crecimiento edilicio lo vayan indicando. En tal sentido no debe ser considerado un instrumento definitivo. Solo contiene normas.

Para la edificación y queda condicionado a los planes de desarrollo urbano y regional que en el futuro se realicen.

Para definir su estructura general se tomó en consideración la legislación vigente en la Provincia de Buenos Aires, los antecedentes generados en otros partidos y las disposiciones reglamentarias de este municipio. En función de esto, queda compuesto por siete secciones, a saber: 1 – GENERALIDADES; 2 – DE LA ADMINISTRACIÓN; 3 – DEL PROYECTO; 4 – DE LA EJECUCIÓN; 5 – DISPOSICIONES VARIAS; 6 – DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO; 7 – REGLAMENTOS TÉCNICOS ESPECIALES. El contenido se clasifica según una notación que comprende tres números y letras.

El primer número indica la sección, el segundo indica el capítulo, el tercero indica el artículo y la letra, los apartados del artículo. Aquellas normas técnicas no especificadas en el Código, tendrán como referencia de aplicación lo dispuesto en el Código de Edificación de la Capital Federal.

Para la ejecución de este trabajo, el Intendente Municipal de Pilar, Señor Luis LAGOMARSINO, convocó a la formación de una Comisión Asesora Honoraria y de un Equipo Técnico responsable de darle estructura al Código, con la coordinación del Secretario de Obras Públicas, Arq. Carlos PISONI.

La Comisión Asesora Honoraria para la elaboración del Código se integró con representantes de la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad, Arq. Ramón ALOMO Y Sr. Rodolfo BUSTAMANTE; del Honorable Concejo Deliberante, Conc. Eduardo TAMBURTINI; del Centro de Arquitectos de Pilar, Arqs. Guillermina

Y Luis PASTORE; del Centro de Profesionales de la construcción, M.M. de O. José y Sr. Alfredo LIDRA. Del Consejo Profesional de la Ingeniería, M.M. de O. Eduardo de la de , Arq. Esteban COHELO y Señor Rubén

El Equipo Técnico para la estructuración del Código se integró con los Arqs. Carlos LAVORE y Alberto SPADONI.

Pilar, julio de 1984.-



Dirección de Obras Particulares

NDICE

INTRODUCCION

SECCION 1 – GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCES.

- 1.1.1 Titulo.
- 1.1.2 Alcances.
- 1.1.3 Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal.

1.2. DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACION DEL CÓDIGO.

- 1.2.1 Actualización del Código.
- 1.2.2 Comisión Asesora del Código de Edificación.
- 1.2.3 Publicación del Código.

1.3. DE LA DEFINICIONES

- 1.3.1 Condiciones Generales

SECCION 2 – DE LA ADMINISTRACION.

2.1. DE LAS TRAMITACIONES.

- 2.1.1 Trabajos que requieren permisos de obra.
- 2.1.2 Trabajos que requieren aviso de obra.
- 2.1.3. Trabajos que no requieren aviso ni permiso de obra.
- 2.1.4. Permiso de uso y habilitación.

2.2. DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION

- 2.2.1 Para tramitar el permiso de edificación.
- 2.2.2. Para tramitar instalaciones.
- 2.2.3. Para tramitar modificaciones y/o ampliaciones de obras en ejecución.
- 2.2.4.

2.3. DE LOS REQUISITOS TECNICOS PARA PLANOS DE EDIFICACION, AMPLIACION O DEMOLICION.

- 2.3.1. Planos y escalas métricas.
- 2.3.2. Contenido de los planos.



Dirección de Obras Particulares

2.3.3. Planos para edificios en altura.

2.3.4. Ordenamiento y tamaño de los planos. Carátula, colores y leyendas.

2.4. DEL TRÁMITE DEL PERMISO

2.4.1. Tramitación de expedientes.

2.4.2. Pagos de los derechos.

2.4.3. Entrega de documentos aprobados.

2.4.4. Partes de la obra construida con permiso.

2.4.5. Cartel de obra.

2.4.6. Iniciación de obra.

2.4.7 Permiso Provisorio de Obra.-

2.5. DESESTIMIENTO DE OBRA, VENCIMIENTO DE PERMISO, OBRAS PARALIZADAS Y REANUDACION DE TRÁMITE.

2.5.1. Desistimiento de obra.

2.5.2. Vencimiento de permiso.

2.5.3. Obras paralizadas.

2.5.4. Reanudación de trámite.

2.5.5. Trámite de final de obra.

2.5.6. Archivo de planos.

2.5.7. Copia de originales de planos archivados.

2.5.8. Gestores administrativos.

2.5.9. Registro de gestores administrativos.

2.6. DE LA VIVIENDA ECONOMICA

2.6.1. Planes municipales de vivienda.

2.7. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

2.7.1. Obligación general.

2.7.2. Directores de obras e instalaciones.

2.7.3. Facultad de directores, proyectistas y constructores.

2.7.4. Directores e instaladores para instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y contra incendio.

2.7.5. Empresas.

2.7.6. Actuación de los profesionales y empresas.

2.7.7. Responsabilidad de los profesionales y empresas.



Dirección de Obras Particulares

2.7.8. Inscripción de profesionales y empresas.

2.7.9. Cambio de domicilio.

2.7.10. Cambio y retiro de profesionales y empresas.

2.7.11. Obras que pueden realizar los propietarios.

2.8. DE LAS SANCIONES

2.8.1. Concepto de las sanciones.

2.8.2. Aplicación.

2.8.3. Registro de las sanciones.

2.8.4. Declaraciones.

3.5.5. Medidores en cercos y muros de fachada.

3.5.6. Toldos.

- a) Perfil de los toldos.
- b) Soportes verticales, largueros y tendido de los toldos.
- c) Toldos en calles arboladas.
- d) Retiro de toldos y soporte.

3.6. DE LAS AREAS DESCUBIERTAS ENTRE VOLUMENES EDIFICADOS.

3.6.1. Espacio urbano.

3.6.2. Conformación del espacio urbano.

3.6.3. Patios apendiculares del espacio urbano.

3.6.4. Patios auxiliares.

3.6.5. Normas comunes a todas las áreas descubiertas.

- a) Forma de medir las áreas descubiertas.
- b) Arranque de las áreas descubiertas.
- c) Prohibiciones.

3.6.6. Edificios en altura.

3.6.7. Relación altura y separación de paramentos, hasta 9,50m. De altura.

3.6.8. Espacio urbano mancomunado.

3.6.9. División con cercas y acceso a los espacios urbanos y patios auxiliares.

3.6.10. Edificios de altura superior a 9,50m.

3.7. DE LOS LOCALES

3.7.1. Clasificación de los locales.

- a) locales de primera clase.
- b) Locales de segunda clase.
- c) Locales de tercera clase.
- d) Locales de cuarta clase.
- e) Locales de quinta clase.



Dirección de Obras Particulares

3.7.2. Atribución de la D.O.P. para clasificar locales

3.7.3. Altura mínima de locales.

3.7.4. Altura de semisótano equiparado a piso bajo.

3.7.5. Altura de locales con entrepiso.

- a) Alturas mínimas.
- b) Dimensiones máximas de la planta del entrepiso.
- c) Luz entre bordes.
- d) Facultad de la D.O.P.

3.7.6. Áreas y lados mínimos de los locales.

- a) Locales de primera y tercera clase.
- b) Locales de 1ra. Clase en vivienda permanente.
- c) Cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes.
- d) Disposiciones especiales en vivienda permanente.

3.7.7. Circulaciones.

- a) Ancho de entradas y pasajes generales o públicos.
- b) Escaleras principales.
- c) Escaleras secundarias.
- d) Escalones en pasajes y puertas.
- e) Rampas.

3.8. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOS LOCALES.

3.8.1. Iluminación y ventilación de los locales de primera clase.

- a) Espacio Urbano
- b) Vanos.
- c) Vanos en sótanos y semisótanos.

3.8.2. Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales.

- a) Espacio urbano o patio auxiliar.
- b) Vanos.

3.8.3. Iluminación y ventilación de locales de tercera clase.

- a) Espacio urbano.
- b) Vanos.
- c) Claraboya.

3.8.4. Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias.

- a) patio auxiliar.
- b) ventilación de locales.
- c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos.
- d) ventilación de espacios para cocinar.

3.8.5. Iluminación y ventilación de locales de quinta clase.

- a) Espacio Urbano
- b) Vanos.

3.8.6. Iluminación y ventilación a través de partes cubiertas.

3.9. DELA VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO.

3.9.1. Ventilación de baños y retretes.



Dirección de Obras Particulares

3.9.2. Ventilación de espacios para cocinar.

- a) Caso de conducto con remate en la azotea a techo.
- b) Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano.

3.9.3. Ventilación de sótano y depósito.

3.9.4. Ventilación complementaria de locales de comercio y trabajo.

3.9.5. Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación.

3.10. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL DE LOCALES.

3.10.1. Iluminación artificial.

3.10.2. Ventilación por medios mecánicos.

3.10.3. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos públicos.

3.11. DE LOS MEDIOS DE SALIDA.

3.11.1. Trayectoria de los medios de salida.

3.11.2. Salidas exigidas.

- a) Caso general.
- b) En edificio con usos diversos.
- c) Salidas para determinados usos u ocupaciones.
- d) En casos de cambios de uso u ocupación.

3.11.3. Vidrieras o aberturas en medios de salidas exigidos

3.11.4. Señalización de los medios de salidas exigidos.

3.11.5. Acceso a cocinas, baños y retretes.

3.11.6. Situación de los medios de salida exigidos.

- a) En piso bajo.
 - Locales frente a la vía pública.
 - Locales interiores.
- b) En pisos altos.
 - Números de salidas.
 - Distancia máxima a una caja de escalera.
 - Situación de la caja de escalera.
- c) En pisos intermedios o entrepisos.

3.11.7. Puertas de salidas.

- a) Ancho y características de las puertas.
- b) Puertas giratorias.

3.11.8. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida.

- a) Corredores de piso.
- b) Pasaje entre escalera y Vds. pública.

3.11.9. Medios de salida en lugares de espectáculos y diversiones pública.



Dirección de Obras Particulares

- a) Ancho de salidas y puertas.
- b) Ancho de corredores y pasillos.
- c) Filas de asiento.
- d) Asientos.
- e) Vestíbulos.

3.11.10. Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos y diversiones públicos.

3.11.11. Escaleras y rampas exigidas de salida.

- a) Medidas de las escaleras exigidas
- b) Pasamanos en las escaleras exigidas.
- c) Rampas.

3.11.12. Número de ocupantes.

- A) Factor de Ocupación.
- B) Número de ocupantes en edificios sin uso.
- C) Número de ocupantes en edificios con usos diversos.

3.12. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

3.12.1. Subdivisión de locales.

3.12.2. Reforma y/o ampliación de edificios

3.12.3. Reforma y/o ampliación de viviendas.

3.12.4. Edificios fuera de la línea municipal. Cercas.

3.12.5. Edificios con frente a la calle sujeta a ensanche o rectificación.

3.12.6. Construcciones existentes en barro.

3.13. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

3.13.1. Apertura de vanos en muros divisorios entre predios.

3.13.2. Instalaciones que afecten a un muro divisorio entre unidades locativas e independientes.

- a) Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos.
- b) Instalaciones que transmitan calor o frío.
- c) Instalaciones que produzcan humedad.

3.14. DE LOS EDIFICIOS CON MATERIAL COMBUSTIBLE.

3.14.1. Facultades de D.O.P.

3.14.2. Proyecto de los edificios con material combustible.

- a) Edificios construidos totalmente con materia combustible.
- b) Edificios que se pueden construir con material combustible.

3.14.3. Obras provisionales de material combustible.

- a) Autorización.
- b) Plataformas, tribunas, tablados, palcos.
- c) Ferias, exposiciones y/o similares.
- d) Casillas y depósitos en edificios en construcción.

3.15. DE LA EJECUCION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.



Dirección de Obras Particulares

- 3.15.1. Prevenciones generales contra incendio.
 - 3.15.2. Intervención de los Bomberos Voluntarios.
 - 3.16. DEL PROYECTO DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.
 - 3.16.1. Servicio de salubridad.
 - 3.16.2. Servicio mínimo de salubridad.
 - 3.16.3. Servicio mínimo de salubridad en viviendas.
 - 3.16.4. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.
 - 3.16.5. Instalaciones de salubridad en predios que carecen de redes de agua corriente y/o cloacas.
 - 3.16.6. Servicio de Sanidad.
 - 3.16.7. Local destinado a servicio de sanidad.
 - 3.16.8. Locales destinados a determinadas instalaciones.
 - a) Locales para medidores.
 - b) Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos.
 - c) Locales para cocinar.
 - 3.16.9. Ascensores. Características y dimensiones.
 - a) Dimensiones.
 - b) Pellanos o descansos y pasajes que sirven a los ascensores.
 - c) Cuarto de máquinas.
 - 3.16.10. Elementos para evacuación de humos y gases.
 - a) Interceptor de hollín.
 - b) Altura de la chimenea.
 - c) Calentador de agua que queme gas.
 - 3.16.11. Incineradores y compactadores.
 - 3.16.12. Conducto para aire acondicionado
 - 3.16.13. Depósitos y combustibles.
 - a) Hidrocarburos.
 - b) Combustibles sólidos.
 - 3.16.14. Pararrayos.
 - 3.16.15. Buzones para correspondencia.
- SECCION 4 – DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.
- 4.1. DE LAS VILLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.
 - 4.1.1. Obligación de colocar vallas provisorias.
 - 4.1.2. Construcción de callas provisorias.
 - 4.1.3. Dimensión y ubicación.
 - 4.1.4. Uso del espacio cercado por vallas provisorias-
 - 4.1.5 Retiro de la valla provisoria.



Dirección de Obras Particulares

4.1.6. Obligación de colocar letreros al frente de una obra.

4.2. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES.

4.2.1. Terraplenamientos.

4.2.2. Excavaciones.

4.2.3. Deposito de tierra y materiales en la vía pública.

4.3. DE LAS DEMOLICIONES

4.3.1. Permiso de demolición.

4.3.2. Chapas, marcas, soportes aplicados en obras a demoler.

4.3.3. Medidas de protección en las demoliciones.

4.3.4. Limpieza de la vía pública. Peligro para el tránsito.

4.3.5. Peligro para el tránsito

4.3.6. Obra de defensa en demoliciones.

4.3.7. Estructuras deficientes en casos de demolición.

4.3.8. Procedimientos de la demolición.

- a) Puntales de seguridad.
- b) Protección contra el polvo.
- c) Retiro de vidriería.
- d) Derribo de paredes, estructuras, chimeneas.
- e) Caídas y acumulación de escombros.

4.3.9. Conservación de muros divisorios.

4.3.10. Demoliciones paralizadas.

4.4. DE LOS CIMIENTOS

4.4.1. Distribución de las cargas en cimientos.

4.4.2. Profundidad mínima de los cimientos

4.4.3. Cimentaciones especiales.

4.5. DE LAS ESTRUCTURAS.

4.5.1. Sistemas y materiales autorizados para estructuras.

4.5.2. Normas para el cálculo y ejecución de las estructuras.

4.5.3. Uso de estructuras existentes.

4.6. DE LOS MUROS.

4.6.1. Preservación de los muros contra la humedad.

4.6.2. Ejecución de los muros.



Dirección de Obras Particulares

- a) Traba de muros.
- b) Anclaje de muros.
- c) Encadenado de muros.
- d) Sostén de muros durante su construcción.

4.6.3. Pilares y pilastras.

4.6.4. Dinteles y arcos.

4.6.5. Muros de materiales no cerámicos.

- a) Muros de hormigón y de bloques.
- b) Muros de piedras.

4.6.6. Muros divisorios.

4.6.7. Cercas divisorias.

4.6.8. Espesores de muros:

- a) Macizos de ladrillos comunes.
- b) Muros no cargados.
- c) De cercas interiores

4.6.9. Uso de muros existentes.

4.6.10. Muros privativos contiguos a predios linderos.

4.7. DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS.

4.7.1. Revoques de muros.

- a) Revoques exteriores.
- b) Revoques interiores.

4.7.2. Revestimientos.

- a) Revestimiento con ladrillos ornamentales, cerámicas, lajas, etc.
- b) Revestimientos impermeables en locales de salubridad.

4.7.3. Señas en la fachada principal.

- a) Línea divisoria entre predios.
- b) Año de terminación de la obra.
- c) Inscripción de nombres.

4.7.4. Contra pisos y solados.

- a) Obligación de ejecutar contrapiso.
- b) Entrepisos entre unidades de vivienda.

4.8. DE LOS TECHOS.

4.8.1. Cercado de techos transitables.

4.8.2. Acceso a techos intransitables.

4.8.3. Material de cubierta de los techos.

4.8.4. Techos y vidriados.

- a) Claraboyas.
- b) Bóvedas o cúpulas.

4.9. DE LA EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

4.9.1. Instalaciones de salubridad.



Dirección de Obras Particulares

4.9.2. Tanques de bombeo y reserva.

- a) Generalidades.
- b) Tanque de bombeo.
- c) Tanque de reserva.
- d) Tanque de agua para beber.
- e) Tanque de agua no destinada a alimentación.
- f) Bombeadores de agua.

4.9.3. Desagües.

4.9.4. Pozos de captación de aguas.

4.9.5. Fosas sépticas.

4.9.6. Pozos negros.

4.9.7. Disposiciones de O.S.N.

4.9.8. Instalaciones eléctricas.

4.9.9. Normas para el cálculo y ejecución.

4.9.10. Iluminación de salidas generales o públicas.

4.9.11. Instalaciones mecánicas.

4.9.12. Normas para el cálculo y ejecución.

4.9.13. Instalaciones térmicas y contra incendio.

4.9.14. Normas para el cálculo y ejecución.

4.9.15. Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión.

4.9.16. Funcionamiento de una chimenea o conducto.

- a) Registro continuo de humo.
- b) Detectores de chispas.

4.9.17. Altura del remate de una chimenea o conducto.

- a) respecto de azoteas o techos
- b) respecto del vano de un local.
- c) Respecto de un eje divisorio entre predios.
- d) Remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial.
- e) Facultad de la D.O.P

4.9.18. Materiales de construcción de chimeneas y conductos.

4.10. DE LOS ANDAMIOS

4.10.1. Tipo de andamios.

4.10.2. Andamios sobre la vía pública.

4.10.3. Acceso a los andamios.

4.10.4. Protección a personas.

4.10.5. Andamios en obras paralizadas.

4.10.6. Andamios fijos:

- a) Generalidades.
- b) Andamios fijos en voladizos.
- c) Andamios fijos sobre escaleras y caballetes.



Dirección de Obras Particulares

4.10.7. Andamios suspendidos.

- a) Pesados.
- b) Livianos.
- c) Otros.

4.10.8. Andamios corrientes de madera.

4.10.9. Andamios tubulares.

4.10.10. plataforma de trabajo.

4.11. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS.

4.11.1. Protección de las personas en el obrador.

- a) Defensas en vacíos y aberturas.
- b) Precauciones para la circulación.
- c) Defensa contra instalaciones provisionales.

4.11.2. Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra.

- a) Protección permanente.
- b) Protección móvil.

4.11.3. Caída de materiales a fincas linderas.

4.11.4. Prohibición de ocupar la vía pública con materiales de obra.

4.11.5. Servicios de salubridad y vestuarios en obras.

4.11.6. Fiscalización de las medidas de seguridad por la D.O.P.

SECCION 5- DE LAS DISPOSICIONES VARIAS.

5.1. DE LA OBLIGACION DE CONSERVAR.

5.1.1. Obligación del propietario relativa a la conservación de obras.

5.1.2. Ajuste de obras existentes a disposiciones contemporáneas.

5.1.3. Limpieza y pintura de fachadas principales.

5.2. DE LAS OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR UN PELIGRO.

5.2.1. Construcciones que amenacen derrumbe.

5.2.2. Notificación del peligro de derrumbe.

5.2.3. Disconformidad del propietario.

5.2.4. Peligro inminente de derrumbe.

5.2.5. Peligro de caída de árboles.

5.2.6. Duración de apuntalamientos.

5.2.7. Instalaciones en mal estado.

5.3. DE LOS ANUNCIOS.

5.3.1. Condiciones generales de los anuncios.

5.3.2. Anuncios en fachadas.



Dirección de Obras Particulares

5.3.3. Anuncios salientes de la línea municipal.

5.3.4. Anuncios en aleros y marquesinas.

5.3.5. Otras formas de instalación de anuncios.

5.3.6. Restricciones en la colocación de anuncios.

5.4. DE LA PRESERVACION EN ZONAS Y EDIFICIOS HISTORICOS.

5.4.1. Registro.

5.4.2. Obras que afectan a edificios de interés público, histórico y arquitectónico.

5.5. DE LAS OBRAS ESPECIALES PARA INCAPACITADOS FISICAMENTE.

5.5.1. Alcance.

5.5.2. Entradas o pasajes generales.

5.5.3. Ascensores.

5.5.4. Locales sanitarios.

5.5.5. Señalización.

SECCION 6 – DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO.

6.1. DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

6.1.1. Galería de comercios.

6.1.2. Dimensiones de locales y quioscos en “galería de comercios”.

6.1.3. Entrepiso en locales de “galería de comercios”-

6.1.4. Medios de salida en “galería de comercios”.

6.1.5. Iluminación y ventilación en “galería de comercios”.

6.1.6. Servicios de salubridad en “galería de comercios”.

6.1.7. Protección contra incendio en “galería de comercios”.

6.2. DE LOS EDIFICIOS PARA AUTOMOTORES.

6.2.1. Concepto. Tipo de Garajes. Requisitos.-

6.2.2 Características Constructivas De Todo Garaje.

6.2.3 Modulo De Estacionamiento.-

6.2.4 Servicio Minimo De Salubridad En Garaje:

6.2.5 Servidumbre:

6.2.6 Playa De Estacionamiento

6.2.7 Prescripciones Sobre Discapacidad.-

6.2.8. Estación de servicio.

6.2.9. Servicio de salubridad en estaciones de servicio.

6.2.10. Prescripciones contra incendio.

6.2.11. Parque para automotores.

6.2.12. Deposito, exposición y venta de automotores.



Dirección de Obras Particulares

6.2.13. Estación de transporte automotor de pasajeros.

6.3. DE LOS NATATORIOS.

6.3.1. Natatorios de uso particular.

6.3.2. Natatorios de uso público.

6.4. Edificios industriales, talleres y depósitos.

6.4.1. Definiciones-

6.4.2. Disposiciones generales.

6.4.3. Restricciones.

6.4.4. Disposición transitoria.

SECCION 7 – DE LOS REGLAMENTOS TECNICOS ESPECIALES.

7.1 Utilización Del Vidrio En La Construcción - De Las Definiciones.-

7.2. De Las Prevenciones Generales De Uso Y Empleo.-

7.3 Instalación Y Características Constructivas Responsabilidad Del Profesional O Del Propietario.-

7.4 De Las Características De Las Areas De Riesgo.-

7.5 Superficie Vidriada Vertical Riesgosa.-

7.6 Puerta Vidriada.-

7.7 Baranda Protectora En Balcones Y Escaleras – Cerramientos En Canchas Deportivas

7.8 Superficie Vidriada Inclined Riesgosa.-

7.9 Estructura Sostén De Superficie Vidriada Inclined.-

7.10 Vidrios De Seguridad - Su Identificación.-

7.11 Vidrios Básicos O Recocidos (Art. 7.1).-

7.12 Reposición De Superficies Vidriadas Fracturadas.-

7.13 Mantenimiento Y Limpieza De Superficies Vidriadas.-

7.14 De Las Exigencias En Los Distintos Usos De Edificios Publicos O Privados.-

7.15 Edificios Existentes - Su Adecuación.-

7.16 Cambio De Destino De Un Inmuble.-

7.17 Señalización En Puertas De Vidrio Y Paneles Fijos.-

7.18 Organo De Control.-



Dirección de Obras Particulares

SECCION 1

GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCE.

1.1.1 TITULO.

Esta codificación será conocida y editada como el “Código de la Edificación del Partido de Pilar”.

1.1.2. ALCANCES.

Las disposiciones de éste 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 gubernamentales y particulares; y además con la apertura de vías públicas y loteos.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo, y la aplicación de éste Código no debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en el mismo pero que por su naturaleza le alcancen sus disposiciones.

1.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código redactados en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idioma extranjero, deberán traducirse al idioma nacional, a cuyo efecto se agregará al original la traducción respectiva.

Asimismo se declara obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medida de longitud, área, volumen y fuerza.

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACION DEL CÓDIGO

1.2.1 ACTUALIZACION DEL CÓDIGO

A los efectos de actualizar periódicamente este código con los elementos aportados por la experiencia administrativa y profesional, productos del permanente ajuste a la realidad del partido, créase una comisión Asesora Honoraria denominada “Comisión del Código de la Edificación”.

1.2.2. COMISION DEL CODIGO DE LA EDIFICACION.

Esta Comisión estará constitución por: un representante del Departamento Ejecutivo, un representante de la Dirección de Obras Particulares, un representante de cada bloque del H.C.P., un representante del Centro de profesionales de la Construcción del partido, un representante de la Sociedad de comerciantes, Industriales, propietarios y afines, un representante del consejo de ingeniería.

Las conclusiones que ésta determine en cada caso quedan sujetas a la aprobación del H.C.P y del D.E.-

1.2.3. PUBLICACION DEL CODIGO.

El Municipio tendrá a su cargo la publicación del código y sus futuras modificaciones. Cualquier otra publicación deberá tener autorización expresa de la Municipalidad.

1.3. DE LAS DEFINICIONES.

1.3.1. CONDICIONES GENERALES.

Las palabras y expresiones consignadas en éste Código tendrán, para los fines de éste, los significados que aquí se den, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro;
- b) Las palabras del género masculino, incluyen el femenino. Y neutro.



Dirección de Obras Particulares

- c) El número singular, incluye el plural.
- d) D.O.P. significa: Departamento Ejecutivo.
- e) H.C.D. significan: Honorable Concejo Deliberante.

SECCIÓN 2

DE LA ADMINISTRACION

2.1. DE LAS TRAMITACIONES.

2.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA:

- a) Se deberá solicitar el permiso correspondiente para:
 - Ampliar, refeccionar o transformar lo ya construido;
 - Construir nuevos edificios;
 - Cambiar o refeccionar estructuras de techo;
 - Excavar terrenos;
 - Ejecutar demoliciones;
 - Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables, excepto en los casos mencionados en 2.1.2.;
 - Instalar carteleras y anuncios que requieran estructura o que tengan una dimensión superior a 1,00 m².
 - Construir nuevos sepulcros. Ampliar y refeccionar los existentes.

2.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA:

- b) No es necesario solicitar permiso, pero si dar aviso de obra en formulario aprobado, para:
 - Ejecutar solados;
 - Cambiar revestimientos;
 - Terraplenar y rellenar terrenos;
 - Desmontar terrenos hasta un nivel no inferior a la cota de vereda;
 - Cambiar el material de cubierta de techos;
 - Ejecutar cielorrasos;
 - Revocar cercas al frente;
 - Refeccionar aceras;
 - Cercar, abrir o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal;
 - Ejecutar revoques o trabajos similares;
 - Limpiar o pintar fachadas principales;
 - Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables en viviendas unifamiliares o en obra menores de 100 m².
 - Instalar carteleras y anuncios cuyas dimensiones sean iguales o menores a 1,00m².

La D.O.P. podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.-

2.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO NI PERMISO DE OBRA:

No se necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que su realización no requiera instalar en la acera, depósito de materiales, vallas provisorias o andamios:

- Pintura en general;
- Renovación de carpintería y herrería;
- Servicio de limpieza;
- Vidriería.

2.1.4. PERMISO DE USO Y HABILITACION:

Se deberá solicitar el permiso correspondiente para la habilitación de fincas, locales e instalaciones que requieran licencia de uso.

La solicitud especificará: la clase de uso o destino, la ubicación y el nombre y domicilio del usuario.



Dirección de Obras Particulares

2.2. DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION.

2.2.1. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE EDIFICACION:

Es imprescindible la presentación de:

- la solicitud de permiso en formulario aprobado;
- carpeta de obra;
- el plano general; (con el cálculo de estructura cuando la superficie del proyecto no supere los 100 m²).
- Los planos de estructura con el cálculo de estabilidad (por separado, en otro plano cuando la superficie del proyecto exceda del contrato los 100 m²).
- Los planos de detalles necesarios, a juicio de la D.O.P.;
- Copia del Contrato entre propietario y profesional interviniente;
- Fotocopia título de propiedad;
- Planilla de liquidación de derechos;

2.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES.

a) Instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.

Es imprescindible la presentación de la solicitud de permiso y el plano general. Cuando la D.O.P. lo considere necesario se presentará el plano de estructura, el cálculo plano de detalle, planilla descriptiva de la obra y eventualmente, memoria escrita.

b) Instalación de toldos, carteleras y anuncios.

Es imprescindible la presentación de la solicitud y el plano general de la instalación. En los casos que la D.O.P. considere necesario se presentará cálculo de estabilidad y planos de detalles.

2.2.3. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN:

Es imprescindible la presentación de:

-la solicitud de agregación de los planos;

El plano general;

- los planos de estructura con el cálculo de estabilidad;
- los planos de detalles necesarios, a juicio de la D.O.P.;
- copia del contrato entre propietarios y profesional interviniente.

En estos casos la documentación será presentada para agregar al expediente anterior de edificación, exigiéndose certificación de nomenclatura parcelaria en el caso de que la modificación o ampliación introducida a la obra en ejecución, lo hiciera necesario por variaciones en las características del predio. Cuando, a juicio de la D.O.P., los trabajos sean de muy poca importancia y no alteren mayormente un croquis en escala. Antes de la Inspección final deberá presentarse "planos conforme a obra".

2.2.4. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PERMISOS DE DEMOLICION.

Es imprescindible la presentación de solicitud de permiso en formulario aprobado y, cuando la D.O.P lo considere necesario por las características de los trabajos, se presentará:

- el plano general conteniendo las demoliciones a ejecutar;
- los planos de detalle e información complementaria que exija la D.O.P.;
- copia del contrato entre propietario y profesional intervinientes.

El permiso de demolición deberá ser gestionado por expediente, por el propietario o profesional habilitado y autorizado por aquel.

La D.O.P. podrá fijar plazo para la ejecución de los trabajos.

2.3. REQUISITOS TÉCNICOS PARA PLANOS DE EDIFICACIÓN, AMPLIACION O DEMOLICION.



Dirección de Obras Particulares

2.3.1. PLANOS Y ESCALAS METRICAS.

Cuando la O.D.P. no especifique en cada caso una escala determinada, los planos deberán ser confeccionados en escala 1:100. Los planos de toldos, carteleras y anuncios, serán ejecutados en escala 1:50.

Los de construcciones funerarias es escala 1:20.

Es imprescindible la presentación de los siguientes planos:

- a) Para edificios: planos generales de estructura, cálculo y detalles silueta y balance de superficies cubiertas: planilla de iluminación y ventilación, en copias heliográficas en papel con fondo claro.
- b) Para instalaciones y obras funerarias planos generales, cálculos y detalles.
- c) Para "planos conforme a obra": planos generales y los que sean necesarios a juicio de la D.O.P. Cuando existan modificaciones respecto del proyecto original, se presentarán planos de estructuras y cálculos.

2.3.2. CONTENIDO DE PLANOS

- a) Se presentará plano original en transparente y seis copias heliográficas sin tachaduras ni enmiendas, y cuyos colores convencionales sean fiel reflejo de los colores que figuran en dicho plano original. Se volcará el proyecto completo, ya sea la parte nueva a construir, como la ya existente, esté o no aprobado por expediente anterior; se realizará en escala 1:100 y constará de: planta o plantas, cortes (los que sean necesarios

Para comprender todo el proyecto, ya sea de la parte nueva como de la existente) frentes (todos aquellos que den frente a una calle), plantas de techo, plantas de estructura y planilla de cálculos, siluetas y balances de superficies, planilla de iluminación y ventilación, carátula reglamentaria de acuerdo a modelo.

- b) La representación en planta, deberá constar como mínimo de los siguientes elementos:
 - Se indicará las medidas de todos los locales y patios.
 - Niveles de altura, distancias a ejes medianeros y líneas Municipales.
 - Se especificará el uso de cada de los locales.
 - Se indicarán líneas de retiro exigidas por reglamentaciones correspondientes a cada caso.
 - Medidas de terrenos.
 - Espesores de paredes.
 - Se dibujaran artefactos de baños y la mesada de cocina.
 - Alturas de muros medianeros y tapias internas.
 - Distancias de pozo negro y cámara séptica a ejes medianeros y línea Municipal, que no podrá ser inferior a 1,50 m. medios desde el borde de los mismos.
 - Sentido de las escaleras.
 - Tubos de ventilación.
 - Claraboyas en proyección.
 - Tipo de material y altura de los cerramientos del terreno.
 - Proyecciones de todas las salientes de elementos superiores.

Se indicará el sistema usado para la interpretación de vistas a vecino en los casos de aberturas que así lo requieran.

- d) La representación en cortes deberá constar como mínimo de los siguientes elementos:
 - Se dibujarán por lo menos dos cortes, de la parte modificada o ampliada, además la existente, debiendo indicarse la altura de los locales.
 - Materiales de terminación.
 - Altura de cumbrera de techos.
 - Proyección de aberturas.
 - Niveles de piso.
 - Canaletas de desagües.
 - Colores, rayados convencionales.
 - Alturas de parapetos y muros reglamentarios a construir y /o existentes.
 - No se aceptarán cortes parciales, estos deberán ser totales.



Dirección de Obras Particulares

- se efectuarán la cantidad de cortes necesarios como para interpretar con claridad todo lo edificado, ya sea la parte existente como la nueva.
 - Cuando exista pileta de natación, deberá figurar su corte por la parte más demostrativa, indicando sus distintas alturas.
- d) – La representación de fachadas deberá constar como mínimo de los siguientes elementos:
- se dibujaran tantas fachadas como frentes existan a las calles, cualquiera sea la distancia a estas.
 - No se aceptaran frentes desarrollados no en perspectiva, ni sombreados que impidan la visualización de líneas definitivas de fachada.
 - Se indicara altura total, materiales de terminación.
- e) – La representación de plantas de techos deberá constar como mínimo de los siguientes elementos:
- Se indicará pendiente de techos.
 - Desagües.
 - Tanque de agua y su separación al eje medianero más cercano, que no podrá ser menor de 0,60 m.
 - Altura de parapetos y vistas a vecinos.
 - Tipo de cubierta.
 - Remates de ventilación y chimeneas.
- f) – La representación de las siluetas y balances de superficie deberá constar como mínimo de los siguientes elementos:
- se dibujará el perímetro total edificado y se dividirá en tantas partes como sean necesarias, formando de ésta manera figuras geométricas simples, como ser: cuadrados, rectángulos, triángulos, trapecios.
 - Se acotarán todos sus lados y se enumerará cada figura para poder individualizarlos en el bloque. La escala de representación no será menor que 1:200.
 - Deberá figurar el total del edificio, ya sea aprobado por expediente anterior o no.
 - Se deberá indicar con claridad y correctamente acotados los diferentes estados del edificio en el balance de superficie como ser: parte a construir – ampliar- incorporar. Demoler, etc.
- g) Planilla de iluminación y ventilación.
La confección de dicha planilla, regirá con carácter de obligatorio para obra nueva o ampliación, volcándose en ella todos los locales proyectados y sus coeficientes. Los mismos exigidos son:
- Para cada local de vivienda: 1/8 para iluminación y 1/2 para ventilación.
 - Para cada local comercial e industrial: 1/8 para iluminación y 1/3 para ventilación, salvo modificación expresa.
- h) En la confección de planos de estructura se presentará original transparente y tres copias. Se indicará carátula, nota de responsabilidad profesional de método y cálculo (ver leyenda en carátula), plantas detalles de bases y otros si es necesario, planillas con edificación de tipo de Fe a usar y Ft de suelo.
- i) En las escaleras que se presenten a construir se deberá dibujar un detalle en escala optativa, donde se exprese claramente las dimensiones de las podadas y reglamentarias.
- j) Los datos que se consignen en los planos y planillas, serán considerados como declaración jurada y todo falseamiento de los hechos será sancionado.
- k) El departamento de Obras Particulares está facultado para exigir todos aquellos datos que sean necesarios para clarificar y/o completar el proyecto, estén o no especificados en estas Normas.
El citado Departamento, podrá rechazar aquellos documentos, en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

2.3.3. PLANOS PARA EDIFICIOS EN ALTURA.



Dirección de Obras Particulares

Se considerarán edificios en altura a todos aquellos cuya construcción sea mayor que la de la planta baja y 2 pisos altos debiendo el expediente de construcción reunir los siguientes requisitos:

- a) En la documentación presentada para solicitar permiso de construcción, deberá constar memoria de la prevención contra incendios, de acuerdo a las reglamentaciones vigentes y debidamente conformada por Bomberos Voluntarios de Pilar.
- b) En la documentación de los planos conforme a Obra: deberán constar los siguientes documentos:
 - planillas en general, solicitud y parcelas.
 - Copia de plano aprobado por O.S.N.-
 - Copia de plano aprobado anterior.
 - Copia de plano aprobado por Gas del estado.
 - Memoria de sistema de prevención contra incendios, con la conformidad de los Bomberos Voluntarios de Pilar.
 - Tela y 7 copias de planos de Arquitectura son plantas, cortes, y sus fachadas, indicando su tratamiento, silueta y balance de superficie (se admitirá original en film poliéster).
 - Planos de estructura, tela y 5 copias (se admitirá original en film poliéster).
- c) Para el pedido de inspección final de obra: se deberá completar el legajo anterior con la siguiente documentación:
 - planilla de solicitud de final, fotocopia certificada de la final de O.S.N., fotocopia certificada de Gas del estado y fotocopias de la planilla de revalúo actualizado.
- d) En todo aquello que no completen las presentes normas para la construcción de edificios en altura, pasara a estudio de la Comisión del código de Edificación, cuyas conclusiones, quedan sujetas a la aprobación del H.C.D.

2.3.4. ORDENAMIENTO Y TAMAÑO DE LOS PLANOS, CARÁTULA, COLORES Y DIMENSION.

- a) Ordenamiento de juegos de planos de edificación e instalaciones cuando se presente más de una lámina.
Cada uno de los planos; cálculos y láminas se individualizarán con número arábigo, según el ordenamiento siguiente. (El número se colocará en el Ángulo superior derecho de la carátula).
 - 1) Planos Generales: (1P: Plantas; 1F: Fachadas; 1C: Cortes)
 - 2) Planos de detalles;
 - 3) Planos de Estructura;
 - 4) Planos y plantillas de cálculo;
 - 5) Memorias, diagramas y
 - 6) Planos de instalaciones...
- b) Tamaño y plegado de los planos, carátula, colores y leyendas:
 - Tamaño:
El tamaño de los planos se ajustará a lo anotado en el dibujo. (fig.2).
El máximo quedará determinado por $6a \times 3b$ y el mínimo por $2a \times b$. En casos excepcionales, por razones técnicas o de dibujo justificadas, se permitirá sobrepasar el tamaño máximo fijado siempre que las medidas de sus lados, formen cantidades enteras múltiples de a y de b.
 - Colores:
Serán firmes y nítidos. La coloración no deberá dificultar la nitidez de los dibujos, que deberán ser fáciles de leer e interpretar.
Las partes existentes y con permiso concedido se indicaran con muros sin pintar y rayado oblicuo.
Las nuevas a construir, con color amarillo y trazos cortados.
Las partes existentes realizadas sin permiso municipal, se indicaran con muros de color negro y cuadrulado oblicuo de 1 cm. X 1 cm.

Cuando se presenten planos de ampliaciones y/o modificaciones de obras en ejecución, las partes ya aprobadas por el mismo expediente, se indicaran en bermellón y con rayado oblicuo. En los planos conforme a obra, los muros se dibujaran en trazos continuos, sin pintar. Cuando la obra se haya ejecutado sin modificación alguna, con respecto al plano del proyecto, la tela original del mismo podrá presentarse como conforme a obra (o film poliéster).



Dirección de Obras Particulares

Las partes que representan acero, se indicarán con color azul.

Las que representan hormigón, con color verde.

Las que representan madera, con color siena o sepia.

- Las escrituras y dibujos en general serán ejecutadas de acuerdo a las Normas IRAM correspondientes en caracteres sin perfilar tipo imprenta, trazo sobrio en forma perpendicular o ligeramente inclinada.

- Leyendas:

En el sector observaciones de la caratula se agregaran las siguientes notas según corresponda.

Planos de demolición: las partes afectadas a demolición se ajustaran a la reglamentación vigente.

Planos de estructura: el constructor es responsable por los datos que figuren en la memoria, así como el método de cálculo adoptado.

Plano de obra nueva en construcción y/o ampliación: la liquidación de derechos tendrá carácter de condicional y se reajustara con la final de obra.

- c) Destino de planos:

Un juego en film poliéster o tela quedara archivado en la Dirección.

Una vez aprobado y acordado el permiso, la D.O.P. retendrá un juego de copias, devolviendo el resto al profesional.

2.4. DEL TRÁMITE DEL PERMISO.

2.4.1. TRAMITACION DE EXPEDIENTES.

- a) Se iniciará expediente por mesa de entradas municipal, previo control de la D.O.P., en el cual constarán los siguientes elementos:

- En carpeta de obra debidamente sellada, el interesado deberá llenar todos aquellos puntos en que se consignen datos relativos al propietario, constructor, profesional, como así también los datos catastrales.

La ubicación del inmueble deberá hacerse en el lugar indicado para ello, estableciendo las distancias a esquina y cuidando de que el norte quede hacia arriba.

Todos los datos deberán ser consignados en letra clara y perfectamente legibles, no se admitirán raspaduras o enmiendas.

- Liberación de deudas en oficina de Rentas Municipal.
- Las planillas compuestas según el tipo de obra (nueva. Existente- o ampliación), planilla de liquidación de derechos declarando m² a aprobar.
- Certificado urbanístico, completo con fotocopia del título o boleto compraventa.
- Dos copias de planos municipal (Esc. 1:100), con doble carátula las cuales no deberán tener raspaduras o correcciones de ninguna naturaleza, en caso contrario serán rechazadas.
- Una copia aprobada por el club de campo en los casos necesarios.
- Los datos que se consignen en la carpeta como así también en las planillas y en planos, serán considerados como declaración jurada y todo falseamiento de los hechos serán sancionado severamente.

- a) La D.O.P. controlará la copia de plano presentada en la cual se puntualizarán los datos faltantes o incorrectos por escrito, se retirará una copia y podrá salir visada, visada observada u observada.

Si existieran errores de superficie se corregirán y en los tres casos se entregará la liquidación de los derechos de construcción.

- b) Cumplimentado el paso del visado de la copia se adjuntará al expé. Los contratos de ingeniería y copias visadas por el C.P.I. jubilatorios, boleto de deposito de honorario y fotocopia de cada uno para ser remitido a la Delegación de C.P.I. para su visado. Se presentará el original de plano en papel calco 90 gramos y 3 juegos más de copias.

- c) Entrega de documentación, una vez pagados los impuestos y cumplimentado los pasos anteriores, se entregará al Director o en su defecto al constructor o instalador.

- d) El visado tendrá validez por 180 días. Vencido el plazo deberá gestionarse nuevamente ante la D.O.P. (anulado Ord. 97/05)



Dirección de Obras Particulares

- e) El visado tendrá validez por 30 días. Vencido el plazo deberá gestionarse nuevamente ante la D.O.P. (**Art. 4- Ord. 97/05**)
- f) Solicitar Inspección en el terreno. (**Art. 4- Ord. 97/05**)
- g) Conforme de Bomberos si corresponde. (**Art. 4- Ord. 97/05**)

2.4.2. PAGO DE DERECHOS.

Una vez liquidados los derechos, el interesado deberá abonarlos en la oficina de Recaudaciones de la Intendencia Municipal dentro de los 30 días de la liquidación. En caso de no abonarse los impuestos en el plazo indicado, se considerará como desistido el propósito de realizar obras. A solicitud de la parte infractora la obra podrá ser rehabilitada por la D.O.P. siempre y cuando se adecue a las normas vigentes y el plazo transcurrido desde la fecha del vencimiento del pago no sea mayor a los 60 días hábiles. Los derechos serán actualizados de acuerdo a disposiciones en vigencia. Cuando no se hubieren pagado los impuestos y se hubiese dado comienzo a los trabajos no autorizados, estos se paralizarán, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo con lo establecido en este código y/o en la Ordenanza Contravencional vigente.-

2.4.3. ENTREGA DE PERMISO DE CONSTRUCCION (**Art.5-Ord. 97/05**)

Una vez pagados los impuestos, previa presentación de las boletas de depósito de honorarios y aportes jubilatorios de Ley, se entregará al Director o en su defecto al Constructor o instalador, según el caso, un juego de los documentos. Cuando un profesional no pueda retirar personalmente las copias de los documentos aprobados, el Departamento podrá entregarlas a personas suficientemente autorizadas por aquel, quedando la autorización, archivada en el expediente de permiso, como constancia.

2.4.4. PARTES DE LA OBRA CONSTRUIDA CON PERMISO.

En estos casos se indicará el número de expediente por el cual fue autorizada y será responsable el profesional por la exactitud en lo que respecta a la superficie cubierta aprobada, (adjuntándose el plano anterior aprobado).

2.4.5. CARTEL DE OBRA.

Deberá constar de nombre del constructor, proyectista y Director, N° Matricula Profesional y Municipal, N° de Expediente Municipal y sus dimensiones mínimas serán de 50 x 70, realizados en chapa o madera, en colores que permitan una fácil lectura.

2.4.6. INICIACION DE OBRA.

Ninguna obra puede iniciarse sin el Permiso de Construcción. (**Art.6-Ord. 97/05**)-

2.4.7. PERMISO PROVISORIO DE OBRA. (**texto incorporado por la ord. 278/10 Dec. Reglamentario 3029/10**)-

A solicitud del profesional y bajo su exclusiva responsabilidad, la Dirección de Obras Particulares podrá otorgar un permiso provisorio de obra, cuando se haya verificado el cumplimiento de la documentación técnica municipal, y quede pendiente la presentación de informes, visados o trámites realizados ante otras dependencias (Municipales, Provinciales o Nacionales, Privadas y/o concesionados), siempre que no alteren la categoría de la obra.-

a) Los permisos provisorios tendrán carácter precario y serán otorgados, autorizando expresamente las etapas constructivas en particular, las que serán evaluadas por la DOP, según la magnitud de la obra”.

b) VIGENCIA. El permiso provisorio otorgado nunca podrá exceder los 120 días. Cumplido el plazo indicado, y en caso de no presentarse la documentación pendiente para la aprobación definitiva del permiso de obra, se aplicarán las medidas dispuestas por la Ordenanza Fiscal y Tarifaria, y la Ordenanza Contravencional modificada por ord. 97/05, quedando la obra expuesta a la eventual paralización y/o remoción de las anomalías detectadas sin que ello genere derecho a reclamo por parte del propietario”.

c) Una vez obtenido el permiso provisorio, podrán realizarse únicamente las obras, nuevas, ampliaciones y/o modificaciones que cumplan con las reglamentaciones vigentes, estando obligados tanto el propietario como los profesionales intervinientes, a suministrar la documentación técnica de obra cuando la Dirección de Obras Particulares lo estime conveniente. Cualquier transgresión a las normas de Edificación, ya sean Municipales, Provinciales y/o Nacionales, será notificada al colegio del profesional interviniente y lo hará responsable, junto con el propietario de la Obra, por las consecuencias materiales, económicas y/o los daños y perjuicios resultantes del accionar prohibido”.



Dirección de Obras Particulares

2.5. DESISTIMIENTO DE OBRA VENCIMIENTO DE PERMISO, OBRAS PARALIZADAS Y REANUDACION DE TRÁMITE DE PERMISOS ARCHIVADOS.

2.5.1. DESISTIMIENTO DE REALIZAR UNA OBRA ANTES DE LA CONCESIÓN DEL PERMISO.

a) El propietario durante el transcurso de la tramitación del permiso tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente respectivo, que desiste del propósito como desistimiento.

b) Será considerado como desistimiento:

1) La falta de comparencia a dos citaciones en forma;
2) La no agregación de los documentos que éste Código declara como imprescindible presentar durante la tramitación del permiso y dentro de los plazos fijados:

3) La no devolución de documentos observados dentro de los plazos reglamentarios;

4) La falta de pago de los impuestos liquidados;

5) El no retirar la documentación aprobada:

c) Cuando no se haya establecido algún plazo éste será de 20 días hábiles a contar de la notificación en forma;

d) La D.O.P. después de comprobar que la obra no se ha iniciado, declarará “desistido” al permiso.

Se notificará de ello al Propietario y Profesional o Empresa intervinientes, estos últimos quedarán desligados de la obra.

2.5.2. VENCIMIENTO DE PERMISOS CONCEDIDOS.

a) El propietario tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente de obra, su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido:

b) Se considerará con “permisos vencido” toda obra que no se hubiere iniciado dentro de los 3 meses contados desde la fecha de otorgamiento del permiso respectivo;

c) La D.O.P. después de comprobar que la obra no se ha iniciado, declarará “vencido” al permiso. Se notificará de ello al propietario y al profesional o empresa intervinientes; estos últimos quedarán desligados de la obra.

d) El vencimiento del permiso de construcción se establece dentro de los ocho meses.

(Art.7-Ord. 97/05)

2.5.3. OBRAS PARALIZADAS.

Cuando la D.O.P. compruebe que una obra quedó paralizada durante un año, dejará constancia del estado en que se encuentre, y la declarará “paralizada”. Se notificará de ello al Propietario y al Profesional y demás intervinientes; estos últimos quedarán desligados de la obra, siempre que no existan infracciones imputables a ellos.

2.5.4. REANUDACION DE TRÁMITE DE UN EXPEDIENTE DE OBRA ARCHIVADO:

El propietario de una obra podrá solicitar, dentro de los plazos que más adelante se fijan, la reanudación del trámite de un expediente de permiso archivado, y revalidarlo según las normas vigentes al momento de la iniciación de aquel expediente. La D.O.P. resolverá directamente lo solicitado.

Los plazos son los siguientes:

a) Caso de desistimiento antes de la concesión del permiso:

1 año a contar de la fecha de resolución que así lo declarará;

b) Caso de permiso que ha vencido;

2 años a contar de la fecha de su concesión;

c) Caso de una obra declarada “paralizada”, o “no concluida”;

3 años a contar de la fecha de la resolución declaratoria;

2.5.5. TRÁMITE DE FINAL DE OBRA

a) En caso de obra nueva es obligatorio tramitar, en el plazo de 90 días, la final de obra con la siguiente documentación:

- Fotocopia del último contrato de C.P.I.
- Planos conforme a obra (original tela o film. Y 4 copias).
- Copia del plano aprobado.
- N° de expediente de aprobación.



Dirección de Obras Particulares

b) En caso de obra existente se solicita, con la misma documentación, Certificado conforme a obra.

Con la documentación completa se obtiene, en la Oficina de Obras Particulares, fecha y hora de inspección final. Previo sellado de documentación, ingresa en Mesa de Entradas para anexar al expediente aprobado.

2.5.6. ARCHIVO DE PLANOS.

Las telas o filmes de poliéster transparentes de todo proyecto de obra comprendiendo planos generales, de estructura, cálculo, instalaciones y memorias, se archivarán en la oficina correspondiente de modo que queden reunidos en una misma carpeta todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo.

En estas carpetas quedará constancia de las demoliciones proyectos no realizados, obras paralizadas, trabajos concluidos con o sin Inspección Final, realizadas parciales o totales, etc.

Los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar con la constancia del hecho, persona, firma y fecha, en registros especiales.

Este archivo es para uso y gobierno exclusivo de la inspección y no será de carácter público. Presentar un diskette/ CD con el proyecto en extensión en CAD y en extensión DXF. **(Art.8-Ord. 97/05.**

2.5.7. COPIA DE ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS.

Se podrá efectuar copia oficial de los originales mediante orden del Director de la D.O.P. y firma del empleado responsable, dejando constancia del retiro en registros especiales. A solicitud por escrito del Propietario y previa autorización, se confeccionarán las copias heliográficas que pida, en papel usual. Sobre estas copias se repetirán las anotaciones en colores del original y cada una llevará la constancia de su autenticidad.

2.5.8. GESTORES ADMINISTRATIVOS.

La dirección de obras particulares admitirá la actuación de gestores administrativos para la realización de trámites referente al otorgamiento de permisos de construcción, empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, con excepción de todos aquellos casos en que la D.O.P. considere conveniente la comparecencia del técnico que proyecta, dirige o construye la obra.

2.5.9. REGISTRO DE GESTORES ADMINISTRATIVOS.

La Dirección de Obras Particulares llevará un registro de gestores administrativos en el que constarán:

- datos de identidad del gestor.
- Domicilio.
- Trámites que esta autorizo a realizar.
- Persona que otorgo la autorización y datos de la misma.
- Fecha en que se otorgó a favor del gestor.
- Firma autenticada en la autorización (Juez de Paz o Escribano Público)
- Fecha en que cesa el poder.

Para la inscripción en el Registro de Gestores administrativos es indispensable la presentación de una solicitud dirigida al Director de la D.O.P. que será rubricada por el gestor administrativo y por la persona autorizante, debiendo acompañarse del respectivo poder, que quedará archivado en D.O.P. el gestor podrá desempeñar sus funciones mientras la persona autorizante no comunique por nota que cesa el poder conferido.

2.6. DE LA VIVIENDA ECONOMICA.

2.6.1. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA.



Dirección de Obras Particulares

a) exceptuase del pago de los derechos de construcción, las casas nuevas que se edifiquen conforme a los planos tipos que a tal efecto confeccione el Departamento Ejecutivo por medio de sus oficinas técnicas, sujeto a las siguientes condiciones:

1) La casa será destinada a vivienda unifamiliar y permanente de su propietario.
2) Habrá distintos modelos según la cantidad de dormitorios, las dimensiones y situación del lote, etc.

3) Los modelos tendrán superficie máxima de acuerdo a la cantidad de dormitorios.

4) El propietario o su cónyuge no deben poseer ningún otro bien inmueble, deberán presentar una declaración jurada, al respecto, como así también en la misma deberá constar que la propiedad a construir será destinada a su vivienda permanente.

5) Los materiales o instalaciones no tendrán carácter suntuario.

b) La dirección Técnica de los trabajos estará a cargo de personal técnico Municipal, limitándose su intervención a las inspecciones. Los problemas de orden técnicos tendrán su debido asesoramiento, a pedido por escrito del interesado.

c) Las obligaciones a que están sujetos los propietarios son las que se determinan por las disposiciones en vigor, no pudiendo introducir modificaciones o ampliaciones sin la respectiva autorización.

2.7. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

2.7.1. OBLIGACION GENERAL

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 derivan de su aplicación.

Compete asimismo al Propietario, Profesional o Empresa cumplir los preceptos de éste Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

(Art. 923 del Código Civil: "La ignorancia de las leyes, o el error de derecho en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos lícitos, ni excusará la responsabilidad").

2.7.2. DIRECTORES DE OBRAS E INSTALACIONES

En todos los casos el proyecto, dirección y/o construcción de obras de arquitectura, estará sujeto a las siguientes normas, dentro de las categorías que se determinará a continuación:

a) Primera categoría: Arquitectos e ingenieros de todas las especialidades cuyos planes de estudios los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones.

Segunda categoría: Maestros Mayores de Obras egresados del ciclo superior y de instituciones debidamente autorizadas que a juicio de los organismos educacionales competentes, reúnan equivalente capacidad técnica.

Tercera categoría: Todos los títulos de constructor otorgados por institutos oficiales y autorizados.

b) Las categorías enunciadas en el inciso a) habilitan a los comprendidos en las mismas para la realización de las obras que se detallan a continuación.

Primera categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de todo tipo de obra sin limitación alguna.

Segunda categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, tres pisos altos y dependencias en azoteas, exceptuándose no contempladas en sus respectivos planes de estudio.

Tercera categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudios.

2.7.3. Facultad de directores, Proyectistas y Constructores.

Para la aprobación de la documentación de una obra y para el comienzo de la misma es condición indispensable la presentación ante la Municipalidad, del Proyectista, del Director de Obra y del Constructor, la que será acreditada con el agregado de copias legales de los contratos respectivos.

En todo caso puede asumir un mismo profesional, dentro de las atribuciones inherentes a su categoría el carácter de Proyectista, Director y Constructor.



Dirección de Obras Particulares

2.7.4. Directores e Instaladores para instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y contra incendio.

Directores: pueden serlo las personas diplomadas o reconocidas por una Universidad Nacional, una vez matriculadas en el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, en las siguientes limitaciones:

- a) Los Ingenieros Industriales, Mecánicos y Electricistas en sus respectivas especialidades.
- b) Los Arquitectos e Ingenieros Civiles y en construcciones exclusivamente para las instalaciones inherentes a la edificación en sí que sete a su cargo, con exclusión de las instalaciones industriales.

Instaladores de Primera Categoría: pueden serlo los ingenieros industriales; Mecánicos y Electricistas en sus respectivas especialidades, reconocidos por una Universidad Nacional y una vez matriculados en el Consejo Profesional.

De la ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.

Instaladores de Segunda Categoría: Pueden serlo los Electrotécnicos, los electromecánicos y los técnicos mecánicos diplomados por una escuela Industrial de la Nación, en sus respectivas especialidades.

Instaladores de Tercera Categoría: Pueden serlo:

- a) Los egresados en una Escuela Profesional de la Nación cuyo título sea habilitante.
- b) Los egresados de Institutos de enseñanza en la especialidad oficialmente reconocidos por el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.
- c) Los idóneos que hayan sido reconocidos por la Municipalidad hasta la fecha de vigencia por este Código.

2.7.5. Empresas.

- a) Empresas de Edificación.

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los constructores siempre que se hagan representar en la Municipalidad por uno o varios profesionales matriculados.

La categoría de la empresa será la del Representante Técnico responsable que en cada caso intervenga y actúe.

Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta de la Empresa y su Representante Técnico y se agregará testimonio del contrato de vinculación entre ambos.

- b) Empresas de Estructuras e Instalaciones.

Estas Empresas podrán ejecutar estructuras de hormigón y acero e instalaciones, siempre que se hagan representar en la Municipalidad por uno o varios profesionales matriculados. La categoría de la Empresa estará señalada por la de sus Representantes Técnicos responsables. Las Empresas y sus Representantes Técnicos deberán suscribir conjuntamente los documentos del proyecto de su especialidad agregándose testimonio del contrato de vinculación entre ambos.

2.7.6 Actuación de los profesionales y empresas.

Se entenderá por:

Director de Obra: Al profesional que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes y mediante elementos escritos o dibujados, debidamente aprobados

Por la Municipalidad, garantiza a los poderes públicos en mérito de su aptitud, las condiciones técnicas de estabilidad, estética y de orden administrativo de la construcción confiada a su cargo, y a su comitente, la bondad de la misma en todos sus aspectos.

Los elementos dibujados que constituyen el proyecto de una obra, podrán haber sido elaborados por el propio profesional Director de Obra o por otro que no actúe en este último carácter. En el primer caso se especificará la función de [^]proyectista y Director de Obra como una sola, y en el segundo se diferenciara la de Proyectista solamente, debiendo considerarse la de Director de obra por separado.

Proyectista: Al profesional que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes, realiza con exclusividad el proyecto completo de una obra de acuerdo con lo que se establecen los Reglamentos Municipales.



Dirección de Obras Particulares

Constructor e Instalador: Al profesional o técnico especializado, legalmente autorizado que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes y mediante los elementos técnicos escritos o dibujados preparados por la Dirección Técnica de la Obra o el Proyectista, previamente aprobados por la Municipalidad o entidades oficiales, materializa, mediante su organización comercial, industrial, técnica, la obra proyectada.

Empresas: A las organizaciones de uno o más componentes técnicos legalmente autorizados, que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes y mediante los elementos técnicos escritos o dibujados, previamente aprobados por la Municipalidad o entidades oficiales materializan, mediante su organización comercial, industrial, técnica la obra proyectada.

2.7.7. Responsabilidad de los profesionales y empresas.

El Director de Obra, en mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la ley, los reglamentos y su título profesional le acuerdan y fijan, tendrá responsabilidad ante los poderes públicos y su comitente por la correcta dirección de la obra confiada a su proyecto y/o dirección, ya sea por su intervención directa en la ejecución material de la misma -administración o economía- o de realización por Constructor o Empresa.

El proyectista, si actúa como profesional en esa exclusiva condición, tiene obligación ante el Municipio y su comitente, sólo en lo que respecta al cumplimiento de las reglamentaciones de Código de la Edificación referente al proyecto de las obras, Zonificación, Normas y exigencias de presentación para las tramitaciones correspondientes.

El Constructor e instalador, en mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la Ley, los reglamentos y su título profesional le acuerdan y fijan, tendrá responsabilidad material ante los poderes públicos, la dirección de obra y el comitente, por la ejecución de una obra o instalación en las condiciones técnicas y estéticas establecidas en la documentación, escrita o dibujada, elaborada y aprobada para aquel efecto.

La responsabilidad de un Empresa considerada en el conjunto de sus integrantes y/o en el representante técnico legalmente autorizado, será la misma que la del constructor o instalador.

2.7.8. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Solo podrán actuar una vez registrados en la matrícula respectiva.

Al solicitársela inscripción se indicará en forma completa el nombre y apellido, diploma universitario (copia) o certificado de estudios, fecha e Institución que lo ha extendido número de inscripción en el Consejo Profesional de Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, domicilio legal dentro del Partido de Pilar y contrato de locación de servicios.

Las empresas registraran su nombre, característica comercial y el de sus Representantes, suministrando copia autenticada de los contratos de locación de servicios, copia de contrato social inscripto y domicilio legal constituido.

2.7.9. CAMBIO DE DOMICILIO.

Cuando un profesional o Empresa inscriptos en la matrícula cambie de domicilio lo comunicara dentro de las 48 horas de producido por carta certificada, telegrama colacionado o personalmente a la Dirección de Obras Particulares.

Un profesional o una Empresa pueden autorizar a otro profesional o Empresa, matriculados en una categoría igual o superior, para reemplazarlo para ello y previa conformidad del propietario de la obra de que se trate, otorgada por escrito.

2.7.10. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.

a) cambio.

El propietario puede cambiar de Director, constructor o empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La Dirección de Obras Particulares aceptara el reemplazante siempre que sobre este no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificara por cedula al reemplazado.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras Particulares ordene

El reemplazo cesara en sus obligaciones ante la Municipalidad no así en su responsabilidad según el Código Civil.

c) Retiro.

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas, el derecho de retirar su actuación de los Documentos aprobados siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder directamente por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.



Dirección de Obras Particulares

Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la D.O.P. el reemplazante propuesto.

2.7.11. Obras que pueden realizar los propietarios.

Con su sola firma podrán hacer:

- a) Cercos de frente hasta 0,80 m. de alto.
- b) Cambio de solados y revestimientos.
- c) Cambio de material de cubierta.
- d) Terraplenamiento y relleno del terreno (sin muro de sostenimiento).
- e) Colocación de vitrinas, toldos, marquesinas.

2.8. DE LAS SANCIONES.

2.8.1. Concepto de las sanciones.

Serán responsables de las sanciones, los que están referidos en el punto 2.7....
(Art.9 -Ord. 97/05)

2.8.2. Aplicación. **Derogado art. 10 ordenanza 97/05**

2.8.3. Responsabilidad de los Profesionales.

- a) En los casos de impericia, negligencia, culpa o dolo en el desempeño profesional se impondrán a los responsables, según las circunstancias de daño o peligro que se generen e independientemente de la sanción al propietario, hasta cien (100) sueldos de multa, treinta (30) días de arresto y noventa (90) días de inhabilitación, conjunta o indistintamente.
Siempre que el Tribunal sancione por aplicación de éste artículo la Dirección de obras Particulares notificará la sentencia al consejo Profesional de Ingeniería.
- b) Por incomparecencia de los profesionales a las citaciones o emplazamiento que les efectúe el Departamento Ejecutivo: hasta quince (15) sueldos de multa cada vez.
De persistir la incomparecencia que nuevas citaciones a las observaciones formuladas al profesional pese a las notificaciones o emplazamientos que se le efectúen, podrá disponerse.
 - 1).- la paralización de las obras; ò
 - 2).- la citación directa al propietario a fin de que en el término que se le señale de cumplimiento a las exigencias solicitadas, bajo apercibimiento de decretarse la paralización de las obras por tiempo indeterminado.

2.9. DE LA POLICIA DE OBRAS

2.9.1 INSPECCION DE OBRAS.

Toda construcción, ampliación o cualquier modificación edilicia queda sujeta a la obligatoriedad de ser inspeccionada periódicamente por los inspectores de obra en la forma que la Dirección de Obras Particulares reglamente.

El propietario, profesional o empresa se responsabilizan que en la utilización y construcción del edificio se respeten las normas de éste Código.

2.9.2. POLICA DE OBRAS.

- Los profesionales, constructores, etc. Podrán solicitar que la inspección sea efectuada por personal de categoría no inferior a la que se exija para la obra a su cargo.
- La falta de inspección o la no comprobación de fallas por la inspección no atenúa ni disminuye la responsabilidad de profesionales, constructores, empresas, etc.
- Toda vez que el inspector municipal lo crea necesario, el director de obra tendrá la obligación de presentarse en obra, previa citación anticipada en no menos de tres días.

2.9.3. SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE LINEA FIJACION DE NIVEL.



Dirección de Obras Particulares

En toda obra autorizada el profesional podrá solicitar:

- a) La línea municipal:
Su señalamiento se realizará en el terreno dentro de los 3 días hábiles, excluido el día del pedido.
- b) El nivel:
Su fijación se realizará en el terreno dentro de los tres días hábiles, excluido el día del pedido. El nivel se fijará con referencia a puntos materiales distantes no más de 100m. Del lugar.

2.9.4. INICIACION DE OBRAS E INSPECCIONES.

Aviso de comienzo de obra:

Todo profesional responsable de acuerdo con lo que establece el Código de la Edificación, deberá notificar oficialmente a la D.O.P. el comienzo de la obra, una vez aprobados los planos y abonados, reglamentariamente, los derechos pertinentes. Este trámite se cumplirá en formulario aprobado y dentro de los 3 días de iniciada la obra.

2.9.5. INSPECCIONES.

La D.O.P. tomará conocimiento de la nueva edificación, la que podrá ser inspeccionada en todo momento que lo considere oportuno.

2.9.6. INSPECCIONES DE OFICIO.

- a) En obras paralizadas.
Cuando la D.O.P. compruebe que una obra quedó paralizada durante un año. Dejará constancia en el expediente del estado en que se encuentra, y la declarará "paralizada". Se notificará de ello al propietario, a los profesionales y/o empresa intervinientes. Estos últimos quedarán desligados de la obra, siempre que no existan infracciones imputables a ellos.
- b) En obras terminadas.
Cuando la D.O.P. compruebe que una obra está terminada y vencido el término para solicitar el respectivo certificado final de obra, procederá de oficio a extender éste certificado final de obra, sin perjuicio de las penalidades correspondientes.

2.9.7. INSPECCION FINAL.

- a) Inspección final de obra concluida.
Dentro de los 15 días de terminada la construcción, será obligación del profesional responsable de la misma, presentar el pedido de inspección final respectivo, que la D.O.P. extenderá en el caso de no haber observaciones, dentro de los diez días de solicitado.
- b) Inspección final de partes concluidas de obra.
El Director de obra podrá solicitar la inspección final de partes concluidas de obra, debiendo hallarse en condiciones de uso y siempre que no contravengan disposiciones de éste Código.

2.9.8. INSPECCION DE OBRA PARALIZADA.

El propietario de una obra puede declarar por escrito en el expediente de permiso, que considera la obra terminada en el estado en que se encuentra. Previa solicitud del Director de la obra se efectuará una inspección, y si se comprueba que lo realizado no contraviene las disposiciones en vigencia y no compromete la higiene y seguridad pública, contando además con la vereda y valla en la L.M. reglamentaria se extenderá un "Certificado de Inspección obra paralizada". En él se consignará el estado en que se encuentra lo ejecutado. Si hubiera partes de posible uso, se dejará la respectiva constancia. La obra podrá proseguirse, previa la reactualización del expediente.



Dirección de Obras Particulares

SECCION 3

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1. DE LAS LINEA MUNICIPAL Y DE RETIROS.

3.1.1. Alineación

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial señalada.

No será permitido ampliar ni refaccionar ningún edificio cuya construcción se halle invadiendo la línea de edificación municipal o el retiro establecido.

3.1.2. Obra 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" (3.5.2.)

3.1.3. Línea de edificación para sótanos.

En los casos de construcciones de sótanos. Éstos podrán sobrepasar la línea de la ochava, pero deberán construirse siempre dentro del límite de la línea municipal del predio.

3.2. DEL NIVEL.

3.2.1. Plano de comparación de los niveles.

Las cotas de nivel en los edificios estarán referidas al "cero" tomando en la acera sobre la línea municipal. En caso de desniveles se tomara como referencia el promedio de la cota máxima y mínima en la línea municipal.

En los casos de ausencia de acera se solicitara la determinación del nivel "cero" a la Secretaria de Obras Públicas.

3.2.2. Marcas de niveles.

Las marcas de nivelación, colocadas en los muros de los edificios como el las aceras, no deben ser removidas o alteradas sin previo aviso dado con anticipación de quince días a la autoridad correspondiente.

3.2.3. Certificación del nivel.

A pedido del interesado, la Secretaria de Obras Públicas extenderá una certificación con la cota de nivel que le corresponde al predio.

3.2.4. Cota mínima de piso bajo y terreno.

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

La nivelación del terreno o piso bajo se realizara de la forma que asegure su desagüe a la vía pública.

3.2.5. Niveles inferiores a los oficiales.

En predios situados dentro del radio en que el desagüe pluvial se efectúe mediante las redes del servicio público y tenga instalaciones adecuadas, aprobadas por O.S.N. deberán ser exhibidas antes de aprobarse el permiso de obra.

3.3. DE LAS OCHAVAS.

3.3.1. Obligación de formar ochavas.

En los predios de esquina es obligación la forma de ochavas a medida que se solicite permiso para: apertura de vías públicas, construcción de edificios nuevos o cercos, modificaciones externas en edificios o cercos existentes.

3.3.2. Dimensiones de las ochavas.

a) Dimensionamiento.

Toda línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.



Dirección de Obras Particulares

La dimensión mínima de la ochava será la hipotenusa resultante de un triángulo cuyos catetos tendrán 3 m. a partir de la intersección de las dos líneas municipales y en la dirección de estas.

- c) En los casos de ángulos mayores de 135° la Secretaría de Obras Públicas podrá autorizar que se dé a la ochava una dimensión menor o aún suprimirlas. En los casos de ochavas curvas o poligonales, estas no deberán rebasar las líneas oficiales y sus trazas serán sometidas a resolución de la S.O.P.
- d) Casos especiales. En los casos que, dada la importancia de las calles que se cruzan sea necesario organizar dicho cruce, la S.O.P. podrá modificar las formas y dimensiones de las ochavas.

3.4. DE LAS CERCAS Y ACERAS.

3.4.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras.

Todo propietario de terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la acera de acuerdo con este código.

La cerca serviría para separar la propiedad privada de la pública.

En predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la Dirección podrá obligar a la construcción de una cerca de albañilería, de hormigón u otro material incombustible, capaz de impedir la vista desde un punto situado a 1,60m. sobre el cordón de la acera opuesta.

3.4.2 Plazos de ejecución de cercas y aceras.

La construcción, reconstrucción y reparación de cercas y aceras deberá iniciarse dentro de los treinta días hábiles, contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación no podrá exceder de los 60 días hábiles.

En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes, la Municipalidad podrá llevarlos a cabo por cuenta del propietario.

3.4.2. Cercas y aceras en caso de demolición de edificios.

Una vez concluidos los trabajos de demolición, a los efectos de dejar un predio libre de edificación, deberá construirse la cerca definitiva.

- a) En el caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción de edificios o de la cerca y aceras definitivas, se deberá colocar en la Línea Municipal la valla provisoria con las características previstas en este Código y ejecutar sobre la acera un solado transitable.
- b) En caso de no existir expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y la acera provisoria no podrán permanecer más de 60 días. En caso de existir expedientes de permiso de edificación, el lapso se extenderá hasta la conclusión de las obras, desistimiento o caducidad del permiso solicitado
- c) En caso de incumplimiento de los incisos a) y b), los trabajos serán realizados por administración y con cargo al propietario.

3.4.3. Cercas.

- a) Materiales. Las cercas podrán ser construidas en albañilería, de hormigón simple o armado, madera dura, hierro trabajado, alambre tejido.

La aplicación de estos materiales u otros no considerados, en sus distintas formas de combinación, quedan sujetos a la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.

- b) Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones en edificios con cercas sin terminar, la concesión del permiso implicará la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan.
- c) Las cercas que se ejecuten frente a calles pavimentadas se ajustarán a lo siguiente:
 - En predios edificados o con jardines, campos de deportes, huertas o viveros de plantas:
Cualquiera sea el material, la altura total de las cercas será 1m. Como mínimo. El propietario podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio mantener, frente a su predio, jardín o solado en buenas condiciones



Dirección de Obras Particulares

conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la Dirección.

- En predios baldíos:
- Serán ejecutadas las cercas de albañilería u hormigón simple o armado o alambre tejido o malla con una altura no inferior a 2 m. En este último caso tendrán un zócalo de mampostería de altura no menor de m. 0,30.-

d) Las cercas que se ejecuten en calles no pavimentadas podrán no tener zócalo y su altura total mínima será de 1 m.

El propietario de predio edificado podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio mantener frente a su predio jardín o solado en buenas condiciones conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la Dirección.

3.4.4. Aceras.

a) Material de las aceras.

- En calles pavimentadas: En calles pavimentadas el solado de la acera será de mosaico de cemento comprimido. Las medidas deberán ser de 0,20 m. x 0,20 m. lisas o estriadas y de 0,40 m. x 0,60 m. La colocación de las mismas favorecerá el libre escurrimiento del agua. El solado deberá estar asentado sobre un contrapiso de 0,08 m. de espesor. La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar el uso de otro tipo de solado.
- En calles no pavimentadas:
En calles no pavimentadas se podrá usar como solado de las aceras, ladrillo común.

b) Pendientes de las aceras.

La pendiente transversal será para:

Acera de mosaicos.....	2%
Acera de ladrillos	5%

Estas pendientes podrán ser modificadas en mas o menos un quinto (1/5) de los valores indicados.

Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera nueva y otra existente, la transición se hará mediante planos inclinados y solo cuando la Dirección lo juzgue imprescindible, con escalones.

c) Aceras arboladas.

En correspondencia con los arboles se deberá dejar sin embaldosar un cuadrado no mayor de m. 0,80 x 0,80 , cuyos bordes se protegerán con un cordón de m. 0,07 de espesor como mínimo, de ladrillos comunes colocados de punta, o de hormigón.

d) El solado que sirvan de entrada cubriera el área comprendida por el ancho de esa acera y la de esa entrada.

Este solado se ejecutara con materiales resistentes de acuerdo al tipo de vehiculo que ha de servir.

d) Ancho de la acera y del solado.

- En calles pavimentadas. El ancho de la acera es el comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada.
- En calle no pavimentada. El ancho del solado será no menor de un metro contra la línea municipal.

e) Aceras con el solado de ancho reducido.

Se podrán construir solados de ancho más reducido que la acera y con un mínimo de 1,00 m. contra la línea municipal siempre que el resto de la acera no pavimentada sea cubierto con césped o jardín.

Cuando la entrada sea para vehículos el ancho del solado será por lo menos equivalente al ancho de la entrada. La conservación en buen estado y la higiene de la parte de la acera no pavimentada corresponderá al propietario frentista.

f) Aceras deterioradas por trabajos públicos.



Dirección de Obras Particulares

Las aceras destruidas parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el organismo causante con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario podrá denunciar ante la Municipalidad, en papel simple, la necesidad de la reparación o reconstrucción.

3.5. DE LAS FACHADAS.

3.5.1. Composición arquitectónica de las fachadas.

Las fachadas de los edificios sobre la vía pública y visibles desde ésta están sujetas a aprobación especial de la Dirección.

A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados de la fachada.

La D.O.P. y la Comisión Asesora del Código podrán rechazar los proyectos que a su juicio perjudiquen o desmejoren las características arquitectónicas del entorno.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material en alguna parte.

3.5.2. 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 queden aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada.

3.5.3. Elementos visibles desde la vía pública.

Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a la fachada y estarán sometidos a aprobación.

3.5.4. Salientes en las fachadas.

Sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la Línea Municipal:

a) Por debajo de los m. 3.- de la altura en piso bajo.

- Umbrales y antepechos, en no más de m. 0,02 siempre que se redondeen las aristas;
- Vitrinas, en no más de m. 0,15 y sólo cuando la Dirección lo autorice, atendiendo a razones de tránsito;
- Ménsulas de balcones o voladizos, dinteles, guardapolvos y otros elementos a una altura superior a m. 2,00 y dentro de una línea que une este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura m. 3. no se permitirá sobresalir hojas de puertas, ventanas y celosías (fig.4)

b) Arriba de los m. 3.- de altura:

Molduras y elementos ornamentales con un saliente o vuelo máximo de m. 0,50; detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales, pilastras y similares que sin construir cuerpos cerrados, tengan una saliente o cuerpo máximo de m. 0,30; y disten más de m. 0,30 de las divisorias del predio y de las aristas de ochava en pisos altos.

Tanto los vanos como el muro de la fachada no rebasaran de la línea municipal.

Balcones; podrán tener una saliente no superior a 1,20 m. No podrá llegar a menos de 0,60 de la línea medianera. Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 m. (fig. 5).

A los efectos de mantener la integridad de las arboledas la D.O.P. podrá reducir las salientes que correspondan a los pisos altos.

La saliente de las marquesinas y aleros no podrá ser mayor $\frac{2}{3}$ el ancho de la acera y en todos los casos deberán guardar, con respecto a la línea de árboles, la distancia que a juicio de la D.O.P. sea necesaria para su preservación.

c) Cuerpos salientes en ochavas.

No se permitirán cuerpos salientes cerrados fuera de las líneas municipales, excepto en las ochavas donde se permitirá una saliente máxima dada por la prolongación de las dos líneas municipales.

3.5.5. Medidores en cercos y muros de fachada.

Sobre la fachada principal y muros visibles desde la vía pública podrán colocarse las cajas de conexiones y las de los medidores que no excedan de m. 0,185 de profundidad. Los medidores de dimensiones mayores podrán colocarse a opción del propietario, embutidos en armarios cuyas tapas serán revestidas con el material del paramento o pintura que armonice con la arquitectura de la fachada.

En todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares.



Dirección de Obras Particulares

3.5.6. Toldos.

a) Perfil de los toldos.

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos no podrán distar del solado de la acera menos que m. 2,20 en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta m. 0,50 dentro del cordón del pavimento de la calzada. Las telas suspendidas del toldo podrán llegar hasta 1,90 del nivel de la acera.

b) Soportes verticales, largueros y tendidos de los toldos.

Se podrán colocar soportes verticales equidistantes entre sí a m. 0,50 del cordón del pavimento de la calzada y a m. 0,60 de la prolongación de la línea divisoria de predios.

Serán de sección circular, hechos con dispositivos seguros y que no sean del diámetro superior a m. 0,10.

c) Toldo en calles arboladas.

En ningún caso los toldos podrán alcanzar a los troncos de los árboles. En caso de existir soportes estos se colocaran en la línea de los troncos.

d) Retiro del toldo y soportes.

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

3.6. DE LAS AREAS DESCUBIERTAS ENTRE VOLUMENES EDIFICADOS.

3.6.1. Espacio Urbano.

A los efectos de este código se denomina así el espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Los locales definidos en el artículo 3.7.1. Del código de la edificación como de primera, tercera y quinta clase solo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano según se especifica en el artículo siguiente.

3.6.2. Conformación del Espacio Urbano.

Se considera como espacio urbano:

a) El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

b) El espacio libre de manzana.

c) El espacio entre parámetros laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

d) El espacio entre parámetros verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela. Vinculados a los espacios definidos en a) y b).

e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito.

El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en esta Sección y en particular según zonificación.-

3.6.3. Patios apendiculares del espacio urbano.

Se considera extensiones del espacio urbano, aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.

La abertura (a) de unión con el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 4,00m.

3.6.4. Patios Auxiliares.

Se denominan así las aéreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el Art. 3.7.1. Del código de la edificación.



Dirección de Obras Particulares

La superficie de los patios auxiliares deberá dimensionarse de acuerdo con la siguiente relación:

- P.B. y una planta Superficie patio auxiliar 12 m².
- P.B. y dos plantas Superficie patio auxiliar 16 m².

El lado mínimo no podrá ser inferior a 3,00 m.

3.6.5. Normas consumos a todas las aéreas descubiertas.

a) Forma de medir las aéreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10m.

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomara desde una paralela distante 0,15 m. del eje divisorio entre las parcelas.

Cuando en un área descubierta, se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 m. sobre el solado del área descubierta.

b) Arranque de las áreas descubiertas.

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela determinada por la Dirección.

El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado.

La cota del plano de arranque se consignara en el proyecto,

c) Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas.

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permiten los toldos plegables, de tela o metálicos.

3.6.6. Edificios en altura.

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios en altura estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- a) La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de la calle.
- b) La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela.
- c) La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana con volúmenes construidos.
- d) La línea de Frente Interno, construida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana.

3.6.7. Relación entre altura y separación de paramentos hasta 9,50 m. de altura.

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

a) La relación (r) entre altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela en ningún caso podrá ser mayor que:

$$r = \frac{h}{d} = 1,5$$

La distancia (d) no podrá ser menor que 4,00 m.

- b) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura (h) será igual a la misma semi-suma de las alturas de los paramentos.
- c) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse la relación.

$r = \frac{h}{d} \leq 2$, siendo la separación mínima (d) = 3 m.

d) La línea divisoria de fondo de la parcela se considerara como paramento de altura igual a la del paramento que la enfrente, debiendo cumplirse lo requerido en a).

d) Área descubierta en vivienda unifamiliar (jardín). Como caso particular de a) en proyectos de viviendas unifamiliares (una unidad por parcela de una planta) podrá recurrirse, para ventilar e iluminar locales de habitación y trabajo (de 1ra. Y 3ra. Categoría) a espacios que sean utilizados exclusivamente para jardín, con expresa prohibición de ubicar a ese sector usos complementarios de la vivienda, con lado mínimo de 4m. y superficie mínima de 16 mts.2.-

3.6.8. Espacio Urbano mancomunado.



Dirección de Obras Particulares

Dos edificios emplazados en predios colindantes pueden unir sus respectivos espacios urbanos, cada uno de dimensiones insuficientes siempre que el espacio urbano así formado satisfaga las prescripciones generales establecidas en 3.6.1. y además:

- a) La cerca común de los espacios unificados tenga una altura no mayor que m. 2,00 medidos desde el suelo más alto.
- b) En la dirección perpendicular a la cerca común, la fracción de espacio en uno de los predios tenga por lo menos un ancho de 1/3, respecto al ancho total.
La mancomunidad de espacio urbano obliga al siguiente requisito:
Establecer el derecho de servidumbre, mientras sea necesaria la comunidad, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.
Constará en las escrituras a realizarse la intervención Municipal, que tendrá el derecho permanente de control del mantenimiento de la mancomunidad de los Espacios.
- c) Lo expresado en a) y b) rige también para patios auxiliares.

3.6.9. División de cercas y acceso a los espacios urbanos y patios auxiliares.

- a) El lado del patio resultante de la división será mayor o igual a 3 mts. ; la cerca lo dividirá en dos superficies iguales, siendo su altura máxima de 2,00 m. a contar desde el nivel del piso más alto.
- b) Cuando la división tenga por objeto separar un paso común el ancho mínimo de éste deberá cumplir con las exigencias de este Código.
- c) Todos los patios proyectados deberán tener fácil acceso para su periódica limpieza.

3.6.10. Para los edificios con altura superior a 9,50 m. regirán las disposiciones vigentes en el Código de la Ciudad de Buenos Aires.

3.7. DE LOS LOCALES.

3.7.1. Clasificación de los locales.

A los efectos de este código, los locales se clasificaran como sigue:

a) Locales de primera clase.

Dormitorios; comedores; salas; sala de estar; bibliotecas; estudios; consultorios y todo otro local habitable.

Cuartos de costura si están ubicados en zona principal del edificio.

b) Locales de segunda clase:

Escaleras principales; cocinas; cuartos de baño; retretes; orinales; lavaderos; guardarropas; o vestuarios colectivos con superficie menor o igual a 20 m²; cuartos de costura o de planchar; si están en zona de servicio.

c) Locales de tercera clase:

Locales para comercio y/o trabajo; depósitos comerciales y/o industriales con superficie mayor a 250 m²; gimnasios y demás locales para deporte; cocinas de hotel; restaurantes; casa de comida; comedores colectivos y similares.

d) Locales de cuarta clase:

Escaleras secundarias; pasajes y corredores; vestíbulos; salitas de espera anexas a oficinas o consultorios, guardarropas, cuartos de ropero anexas a dormitorios; tocadores; despensas, antecomedor; espacios para cocinar; depósitos comerciales e industriales con superficie menor o igual a 250 m², anexo o dependiente del local; depósitos situados en sótanos o semisótanos anexas o dependientes de locales en piso bajo, siempre que formen con estos una sola unidad locativa, no tengan más de 25 m² y no tengan acceso directo desde la vía pública; pequeños comercios para la venta de golosinas; salas de cirugía y rayos X; laboratorios fotográficos; guardacoches; salas de grabación.

e) Locales de quinta clase.

Locales auxiliares para servicios generales del edificio y sin valor locativo independiente, como ser: administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio y mastranza, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

3.7.2. Atribuciones de la Dirección para clasificar locales.

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte 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 con alguno de los establecidos en "Clasificación



Dirección de Obras Particulares

de los locales”, cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

3.7.3. Altura mínima de los locales.

La altura de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre de no menos de 2,30 m.

La altura libre mínima varía con la clase del local, la posición que ocupa en el edificio y su posibilidad de iluminarlo y ventilarlo naturalmente. En casos especiales podrán ser consideradas por la D.O.P. variaciones en las alturas, en atención al proyecto de que se trata y teniendo en cuenta las condiciones de ventilación e iluminación.

Las alturas mínimas son las que se detallan:

TIPO LOCAL	SUPERFICIE	ALTURA MIN ENTRE PISO Y CIEL	OBSERVACIONES
PRIMERA CLASE	Hasta 60m ² Mas de 60m ²	2.60 m. 2.80 m. 3.00 m.	Situados en sótanos o semisótanos
SEGUNDA CLASE		2.40 m. 2.10 m.	Cuartos baño, retretes, lavaderos
TERCERA CLASE	Hasta 30m ² . e/ 30 y 120m ² más de 120m ² .	2.60 m. 3.00 m. 3.50 m.	
CUARTA Y QUINTA CLASE	Hasta 12m ² e/ 12 y 30m ² . e/ 30 y 60 m ² más de 60 m ²	2.10 m. 2.40 m. 2.60 m. 3.00 m.	

3.7.4. Altura de semisótano equipado a Piso Bajo.

A los efectos de lo dispuesto para altura mínimas de los locales en general, un semisótano podrá equiparse a Piso bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos la mitad del nivel del solado descubierto en correspondencia con todos los vanos exteriores.

3.7.5. Altura de locales con entrepiso.

Todo local podrá tener entrepiso de altura menor que la establecida en “Altura de los locales” siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Alturas mínimas: El entrepiso podrá tener una altura no menor que m. 2,20 medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. La altura de la parte situada debajo del entrepiso, medida en la misma forma, no será menor que la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo que proteja al borde del entrepiso, deberá quedar un espacio libre no inferior a la mitad de la altura real del entrepiso.
- b) Dimensiones máximas de la planta del entrepiso:
 - Ventilación por el borde exclusivamente:
Para una altura de entrepiso menor o igual que 2.40 m. la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no podrá exceder de una vez y media esa altura.
Para una altura mayor de 2.40 y menor que la establecida en “Altura de los locales”, la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no podrá exceder de dos veces la altura del entrepiso.



Dirección de Obras Particulares

- Ventilación suplementaria a espacio urbano o patio auxiliar:
Para una altura menor o igual que 2.50 m. la dimensión entre un muro con ventilación frente al vano, y la parte más saliente del borde no podrá exceder de 3 veces esa altura.
- c) Luz libre entre bordes:
El espacio libre de entrepiso medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entrepiso.
- d) Facultad de la D.O.P.
A solicitud del interesado la D.O.P. podrá autorizar un cambio en la situación del entrepiso siempre que no se robe el área máxima que resulte de aplicar los apartados b) y c) de este artículo.

3.7.6. Aéreas y lados mínimos de locales.

- a) Aéreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase.
 - Las áreas y los lados mínimos de locales de primera y tercera clase se medirán excluyendo el área de los armarios o roperos empotrados.

Los valores mínimos serán los siguientes:

LOCAL DE:	lado mínimo m.	área mínima m2.
Primera clase: En vivienda colectiva Del tipo transitorio (Hotel en cualquiera De sus denominaciones, casa de pensión) Las habilitaciones individuales tendrán.....	2,50	9,00
En casa de Escritorios u Oficinas Locales individuales tendrán Unidades de uso de dos o más locales Cada uno, tendrá.....	3,00 2,50	12,00 9,00
En edificios de sanidad (hospital, sanatorio, Clínica, maternidad, preventorio), Tendrán.....	2,50	7,50
Tercera clase.....	3,00	16,00

- b) El lado mínimo de los locales de primera clase en vivienda permanente se mide con exclusión de los armarios o roperos empotrados.

LOCAL DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA PERMANENTE

Locales	Lado min.	Superficie en m2 según número De dormitorios (mínimas útiles)			
		1	2	3	4
Estar.....	3,00 -	-	11	14	15
Estar – comedor.....	3,00 -	16	18	22	26
Estar – comedor – dormitorio	3,00 20	-	-	-	-
Comedor	2,80 -	-	11	12	13
Dormitorio 1º	2,80 -	10	10	10	10
Dormitorio 2º	2,70 -	-	10	10	10
Dormitorio 3º	2,50 -	-	-	8	10
Dormitorio 4º	2,00 -	-	-	-	8
Estos locales deberán contar con “expresión (terrazza – balcón)” de acuerdo a Las siguientes exigencias	1,00 1,20	1,80	2,70	3,60	4,40



Dirección de Obras Particulares

A partir del dormitorio 4º, los demás tendrán las mismas dimensiones que éste.
Cuando se proyecte Dormitorio de Servicio, éste tendrá como lado mínimo 2,00 m2 y su superficie mínima será de 6,00 m2 debiendo contar con un Baño de Servicio contiguo.

- c) Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes.
- cocinas y espacios para cocinar:
Una cocina tendrá un área mínima de 3,00 m2 y lado mínimo m.1,50.
 - un espacio para cocinar tendrá un área inferior a 3,00 m2 y una profundidad no mayor que m. 1,25.
 - Baños y retretes:
Los baños y retretes tendrán áreas y lados mínimos de acuerdo con los artefactos que contengan como sigue:

LOCAL	DUCHA		INODORO	LAVABO	BIDÈT	AREA m2	LADO
	C/ BAÑERA	S/ BAÑERA					
	+		+	+	+	3,20	0,90
		+	+	+	+	1,80	0,90
	+		+	+		2,80	0,90
		+	+	+		1,40	0,90
		+	+			0,81	0,75
		+				0,81	0,75
BAÑO							
			+	+	+	1,40	0,90
			+	+		1,00	0,90
			+			0,81	0,75
RETRETE							

La ducha se instalara de modo que ningún artefacto se sitúe menos de m. 0,25 de la vertical del centro de la flor.

- d) Disposiciones especiales en vivienda permanente:

LOCALES	Lado Min.	Superficie en m2 según Nº de dormitorios (mínimas útiles)				
		estar Comedor Dormit.	1	2	3	4
Cocina	1,60	4	4	5	5	7
Cocina – antecomedor	2,00	4	4	9	11	11
Baño Be	Lº 1,50	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
Lavabo Lº	0,80	-	-	-	-	1,10
Retrete.... Iº	0,80	-	-	-	1,20	1,20
	Lº					
Lavadero- secadero ...	1,20	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00

Cocina y lavadero – secadero podrán configurar un solo local. Para ello el lado mínimo será de 1,60 m. y la superficie mínima, la suma de ambos de acuerdo al cuadro.

Cuando se proyecte baño de servicio, este tendrá como lado mínimo 0,90 m. y como superficie mínima 1,40 m2 y deberá tener ducha, inodoro y lavabo.



Dirección de Obras Particulares

3.7.7. Circulaciones.

- a) Ancho de entradas y pasajes generales o públicos.
Una entrada o un pasaje general o público deberán tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a m. 1,10 cuando en este Código no se fije una medida determinada.
El ancho mínimo de un pasillo interno en una casa habitación será de m. 0,80.
- b) Escaleras principales, sus características (fig. 6).
Todas las escaleras de un edificio deberán ser practicables y estarán provistas de pasamanos. Son partes integrantes de una escalera los mellanos o descansos.
El acceso a una escalera será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que alcancen a cada unidad locativa y a cada piso según establece en "De los medios de calidad" en cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

Las escaleras principales tendrán las siguientes características:

- Los tramos de las escaleras tendrán no más de 21 alzadas corridas.
- Línea de huella y compensación de escalones.

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

$$2a + P = 0,61 \text{ m. a } 0,63. \text{ m.}$$

donde: a= (alzada) no excederá de m. 0,18;

p= (pedada) no será menor de m. 0,26.

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

- Ancho libre:
El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos.
Si el pasamanos sobresaliera más que m. 0,10 de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Escalera exigida de salida" los anchos mínimos son:

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

Locales de comercio: m.. 0,80 cuando la escalera sirva de comunicación entre el local y un anexo en primer piso, entre piso sótano.

Viviendas colectivas: m. 0,90 cuando se trate de una escalera interna que sirva a no mas de 2 pisos.

Viviendas privadas: m. 0,90 cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda;
m. 0,70 cuando comunique pisos de la misma vivienda;

- Altura de paso:
La altura de paso será por lo menos de m. 2.- y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de este.

El ancho de escalera deberá ser como mínimo de 0.90 mts.

- **(Art. 11- Ord. 97/05)**

c) Escaleras secundarias.

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

- 1) Entrepiso de local de 1ª y de 3ª. Clase de superficies no mayor que 20 m².
- 2) Locales de 2º, 4º y 5º clases.
- 3) Las azoteas transitables siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio.

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



Dirección de Obras Particulares

- Tramos y escalones:
Los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de m. 0,20. La pedada no será menor que m. 0,23 sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.
 - Ancho libre:
El ancho libre de una escalera secundaria será no menor que m. 0,70. Podrá ser m. 0,60 si fuese de tramos rectos. Podrá ser de m. 0,50 cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor que 100 m², a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones de tramos y escalones.
 - Altura de paso:
La altura de paso será por lo menos de m. 2.- medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.
- d) Escalones en pasajes y puertas.
Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor que m. 0,18.
- e) Rampas
Para comunicar pisos entre si puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales q manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos.
El ancho mínimo será de m. 1.- la pendiente máxima será de 10 % y su solado no será resbaladizo.

3.8. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION.

3.8.1. Iluminación y ventilación de locales de 1ra clase.

- a) Los locales de 1ra. Clase recibirán luz del día y ventilación a través del espacio urbano.
- b) Vanos .
 - 1) Iluminación: el área mínima de los vanos de iluminación será:

$$I = \frac{A}{X} \cdot i = \text{área mínima del total de los vanos de iluminación}$$

A= área libre de la planta del local.

X= coeficiente que depende de la ubicación del vano
Según el siguiente cuadro

Ubicación del vano	vano que da a espacio Urbano.
Lateral bajo parte Cubierta	8
lateral, libre de parte cubierta.	9

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

$$I = \frac{A}{X} (r - 1) \quad \text{donde } r = \frac{a}{b}$$



Dirección de Obras Particulares

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

- 2) Daños, retretes y orinales.
Cuando un baño, retrete u orinal, tenga ventilación directa sus dimensiones mínimas serán:
Ventilación de baños $H = 0.375 \text{ m}^2$
Ventilación de retretes y orinales $H = 0,25 \text{ m}^2$
(para ventilación por conducto, ver 3.9.1)
 - I) Un baño, retrete u orinal ubicados en sótanos o semisótanos no pueden 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 de 2,00 metros 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 retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura no mayor que 1,90 m. La superficie del compartimiento dividido por el número de baño o retretes en el contenido, será no menor que 2,00 m². La ventilación del compartimiento no será inferior a 1,10 de su área total con un mínimo de 0,50 m². Tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación, cuya área no será inferior a esta vano menor que 0,04 m². Esta aspiración puede ser mediante vano conducto, en este último caso se cumplirá con lo dispuesto en "ventilación de baños, retretes por conducto" y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50 %. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vano con dimensiones dobles a las exigidas, que de por lo menos a patio de segunda categoría, y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5,00m. del vano.
 - III) Los vanos de ventilación de baños y retretes, simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida vertical entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto. En caso de baños o exigida por cada local complementario, además, contara con una aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el apartado II).
 - IV) Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya. Esta tendrá una abertura mínima de 0,50 m² y área de ventilación no menor que 0,15 m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimientos, la claraboya común se dimensionara con un aumento de 1/3 por cada local suplementario.
- 3) Escaleras principales.
 - I) El área de iluminación lateral en cada piso será de 1/8 de la planta de la caja de esta área por lo menos 1/3 sea para la ventilación con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo m. 1,00 de muros circunvecinos;
 - II) Cuando una caja de escalera principal reciba luz de día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación central se mide por la abertura de la azotea y será no menor que 0,75 m². por cada piso excluido el del arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera y un área no menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera hasta un 25% siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1/3 del área exigida de iluminación; los vanos de ventilación distaran como mínimo m. 1,00 de muros circunvecinos.
 - III) Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o



Dirección de Obras Particulares

vestíbulos generales o públicos a ella conectados, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en los Apartados I) y II).

En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en "iluminación artificial"

La ventilación de la caja de escalera se obtendrá por medio de aberturas regulables próximas al cielorraso, sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja, debiendo sus superficies sumadas ser:

$K = 0.2$ de la altura total de la caja de escalera.

$K = 1.00 \text{ m}^2$

3.8.2. Iluminación y ventilación de locales de 3ra clase.

a) Los locales de tercera clase recibirán luz del día y ventilación por espacio urbano.

Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación laterales o cenitales serán en lo posible uniformemente distribuidas.

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

b) vanos.

Iluminación = el área de los vanos de iluminación será

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

i = área mínima del total de los Vanos de iluminación.

A = área libre de la planta del

X = Coeficiente que depende de

La ubicación del vano,

Según el siguiente cuadro.

Ubicación Del vano	vano que da a espacio urbano	claraboya o vidrio de piso	vidrio de piso al nivel del Solado Transitable.
Lateral bajo Parte cubierta	8		
Lateral libre de Parte cubierta.	10		
Cenital		10	6

2) Ventilación.

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

El área mínima será:

$$E = \frac{1}{3} i$$

Los locales de comercio, trabajo, deposito comercial y/o industrial con profundidad mayor de 6,00 metros y hasta 10,00 deberá complementar su ventilación, mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación complementaria" a locales de comercio y trabajo por conducto art. 3.9.4. ubicados en zona opuesta a la ventilación principal.

Los locales con profundidad mayor que m. 10 deben tener un ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal con las siguientes limitaciones:



Dirección de Obras Particulares

Sobre patio auxiliar se admitirá una ventilación no mayor que el 30% de la requerida; sobre extensiones apendiculares se admitirá una ventilación no mayor que el 15% de la requerida.

c) Claraboya.

El área de iluminación corresponde a la abertura del entrepiso o azotea.

3.8.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 4ta CLASE Y ESCALERAS SECUNDARIAS.

a) Los locales de cuarta clase no requieren en general, recibir luz de día y ventilación por patio auxiliar.

b) Ventilación de los locales.

La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en "Ventilación por conducto" art. 3.9.0..

Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismo regulable de fácil acceso.

c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos.

Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz de día por vanos laterales no cenitales, distanciados indirecta a satisfacción de la Dirección.

d) Ventilación de espacio para cocinar.

Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en "Ventilación de espacio para cocinar por conducto" art. 3.9.2., y aunque tenga vano de ventilación al exterior.

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

c) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias.

Las escaleras secundarias que conecten más de 2 pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales.

Las que conecten solo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales, y los vanos laterales pueden recibir luz de día en forma indirecta a satisfacción de la Dirección.

3.8.4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 5ta CLASE.

a) Los locales de quinta clase habitables con altura menor que m. 3,00 sólo recibirán luz del día y ventilación a través de espacio urbano.

Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación según el uso o destino de cada uno.

b) Vanos.

Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase.

Los demás locales cumplirán las exigencias de este Código por analogía, según el uso o destino de ellos.

Para los demás locales de quinta clase se aplicaran las exigencias de iluminación y ventilación según el uso o destino de cada uno.

c) Vanos.

Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase.

Los demás locales cumplirán las exigencias de este Código por analogía, según el uso o destino de ellos.

3.8.5. Iluminación y ventilación a través de partes cubiertas.

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas, siempre que se satisfagan las condiciones enumeradas a continuación.

$S = \frac{2}{3} H$ para locales de 1ra. , 3ra y 5ta categoría.

$S = H$ para locales de 2da y 4ta categoría.

Donde S= distancia entre paramento exterior que contiene el vano y el punto mas alejado del saledizo.



Dirección de Obras Particulares

H= Altura libre del local o parte cubierta.

Cuando la parte cubierta o saledizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambos será igual o mayor que 1,5 s.

Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o seladizo ubicado en extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local.

Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o seladizo cerrado mediante vidriera a

- altura h de la parte vidriada no sea inferior m. 1,80;
- el área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local efectuado.

3.9.0. DE LA VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO.

3.9.1. Ventilación de baños y retretes por conductos.

1) La ventilación de baños y retretes puede realizarse por sendos conductos de las siguientes características:

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² uniforme en toda su altura, realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° respecto de dicha posición y solo puede 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 de conducto y se ubicará en el tercio superior en la altura del local.
 - d) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor que m. 1,50 de caras internas lisas.
 - e) El conducto rematará a m. 0,50 por lo menos sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.
- 2) se permitirá la unificación de conductos en un colector vertical común, de sistema autorizado, dentro del que se ejecutaran las divisiones que imposibiliten la penetración de gases y colores de un ambiente a otro.

El remate de este conducto cumplirán las mismas disposiciones fijadas en el inciso anterior.

3.9.2. Ventilación de espacio para cocinar por conducto.

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto "cocina" con una campana o pantalla que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores) hacia la entrada de un conducto, que servirá a un solo local y que satisfará una de las siguientes características según el caso:

- a) Caso de conducto con remate en la azotea o techo:
 - 1) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m² lado no menor que m. 0,10 uniforme en toda su altura; realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta posición.
 - 2) La abertura que en comunicación al local con el conducto, será libre, de área no inferior a la del conducto y esta ubicado en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla.
 - 3) El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor que m. 1,50 y de sección igual a la de dicho conducto.
 - 4) El conducto rematará a m. 0,50 por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta. El remate de varios externos de conducto próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.
- b) Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano.
El conducto puede ser horizontal, pero en tal caso de longitud no mayor que m. 1,50. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y



Dirección de Obras Particulares

tipo de tubería, serán iguales a las especificadas en el inciso a), salvo el remate que puede quedar al ras del paramento.

La dirección puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia lo prescrito en los Incisos

3.9.3. Ventilación de sótano y depósito por conducto.

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

El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano por su uso o destino requiera ventilación variable o una ventilación especial, pueden 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 caldera para la calefacción o para agua caliente, cada chimenea puede sustituir a un conducto, debiendo asegurar la entrada del aire requerido por la combustión.

3.9.4. Ventilación complementaria de locales de comercio y trabajo por conducto.

El conducto de ventilación complementaria en locales para comercio y trabajo tendrá las siguientes características:

- a) La sección transversal no será inferior a 0,03 m² uniforme en toda su altura con caras interiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta posición y solo puede servir a un local.
- b) La abertura del conducto en el local será libre.
- c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará a no menos que m. 0,50 sobre la azotea o techo.
- d) La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

3.9.5. Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación.

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación, en los conductos exigidos en "ventilación natural por conducto".

3.10. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL.

3.10.1. Iluminación artificial.

La D.O.P. puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de este Código acerca de la iluminación natural. Deberá en este caso proveerse de iluminación artificial eléctrica con dos o más circuitos independientes.

Las bocas de luz se dispondrán de modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar.

Un medio de circulación general o pública estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el párrafo anterior.

Una escalera principal con iluminación cenital natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados por debajo de los tres pisos superiores.

El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación general o público debe funcionar con pulsadores automáticos.

3.10.2. Ventilación por medios mecánicos.



Dirección de Obras Particulares

- a) La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.
- b) En edificios residenciales, la Dirección puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire. El proyecto debe merecer la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.

3.10.3. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos públicos.

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos 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 a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica.

3.11. DE LOS MEDIOS DE SALIDA.

3.11.1. Trayectoria de los medios de salida.

Todo edificio o unidad de uso 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, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

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

3.11.2. Salidas exigidas.

a) Caso general.

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

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

En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de m. 0,12 a m. 018 de alto y de un ancho mínimo de m. 0,60. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no es obligatoria esta vereda.

b) Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos.

Cuando un edificio o parte de él incluya unos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad a juicio de la Dirección, para admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficina o escritorios. La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

c) Salidas requeridas para determinados usos u ocupaciones.

Los medios de egresos de salas de bailes, fiestas o banquetes, confiterías, salas o galerías de exhibiciones y exposiciones ferias, salas de conciertos, auditorios, cabarets, restaurantes y usos análogos, sean o no usados en conexión con clubes, asociados 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 m. 1,50 de ancho cada una. Dicho ancho total se aumentara en la proporción, de m. 0,10 por cada 50 personas adicionales sobre 500. En todos los casos deberá contemplarse que los elementos de cierre puedan abrir hacia fuera.

d) Salidas exigidas en caso de cambios de uso u ocupaciones.

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación se cumplirá los requisitos para medios exigidos de egreso 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.

3.11.3. Vidrieras o aberturas en medios de salidas exigidos.



Dirección de Obras Particulares

En un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio u oficina, mientras estas no disminuyan el ancho exigido.

3.11.4. Señalización de los medios exigidos de salida.

Donde los medios exigidos de salida general o público no puedan ser fácilmente localizados se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria.

La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos serán uniformes para todos los casos y aprobados por la D.O.P.

3.11.5. Acceso a cocina, baños y retretes.

a) El acceso a una cocina; a un baño o retrete, desde locales donde se habita o trabaja, debe ser posible a través de otros locales, pasos cubiertos o bien directamente. En una unidad de vivienda el acceso cubierto a la cocina queda satisfecho si se efectúa respecto de uno solo de los locales de primera clase que la integra. El ancho del paso cubierto no será inferior a la cuarta parte de la altura; medida verticalmente entre solado y el lugar más bajo del cielorraso, o viga con un mínimo de 0,70 m.

b) En las unidades de viviendas existentes con menos de cuatro locales de primera clase, cuando se proyecta uno nuevo de estos últimos, no se exigirá lo establecido en el inciso a).

3.11.6. Situación de los medios exigidos de salida.

a) Situación de los medios de salida en piso bajo.

Locales frente a vía pública.

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

Locales interiores:

Todo local que tenga una ocupación mayor de 200 personas contará por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida. La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de m. 40.

b) Situación de los medios de salida en pisos altos, sótano y semisótanos.

Número de salida:

En todo edificio con "Superficie de piso" mayor que 2.500 m² por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya "superficie de piso" excede de 600 m². excluyendo el piso bajo, tendrá dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, siendo una de ellas "cajas de escalera" o "auxiliar exterior" conectadas con un medio de salida general o público.

Distancia máxima a una caja de escalera:

Todo punto de un piso, no situado en Piso Bajo distara no más que m. 60 de una caja a través de la línea natural de libre trayectoria;

Situación de la caja de escalera:

La escalera deberá conducir en comunicación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicara con la vía pública.

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

Independencia de las salidas.

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

c) Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresijos.



Dirección de Obras Particulares

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

3.11.7. Puertas de salida.

a) Ancho y características de las puertas.

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general público, u otro medio de salida exigida o vía pública será m. 0,90 para las primeras 50 personas y m. 0,15 adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas en "medios de egreso en lugares de espectáculo público y diversiones públicas".

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

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso es de dos metros.

b) Puertas giratorias.

El diámetro de toda puerta giratoria será de m. 1,65 y el total de estas puede ocupar solamente el 50% del ancho del paso exigido de salida. El 50% restante se destina a puertas comunes con las medidas mínimas de puertas exigidas.

En el cómputo del ancho exigido sólo se considera el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias solo pueden tener cristales de no menos de 6 milímetros de espesor.

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales para asamblea, auditorio, asilo, templo, hospital, teatro, cine, salas de baile, o locales o espacios dentro de un edificio donde pueden congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

3.11.8. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida.

a) Ancho de corredores de piso.

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

b) Ancho de pasajes entre escalera 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 que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar "Ancho de corredores de piso".

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones.

El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso deberá estar a menos que 1,00 bajo el nivel de la acera.

3.11.9. Medios de salida en lugares de espectáculos y diversiones públicos.

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

a) El ancho libre de una puerta de salida exigida no será menor de m. 1,50. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor de m. 0,01 por cada espectador hasta 500, para un número de espectadores comprendidos entre 500 y 2.500, el ancho de se calculará con la siguiente fórmula.

$$X = \frac{5.500 - A}{5.000} A$$

Donde A= número total de espectadores.

X= Medida del ancho de salida exigida, expresada en cm.



Dirección de Obras Particulares

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

$$X = 0,6 A$$

Siendo A= número total de espectadores.

- b) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos y diversiones públicos.

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm. Por espectador situado en su zona de servicio, en el caso de haber espectadores de un solo lado el ancho mínimo será de m.1,00 y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de m. 1,20. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos de cálculos, se superpondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

- c) Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicos.

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

Caso de fila con un pasillo lateral:

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

Caso de fila entre pasillos:

Cuando la fila de asientos está comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado arriba conservado las demás características.

Filas curvas:

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

- d) Asientos.

Se admiten tres tipos de asientos; los fijos; los móviles formando cuerpos de varias unidades y las unidades sueltas.

En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme.

En todos los casos los asientos deberán responder por dimensiones y acabado, a adecuadas condiciones de comodidad.

- e) Vestíbulos en lugares de espectáculos y diversiones públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirvan y a razón de 6 personas por metro cuadrado.

Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la L.M. y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destino al espectáculo o diversión.

3.11.10. Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos y diversiones públicos.

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

3.11.11. Escaleras y rampas exigidas de salida.

- a) Medidas de las escaleras exigidas.

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias en este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la



Dirección de Obras Particulares

escalera, situada al nivel inmediato superior del tramo considerado. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

- b) Pasamanos en las escaleras exigidas.
Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que m. 0,85 y la suma del alto mas el ancho de estas balaustradas o barandas no será inferior a m. 1,00.

Cuando el ancho de la escalera exceda de m. 1,50 habrá balaustrada, baranda o pasamano por cada lado, y estos elementos no distarán entre sí mas de m. 2,40. Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se debe colocar pasamanos intermedios; éstos, continuos de piso y estarán sólidamente fijados.

- c) Rampas como medio de salida.
Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.

3.11.12. Número de ocupantes.

- a) Factor de ocupación.

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

USOS	"X" en m2
A) Sitios de asambleas, auditorios, salas de Conciertos, salas de bailes	1
B) Edificios educacionales, templos.....	2
C) Lugares de trabajos, locales patios y terrazas destinados a comercios, mercado, Ferias, exposiciones, restaurantes.....	3
D) Salones de billares, canchas de bolos y Bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios Nocturnos de caridad.....	5
E) Edificios de escritorios u 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, en su defecto Será	16

- b) El número de ocupantes en edificios sin uso definido por el propietario o con un uso no incluido en el cuadro, lo determinara la Dirección por analogía. En toda superficie de piso de más de un piso debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta aplicar el cuadro.

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

3.12. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS.

3.12.1. Subdivisión de locales.



Dirección de Obras Particulares

a) Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas si cada parte no cumple con los requisitos mínimos establecidos en este Código para locales independientes.

b) En locales de comercio o de trabajado en general, se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión siempre que no rebasen los m. 2,10 de altura y garantice adecuada ventilación de compartimientos.

3.12.2. Reforma y/o ampliación de edificios.

Un edificio existente se puede ampliar, reformar, transformar, mientras no contravengan las prescripciones para uso, del presente Código.

Todo uso o destino existente de edificio, instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca y las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico.

3.12.3. Reforma y/o ampliación de viviendas.

En las obras de reforma y/o ampliación de viviendas existentes, siempre que no se altere el uso actual del edificio, se autorizaran las siguientes franquicias y limitaciones:

a) Casos de edificios de piso bajo:

La obra nueva no afectara la superficie comprendida dentro del patio de manzana. Los nuevos locales que se formen cumplirán las exigencias establecidas en el presente Código.

Los patios existentes podrán reducirse hasta las medidas mínimas según lo establecido en "De los patios", y en el caso de tener dimensiones menores que las determinadas en este código se podrán conservar siempre que los mismo hayan merecido aprobación anterior y no se realicen obras que los afecten:

b) Caso de edificio de piso bajo y un piso alto:

La obra nueva se permitirá con las franquicias y restricciones establecidas en el inciso anterior siempre que la edificación existente no rebase las alturas correspondientes al predio.

3.12.4. Edificios fuera de la Línea Municipal. Cercas.

Queda prohibido refaccionar o alterar edificios que se hallen fuera de la línea municipal, salvo en el caso previsto en "Reformas y reparaciones en edificios con frente a la calle sujeta a ensanche o rectificación".

En edificios que no sobresalgan más de m. 0,30 de la Línea Municipal la Dirección podrá autorizar las obras de reparación fundadas en razones de estética o higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a un metro veinte (1,20) y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, ni se modifique en forma fundamental su destino.

Queda prohibido reformar o alterar una cerca que se halle fuera de la Línea Municipal o no siga la línea de la ochava reglamentaria, salvo el caso previsto en "Reformas y reparaciones en edificios con frente a calle sujeta a ensanche o rectificación".

3.12.5. Reformas y reparaciones en edificios con frente a calle sujeta a ensanche o rectificación.

Si el ensanche o la rectificación de la vía pública no fuese inminente, se podrá reformar o reparar un edificio siempre que el propietario haga renuncia al mayor valor originado por los trabajos efectuados fuera de la nueva línea municipal.

3.12.6. Construcciones existentes en barro.

Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este código, podrán ser reformados siempre que no tengan una altura mayor a seis metros, no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.

3.13. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS.

3.13.1. Apertura de vanos en muros divisorios entre predios.

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga, sin esta, la exigida por este Código se puede practicar la apertura de vano en el muro divisorio entre predios, siempre que dicho vanos se cierren con bastidor resistente y vidrios, plásticos o material similar



Dirección de Obras Particulares

no transparente de espesor no menor que 5mm. En paños de 20cm. De lado, o bien con bloques de vidrio.

El derrame del vano distará no menos que m. 1,80 sobre el solado del local

3.13.2. Instalaciones que afecten a un muro divisorio o separativo de unidades locativas independientes.

a) Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos.

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

Instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos o daños como ser: maquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten una bomba de impulsan de fluido; canchas para juego de pelota, bochas y otras actividades que pueden producir choques y golpes.

b) Instalaciones que transmiten calor – frio.

Un fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico y otra instalación que produzca calor o frio, se distanciara o aislara convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frio a través de muros divisorios entre predios o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

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

c) Instalaciones que producen humedad.

A un muro divisorio entre predios o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo edificio no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación, si no se satisface lo establecido en “Preservación de muros contra “humedad”; no puede colocarse un desagüe si no se cumple lo dispuesto en “Desagüe de techos, azoteas o terrazas”.

3.14. DE LOS EDIFICIOS CON MATERIAL COMBUSTIBLE

3.14.1. Facultad de la Dirección de Obras Particulares.

La solicitud de permisos de construcción con materiales combustibles, implica reconocer a la D.O.P. el derecho de imponer modificaciones al proyecto o negar el permiso.

3.14.2. Proyecto de los edificios con material combustible.

Un edificio que contenga material combustible quedará comprendido a los efectos de este Código, en una de las siguientes categorías:

a) Características de los edificios construidos totalmente de material combustible.

Estos edificios tienen además de una estructura de sostén de madera sus muros del mismo u otro material combustible, y se proyectarán ajustándose a las siguientes características:

- La distancia mínima entre cuerpos independientes dentro de un mismo predio será de m. 6,00;
- La distancia mínima a las líneas divisorias entre predios linderos será de m. 3,15 salvo cuando existan muros divisorios cortafuegos.
- La distancia mínima a la línea municipal, será de m. 3,00;
- Los muros visibles desde la vía pública deberán responder a las características arquitectónicas del entorno, a juicio de la D.O.P.
- En los casos de locales públicos, la D.O.P. podrá exigir que se dupliquen los medios de salida, respecto de lo que reglamenta este código y que me adopten las provisiones que, a juicio de los Bomberos de Pilar sean necesarias.

b) Características de los edificios con estructura de madera.

Estos edificios dependen para su sostén de una estructura de madera con muros enchapados o formados de materiales incombustibles, al igual que su techo.

Se proyectaran ajustándose a lo siguiente:

- Solo se permitirán edificios de planta baja y un solo piso alto.
- La distancia mínima a líneas divisorias entre predios linderos será de m. 1,15 salvo cuando existan muros divisorios cortafuego.
- Los muros visibles desde vía pública se ejecutaran con materiales aprobados por la D.O.P.



Dirección de Obras Particulares

3.14.3. Edificios que se pueden construir con material combustible.

De acuerdo con la clasificación que establece este Código para los edificios con material combustible, a continuación se establecen los usos y destinos autorizados para cada tipo.

Uso o destino	edificios Totalmente En material Combustible	edificios con estruc- tura de ma- dera	edificios con estructura de madera pesada
- vivienda privada	si	si	si
- vivienda consti- tuida por varios cuerpos indepen- dientes.....	—	si	si
- Comercio y depo- sito de mercadería poco combustibles.....	—	—	si
- Salas de reuniones y templos.....	—	—	si
-Clubes.....	—	si	si
-Casa de escritorio, oficinas.....	—	si	si

3.14.4. Obras provisorias de material combustible.

a) Condiciones de autorización:

No se podrá ejecutar una obra provisoria con estructura y material combustible sin tener el permiso correspondiente.

La solicitud especificara el propósito y el tiempo de su utilización. La Dirección podrá acordar el permiso fijando plazo máximo de permanencia.

c) Plataformas, tablados, tribunas, palcos.

Se autorizara el empleo de materiales combustible en la ejecución de plataformas, tribunas para inspeccionar o examinar, tablados para orquestas, tiendas de campamentos de circo, palcos y similares para ser usados por tiempo limitado.

d) Ferias, exposiciones y similares:

Se autoriza el empleo de materiales combustibles en obras de carácter provisorio destinados a kioscos, decoraciones, dispositivos para entretenimientos en ferias y exposiciones, invernaderos y similares para ser usados por tiempo limitado.

e) Casillas y depósitos en edificios en construcción:

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

3.15. DE LA EJECUCION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.

3.15.1 Prevenciones generales contra incendios.

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



Dirección de Obras Particulares

3.15.2. Intervención de los Bomberos Voluntarios.

La D.O.P. puede requerir la intervención de los Bomberos Voluntarios en lo relativo a la protección contra incendio.

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

3.16. DEL PROYECTO DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

3.16.1. Servicio de salubridad.

La Municipalidad a través de la D.O.P. convendrá con O.S.N. la coordinación de los reglamentos a fin de evitar superposición de funciones y contradicción de disposiciones.

3.16.2 Servicio mínimo de salubridad.

En un 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 O.S.N.

3.16.3. Servicios mínimos de salubridad en viviendas:

En edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente tendrá por cada (4) cuatro locales de primera clase a fracción de 4 las comodidades enumeradas en los incisos a), c), y d) de "Servicios mínimos de salubridad en todo predio donde se habite o trabaje".

3.16.4. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales:

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

- a) El propietario puede establecer el número de las personas de cada sexo que trabajen en el local o edificio. El número de personas que trabajan (en caso de no establecerlo el propietario) y el de las personas que permanezcan en un local o edificio se calcula según lo dispuesto en "Factor de ocupación". La proporción de los sexos será determinada por el uso del local o edificio cuando no exista uso declarado por el propietario, será de 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres.
- b) Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicaran con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior, de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.
- 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 1 retrete y un lavabo. En edificio de ocupación mixta, por contener una vivienda, la Dirección puede autorizar que los servicios exigidos en este Ítem coincidan con los de la vivienda cuando la habite el usuario del comercio o industria.
 - 2) Cuando el total de personas excede de 5 hasta 10, habrá 1 retrete por sexo y 1 lavabo; 10 hasta 20, habrá 1 retrete por sexo, 2 lavabos y 1 orinal, se aumentara 1 retrete por sexo cada veinte (20) personas o fracción de 20. 1 lavabo y 1 orinal por cada 10 personas o fracción de 10. se colocara una ducha por cada 20 personas ocupadas en industria insalubre y en la fabricación de alimentos.
- d) Los edificios o locales de gobierno, estaciones, exposiciones grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Dirección establecerá por analogía, contarán para los usuarios excluidos los empleados, con: 2 retretes para hasta 250 personas y por cada 100 personas más o fracción de 100, 1 retrete, 1 lavabo por cada 2 retretes, 1 orinal por cada retrete para hombres.



Dirección de Obras Particulares

e) En los teatros, cine-teatro y cinematógrafo los servicios exigidos son:

PERSONAS	Retrete	Orinal	Lavabo	Ducha
<u>Público:</u> Hombres por cada 300 O fracción 100.....	_____	_____	1	_____
Por cada 200 o fracción De 100.....	1	_____	_____	_____
Por cada 100 o fracción De 50	_____	1	_____	_____
Mujeres: por cada 200 O fracción 100.....	2	_____	1	_____
<u>Empleado:</u> Hombres: por cada 30 o fracción	1	1	1	1

PERSONAS	Retrete	Orinal	Lavabo	Ducha
Mujeres por cada 30 O fracción.....	1	_____	1	1
<u>Artistas:</u> Hombres: por cada 25 O fracción.....	1	1	1	2
Mujeres: por cada 25 O fracción.....	2	_____	1	2

- f) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:
 bebederos surtidores: 4 como mínimo y 1 por cada 1000 espectadores o fracción a partir de 5000.
 Orinales: 4 por cada 1000 hasta 20.000.- Retretes: 1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

3.16.5. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y cloacas. Un proceso donde se habite o trabaje en los radios de la Ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas de O.S.N. debe tener instalación de salubridad con desagüe de fosa séptica y pozo negro. Las instalaciones de salubridad se ejecutaran conforme a las prescripciones de estas normas. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

3.16.6. Servicio de sanidad.
 Facultad de la Dirección relativa al servicio de sanidad. La Dirección puede exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

3.16.7. Local destinado a servicio de sanidad.
 El local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios será independiente a otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10,00 m² con lado no menor que 3,00. La altura mínima será 2,50. Poseerá ventilación a patio de cualquier categoría o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmosfera, a través de una abertura no inferior a 0,50m². Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80 m. medidos sobre el solado; el resto de los paramentos, así como el cielorraso serán



Dirección de Obras Particulares

terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cloaca.

3.16.8. Locales para determinadas instalaciones.

a) Locales para medidores.

Cuando instalen agrupados o en batería, el local que se les destina tendrá fácil acceso y sus paredes serán impermeabilizadas. Llevarán como ventilación mínima un tubo de m. 0,10 de diámetro con salida sobre el nivel de la azotea o techo mas alto en un radio de m. 2,00.-

b) Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos.

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

- Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que m. 0,20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior.

En los casos de salas de maquinas para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.

- Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que m. 0,50 alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.

c) Locales para cocinar.

En toda unidad de vivienda constituida por un solo ambiente de superficie igual o menor de 2 m². habrá por lo menos un espacio para cocinar con las características que prescribe este código. En unidades de vivienda de superficie mayor que 24 m², habrá una cocina con las características que prescribe este código.

3.16.9. Ascensores, características y dimensiones.

a) Dimensiones de la caja de ascensores.

El espacio destinado a instalar un ascensor o más, tendrá una planta suficiente como para dar cabida a la cabina, el contrapeso y demás accesorios para su correcto funcionamiento.

Para calcular las dimensiones de la caja se tendrá en cuenta lo siguiente:

Hasta dos personas la superficie mínima será de 1,00 m².

De tres personas en más se incrementará la superficie de 1,00 m en 0,20 m² por cada persona que exceda de dos.

En todos los casos el ancho mínimo de la caja será de 0,90 m².

La altura libre de paso de la puerta de la cabina será de 2,00m², en tanto que el ancho será de 0,80m. para la cabina de hasta seis personas; de seis a doce personas de 0,90 m y de más de doce personas de 1,20m.

Dentro de la cabina, en lugar visible, habrá un letrero indicando la cantidad de personas y los kgs. Que el coche puede transportar.

b) Rellanos o descansos y pasajes que sirven a los ascensores:

El lado mínimo de un rellano o descanso será de 1,00m. cuando sirve a uno o más ascensores con capacidad total hasta 8 personas.

Aumentándose este lado en 0,20 m. por cada persona en exceso, computándose los ascensores que formen ángulo o se enfrenten.

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a un ascenso será de 1,10 m. y tendrá 0,10 m. adicional por cada ascensor complementario.

c) Ventilación de la caja de ascensores.

Todo espacio, conducto o caja destinado a instalar ascensor que quede encerrado entre muros y puertas llenas, tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria a juicio de la Dirección.

d) Cuarto de máquinas de ascensores.

El local destinado a instalar la máquina de ascensores, dispositivos de control, convertidores y demás elementos, será totalmente construido con materiales incombustibles y debe mantenerse siempre seco y ventilado (Ver iluminación y ventilación de locales de quinta clase).

Las alturas mínimas, libre y de paso, serán de m. 2,00 y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la maquinaria un paso mínimo de m. 0,50 y m. 1,00, que corresponderá, uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual.

Para ello el tablero de maniobra o dispositivos eléctricos de control los pasos mínimos serán: m. 0,70 en la parte posterior.



Dirección de Obras Particulares

3.16.10. Elementos para la evacuación de humos y gases.

- a) Toda chimenea nueva o existente deberá ser provista de un dispositivo para interceptar el hollín, aprobado por la D.O.P. El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza. Estará construida con materiales resistentes a la acción de los gases evacuados de la combustión.
- b) Altura de una chimenea.
El remate tendrá una altura tal que asegure una perfecta dispersión de los gases sin causar molestias a la vecindad.
La altura mínima de la boca de la chimenea será de:
 - a 2,00 m. sobre azotea accesible.
 - A 0,60 m. sobre azotea no transitable o techo inclinado de no más de 25% por encima de la cumbre de todo techo inclinado de más de 25% de pendiente.

Toda chimenea situada a menos de m. 5,00 de una abertura tendrá su boca de remate a un nivel superior en m. 2,00 al nivel del dintel de la abertura afectada, ninguna chimenea podrá rematar a menor distancia que m. 2,00 del eje divisorio entre predios. De estar a menor distancia rematará siempre sobre el nivel de la azotea o techo más alto del vecino en las condiciones ya especificadas.

- c) Calentador de agua que queme a gas.
Todo calentador de agua que queme a gas llevará un conducto de ventilación para evacuar los productos de la combustión de diámetro no menor de m. 0,10 terminado sobre los techos al igual que las chimeneas; rematará con sombrerete y será de material incombustible resistente.

3.16.11. Incineradores y compactadores.

- a) Queda prohibido el uso de incineradores. La D.O.P. podrá permitir su instalación y uso solamente en casos especiales y con el debido resguardo de las condiciones ambientales.
- b) Se considerará la instalación de compactadoras de residuos en edificios multifamiliares, en relación a la densidad de uso y a la altura de edificación (Reglamento Técnico Especial)

3.16.12. Conducto para aire acondicionado.

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

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

3.16.13. Depósito de combustibles.

- a) Hidrocarburos.
Un depósito de combustible líquido o hidrocarburos, puede constituirse en hierro u hormigón armado. Debe tener indicador de nivel, tubo de ventilación a la atmósfera con boca provista de rejilla de seguridad de malla fina, tubo de carga y aspiración, puerta de registro a cierre hermético y una válvula de fácil acceso para caso de emergencia en la tubería de consumo.
Este depósito será subterráneo, tendrá un recubrimiento mínimo de m. 1,00 de tierra o aislación equivalente a juicio de la Dirección y no puede distar menos que m. 0,15 de eje divisorio.
Se permitirá colocar bocas de hierro con tapa y contratapa enroscada en las veredas para remate de las tuberías de provisión de combustibles.
- b) Combustible sólido.
Un depósito de combustible sólido puede construirse en hierro, hormigón o albañilería.

3.16.14. Pararrayos.

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



Dirección de Obras Particulares

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

En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barreras de los pararrayos se colocaran a distancias que no excedan de m. 20 entre sí, siempre que la Dirección, no fije otra medida.

3.16.15. Buzones para correspondencia.

En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidas por una misma entrada, debe colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades.

Los buzones, serán colocados en un lugar público y común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al empleado repartidor de correspondencia.

Cuando el número de buzones exceda de 25, será obligatoria una lista-guía. El propietario puede solicitar la eximición de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuara de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones. No se concederá el Certificado de Inspección Final o el permiso de uso sin la conformidad de la Dirección citada.

Los buzones serán construidos con material incombustible.

Su instalación puede efectuarse en bateras, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50 , ni más alto que m.1,50, medidos sobre el solado.

S E C C I O N 4

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

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

4.1.1. Obligación de colocar valla provisoria al frente de las obras.

Al iniciar el expediente de permiso de obra es obligatoria la colocación una valla provisoria al frente de un predio, en la longitud necesaria del mismo, para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incomo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

Se instalara previa autorización otorgada por la D.O.P. y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

4.1.2. Construcción de la valla provisoria.

Una valla provisoria se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y , además impida escurrir materiales al exterior. Se pueden usar tablas de madera, chapas de metal u otro material que a juicio de la Dirección satisfagan la misma finalidad. Las puertas en la valla abrirán hacia el interior.

4.1.3. Dimensión y ubicación de la valla provisoria.

. Una valla provisoria al frente de una obra tendrá una altura no menor que m. 2,00 y debe dejar un paso libre de m. 0,75 de ancho entre valla y filo del cordón del pavimento o línea de los arboles de la acera.

. La separación de la valla respecto de la L.M. no será mayor que la mitad del ancho de la acera.

4.1.4. Uso del espacio cercado por la valla provisoria.

El uso de la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra. Cuando por motivos especiales, aceptados por la Dirección, fuera imprescindible utilizar el espacio dejado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, esta no obstaculizará el tránsito.

4.1.5. Retiro de la valla provisoria al frente de las obras.



Dirección de Obras Particulares

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio de la Dirección, la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado, este será efectuado por administración y a costa del responsable.

Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

4.1.6. Obligación de colocar letreros al frente de una obra.

Sus leyendas.

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, diploma o título, matrícula y domicilio del Director de obra y Empresa, cuando la hubiera, esta con su respectivo Representante Técnico, que intervengan con su firma en el expediente de obra y la fecha de concesión del permiso. Además constará el número de expediente de obra y la fecha de concesión del permiso. La D.O.P. determinará las características de dicho letrero.

4.2. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES.

NOTA: Además de lo que aquí se consigna todo lo referido a terraplenamiento, excavaciones, suelos aptos para cimentar, se regirá por normas específicas de los Reglamentos Técnicos Especiales.

4.2.1. Terraplenamientos.

Un predio cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial debe ser terraplenado.

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el espolamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas y su escurrimiento a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectúe en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

4.2.2. Excavaciones.

a) Excavación que efectúe a un predio lindero o la vía pública.

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definidos de los costados de la excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

c) Excavación que afecte a estructuras adyacentes.

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

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

d) Protección contra accidente.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio de la D.O.P. en lados no adyacentes a la vía pública.

Además se proveerán a las excavaciones de medios convenientes de salida.

4.2.3. Deposito de tierra y materiales en la vía pública.

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

4.3. DE LAS DEMOLICIONES.

4.3.1. Permiso de demolición.

Toda demolición parcial o total de un inmueble deberá contar con la aprobación del Departamento de Obras Particulares de esta Municipalidad.



Dirección de Obras Particulares

- a) El permiso de demolición deberá ser gestionado por expediente por el propietario o profesional habilitado y autorizado por aquel.
- b) La Dirección de Obras Particulares podrá fijar plazo para ejecución de los trabajos.

4.3.2. Chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler,

a) Si la demolición afecta a chapas de nomenclaturas, numeración, u otras señales de carácter público, el responsable debe:

1) conservarla en buen estado y colocarlas 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 edifica de inmediato.

c) Si la demolición afecta a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, riendas de cables de trolebuses y otros servicios públicos, el responsable debe dar aviso en forma fehaciente, con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

4.3.3. Medidas de protección en las demoliciones.

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos.

4.3.4. Limpieza de la vía pública.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

4.3.5. Peligro para el tránsito.

En caso de existir peligro para el tránsito se colocaran señas visibles de precaución; además, personas a cada costado de la obra para que avisen del peligro a los transeúntes.

La D.O.P. puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertizo sobre aceras, puente para pasajes peatonales.

4.3.6. Obra de defensa en demoliciones.

El responsable de una demolición debe tomar medidas de protección necesarias que, a juicio de la D.O.P. aseguran la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.

Se pondrá especial cuidado en caso de existir techos de tejas, desagües, claraboyas, etc.

Antes de demoler un muro entre predios y paralelos a este, se colocara en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria del muro.

En los patios se colocara un vallado de alto no menor que m.2,50. El propietario o el ocupante del predio lindero deben facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta m. 1,00 del eje divisorio.

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

4.3.7. Estructuras deficientes en caso de demolición.

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes informara sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la D.O.P. inspeccionar esa estructura dentro del término de 3 días y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

4.3.8. Procedimientos de la demolición.

a) Puntales de seguridad.

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyaran en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocara de modo que a juicio de la D.O.P. no obstaculice el tránsito y distara no



Dirección de Obras Particulares

menos de m. 0,80 del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La D.O.P. puede autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

b) Protección contra el polvo.

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

c) Retiro de vidrios.

Antes de iniciarse una demolición deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

d) Derribo de paredes, estructuras, conductos, chimeneas.

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deben 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 estas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, deben colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo serán atadas o apuntalado antes de moverse.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán renovarse 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 sus empotramientos antes de ser bajadas.

e) Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a m. 5,00.

Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura, se utilizaran conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribo.

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

4.3.9. Conservación de muros divisorios.

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

4.3.10. Demoliciones paralizadas.

Cuando se paralice una demolición se asegurara contra todo peligro de derrumbe, lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería, de modo que garanticen la estabilidad del edificio y/o estructura.

4.4. DE LOS CIMIENTOS.

NOTA: además de lo que a continuación se consigna, todo lo referido a CIMIENTOS se registrará por normas específicas de los Reglamentos Técnicos Especiales.

4.4.1. Distribución de las cargas en los cimientos.

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

4.4.2. Profundidad mínima de los cimientos.

a) Muro interior que no sea de sostén: m. 0,30 medido: desde el suelo próximo más bajo. Tabique de espesor no mayor que m. 0,10 puede apoyarse directamente sobre el contrapiso.

c) Muro interior de sostén, muro de fachada y bases de estructura: m. 1,00 medidos desde el plano inferior del solado próximo terminado más bajo, y no menor que m. 0,60 medidos debajo del plano inferior del contrapiso.

4.4.3. Cimentaciones especiales.

Todo sistema de fundaciones especiales que se ejecute, se someterá en cada caso a la aprobación de la D.O.P.

4.5. DE LAS ESTRUCTURAS.

4.5.1. Sistemas y materiales autorizados para estructuras.



Dirección de Obras Particulares

En la ejecución de una estructura permanente se pueden utilizar los siguientes sistemas y materiales: albañilería de ladrillos, albañilería de piedra, sillería de piedra, hormigón simple y armado y acero estructural.

Otros sistemas y materiales pueden utilizarse siempre que se sometan a la aprobación de la D.O.P.

4.5.2. Normas para el Cálculo y ejecución de las estructuras.

Todo lo concerniente al Cálculo y ejecución de las estructuras se regirá por las Normas Específicas de los Reglamentos Técnicos.

4.5.3. Uso de estructuras existentes.

Una estructura existente construida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección puede ser usada en obra nueva, si esta en buenas condiciones, si queda con tensiones de trabajo admisible, y, además, si tiene su cimentación de acuerdo a este código.

4.6. DE LOS MUROS.

4.6.1. Preservación de los muros contra la humedad.

En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

En un muro de contención donde un paramento está en contacto con la tierra y existe desnivel entre solados o entre terrenos y solado contiguo, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

Cuando a un muro se arrime a un cantero o jardinera, se colocará una aislación hidrófuga vertical rebasando m. 0,20 los bordes de esos canteros o jardineros.

En la confección de las capas hidrófugas se emplearán materiales y productos de la industria aprobados de acuerdo con los Reglamentos o Normas del caso.

4.6.2. Ejecución de los muros.

Un muro se levantara con regularidad, bien aplomado y alineado de acuerdo a reglas de arte. Los materiales y despieces deben responder, según su uso a las prescripciones de este código, Reglamentos o Normas del caso.

a) Trabas de muros.

La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hileras sucesivas.

La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes debe hacerse hilada por hilada de modo conseguir un empotramiento perfecto. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse por lo menos cada 6 hiladas y con una penetración no menor que medio largo de ladrillo.

b) Anclaje de muros.

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entresijos se anclarán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí de no más de m. 0,50.

c) Encadenado de muros.

A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines, entramados de madera, y no apoye directamente sobre el suelo, se lo dotará de un encadenado 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.

d) Sostén de los muros durante su construcción.

Un muro durante su construcción, no debe exigirse aisladamente sin sostenerse a más que m. 6,00 de altura.

En todos los casos se colocaran puntales de seguridad.

4.6.3. Pilares y pilastras.

Serán construidos en albañilería maciza cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada de las proporciones que se establecen en los Reglamentos o Normas del caso.

Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas en los reglamentos de cálculo.

No deben efectuar canalizaciones, huecos o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

4.6.4. Dinteles y arcos.



Dirección de Obras Particulares

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos m. 0,15 en los pies derechos de la abertura.

Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínima de 1/20 de la luz libre y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.

4.6.5. Muros de materiales no cerámicos.

a) Muros de hormigón y de bloques de hormigón.

Un muro puede construirse en hormigón o con bloques huecos o macizos de hormigón.

. Cuando sea de fachada o exterior de locales habituales tendrá un espesor mínimo de m. 0,07 en hormigón y poseerá al interior del local un contramuro de albañilería o de otro material que produzca para todo el muro una aislación térmica equivalente a la de uno de ladrillos cerámicos.

La D.O.P. podrá aceptar otros sistemas de protección equivalentes.

. Los bloques de hormigón deben ser aprobados por la D.O.P.

b) Muros de piedra.

Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones generales prescriptas en este Código para los muros.

Las piedras pueden unirse sin mezcla, en cuyo caso las caras de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a reglas de arte.

4.6.6. Muros divisorios.

Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra, en espesor no menor a m. 0,30.

4.6.7. Cercas divisorias.

. Cuando una cerca divisoria se construya en albañilería u hormigón, podrá tener espesor menor que m. 0,30 y una altura que no exceda de m. 3,00 medidos sobre el suelo más alto. Cuando se construya con menor espesor que m. 0,30 habrá a distancias mayores que m. 3,00, pilares o pilastras que con el muro formen secciones de m. 0,30 x 0,30 , o bien tendrá otras estructuras de resistencia equivalente.

. Cuando una cerca divisoria separe patios mancomunados, tendrá una altura que no excederá de m. 2,20 medidos sobre el suelo más elevado y no será inferior a 1,80m.

. Cuando una cerca divisoria separe los fondos de los predios, tendrá una altura que no excederá de 2,20 m. medidos sobre el suelo más alto y no será inferior a 1,80 m.

4.6.8. Espesores de los muros.

Los espesores mínimos de muros de sostén que se establecen en este Código, solo pueden usarse siempre que el cálculo no determine dimensiones mayores.

a) Espesores 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:

m. 0,30 para el piso superior.

m. 0,30./ 0,45 para el piso superior.

- La indicación m. 0,30 /0,45 significa que el muro debe poseer un espesor de m. tuviera aberturas o vanos que interesan menos que la 1/2 de su longitud, medidos acumulativamente en proyección horizontal; en caso contrario el espesor será de 0,45.

- Si un piso tuviera altura superior a m. 5,00 se computara como dos pisos.

b) Espesores de muros no cargados.

El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares y contrafuertes, su valor se indica a continuación:

ALTURA	Espesor mínimo con revoque en dos paramentos.
Hasta 2,50.....	m. 0,80



Dirección de Obras Particulares

De m. 2,51 a m. 3,50.....	m. 0,10
De m. 3,51 a m. 4,50.....	m. 0,15
Más de 4,50.....	m. 0,30

Cuando la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares o contrafuertes exceda de 1,5 veces la altura se adoptará el espesor que sigue en la tabla.

Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabados con el muro dentro de las distancias establecidas.

En muros exteriores de espesor menor que m. 0,15 no se permiten nichos.

Todo muro o tabique separativo de unidades de vivienda deberá responder a condiciones de acústica que impidan totalmente el paso de ruidos de una unidad a otra. Podrán ser compactos de material macizo especial o con intercalación de materiales inherentes de probada eficacia que deberá aprobar la D.O.P.

b) Espesores de cercas interiores.

Cuando una cerca se construya con menor espesor que m. 0,30 habrá a distancias no mayores que m. 3,00 pilares o pilastras que con el muro formen secciones de m. 0,30 x 0,30 o bien tendrá otras estructuras de resistencia equivalente.

4.6.9. Uso de muros existentes.

Un muro existente construido según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, pero no conforme con las prescripciones de ese código, puede ser usado en obra nueva, si esta aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajo admisibles y si tiene cimentación según este código.

4.6.10. Muros privativos contiguos a predios linderos.

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

Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. La D.O.P. podrá considerar situaciones especiales.

Para erigir un muro privativo contiguo a predio linderos, se debe presentar previamente una memoria descriptiva del sistema adoptado, el que deberá contar con la aprobación previa de la D.O.P.

El propietario que edifique en un predio linderos a otro que tiene muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanquidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

4.7. DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS.

4.7.1. Revoque de muros-

a) Revoque 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 del caso.

Se puede suprimir este revoque exterior por razones de diseño y siempre que sea aprobado por la D.O.P. En este caso se garantizará una adecuada protección de la intemperie.

b) Revoque interiores.

El revoque o enlucido en el interior de locales se ejecutará con las mezclas establecidas en los Reglamentos o Normas del caso. Se puede suprimir este revoque o enlucido por razones de diseño o porque el destino del local lo haga innecesario. En estos casos se aseguraran buenas condiciones de higiene.

4.7.2. Revestimientos.

a) Revestimientos con ladrillos ornamentales, molduras, prefabricada, lajas.

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará la fijación a los muros o estructuras, mediante procedimientos que se someterán en cada caso a consideración de la D.O.P.

A alturas mayores que m. 2,50 sobre el solado, la D.O.P. exigirá además de la mezcla adherente, que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación.



Dirección de Obras Particulares

b) Revestimientos impermeables en locales de salubridad.

En un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador se ejecutara con un solado impermeable y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable con las siguientes características:

. 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 m. 1,20 dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura mínima de m. 1,80 desde el solado. En la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuara en una faja de por lo menos m. 0,30 de ancho hasta rebasar en m. 0,10 encima de la cupla de la flor.

. En lugares donde se coloque un lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura mínima de m. 0,10 por sobre las canillas y rebasara en m. 0,15 por lo menos de cada lado de dichos lavabos o piletas.

. En sitios donde se coloque un inodoro o bidé el revestimiento sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de estos.

. En lugares donde se instale una canilla y en un vertical que corresponda a esta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos m. 0,30 de ancho hasta rebasar en m. 0,10 por lo menos encima de la cupla de la canilla.

4.7.3. Señas en la fachada principal.

a) Línea divisoria entre predios:

Sobre la fachada principal debe señalarse con precisión la línea divisoria entre predios. La D.O.P. puede autorizar que la marca solo exista en piso bajo.

c) Año de terminación de la obra:

Sobre la fachada principal y en lugar visible se agravara el año de terminación de la obra.

d) Inscripción de nombres:

Sobre la fachada principal y en locales de acceso público, puede grabarse o inscribirse el nombre y titulo de los profesionales, empresas y autor del proyecto, autorizados por este código, que intervienen en la obra según constancias en el expediente de permiso.

4.7.4. Contrapisos y solados.

a) Obligación de ejecutar contrapiso.

En los edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno debe asentarse en un contrapiso aplicado encima de suelo firme. Antes de ejecutar el contrapiso se limpiara el suelo eliminado tierra negra, basura, materia orgánica, etc. Y se cargaran hormigueros y cuevas de roedores. El contrapiso exigido para transito liviano se podrá realizar en hormigón pobre con un espesor mínimo de m. 0,10.

b) Todo entrepiso que separe viviendas deberá ser construido con una capa intermedia de material acústico entre el solado de terminación y la losa resistente.

4.8. DE LOS TECHOS.

4.8.1. Cercado de techos transitables y balcones.

Todo techo transitable y/o balcón, tendrá un parapeto o baranda de una altura no inferior a 0,90 m. medido a partir del nivel del solado. El material a emplearse deberá ofrecer las suficientes condiciones de seguridad a fin de no causar daños a propios y/o terceros.

4.8.2. Acceso a techos intransitables:

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

4.8.3. Desagüe de techos, azoteas y terrazas.

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



Dirección de Obras Particulares

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

Las canaletas de desagües de los techos, nos e pondrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo estar separadas del eje divisorio 0,60. Entre canaleta y el muro divisorio continuara la cubierta con una contrapendiente igual a la del techo.

4.8.4. Material de la cubierta de los techos.

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible, atérmico, como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, v.g. : chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores que m. 0,20, siempre que, a juicio de la D.O.P. se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.

La cubierta de los locales que no sean habitables y de construcciones provistas se ejecutara con material impermeable e incombustible.

4.8.5. Techos vidriados.

a) Claraboyas y lucarnas.

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

Los vidrios serán armados.

b) Bóvedas y Cúpulas:

Una bóveda o una cúpula se ejecutaran con estructura metálica y vidrios armados o con estructura de hormigón armado y vidrios perfilados incluidos dentro de los soportes.

4.9. DE LA EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

4.9.1. Instalaciones de Salubridad.

4.9.2. Tanques de bombeo y de reserva de agua.

a) Generalidades:

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

b) Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalara separado no menos que m. 0,65 libres del eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la D.O.P. cuando este adosado a cualquier otro muro; la presión estática del agua de la red general de la ciudad medida en la válvula de entrada al tanque de bombeo no será menor que 0,25 Kg/cm².

c) Tanque de reserva de agua.

Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de m. 0,65 del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distara no menos que m. 0,60 del techo.

La D.O.P. podrá considerar casos excepcionales cuando medie conformidad por escrito del propietario del predio vecino y no implique riesgo alguno.

d) Tanque de agua destinada para beber.

Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de O.S.N.

Los paramentos interiores del tanque garantizaran una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alteraran se calidad y no le comunicaran sabores no olores.

El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección, a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmosfera; la altura mínima, medida desde el fondo de tanque, será cuando se prevean instalaciones especiales de presurización de la instalación.

e) Bombeadores de agua:



Dirección de Obras Particulares

Una perforación para extracción de agua deberá estar a una distancia no menor a m. 1,20 del eje divisorio de predios.

La bomba correspondiente deberá estar convenientemente aislada.

4.9.3. Desagües.

Cualquier edificio y su terreno circundante serán convenientemente preparados para emitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública, o redes de 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 L.M. tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de m.0,80 del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos aceptados por O.S.N.

4.9.4. Pozos de captación de agua.

Un pozo de captación de agua distará no menos de m. 2,50 del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de m. 0,30 de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que m.0,10 de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos a la tercera napa y se ajustará a las disposiciones de O.S.N.

El agua se extenderá con bomba. Se evitará la mezcla de agua de napas con encamisados de cañerías especiales.

Solo puede haber un pozo de captación de agua en radios del Partido sin servicio de agua corriente o cuando O.S.N. lo permita.

4.9.5. Fosas Sépticas

La fosa séptica tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 750 litros.

Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número excede de 50 personas.

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

4.9.6. Pozos negros.

Un pozo negro distará no menos de m. 2,50 de la línea divisoria entre predios y m. 1,50 de la L.M. y no se encontrará más alejado que m. 10,00 de esta última. Además distará no menos que m. 5,00 de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo no podrá llegar hasta la napa freática.

Solo puede haber pozos negros en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

4.9.7. Disposiciones de O.S.N. como complemento de este Código.

En todos los aspectos no reglamentados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de O.S.N.

4.9.8. Instalaciones eléctricas.

4.9.9. Normas para el cálculo y ejecución.

Se deberán regir según lo establecido en los reglamentos técnicos especiales.

4.9.10. Iluminación de Salidas generales o públicas.

La iluminación eléctrica de los locales de circulación general o públicos se hará con menos de dos circuitos independientes acondicionados en tuberías desde el tablero.



Dirección de Obras Particulares

Las bocas de luz se dispondrán en tal forma que alternativamente reciban energía de uno o de otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar.

4.9.11. Instalaciones mecánicas.

4.9.12. Normas para el cálculo y ejecución.

Se deberá regir según lo establecido en los Reglamentos Técnicos Especiales.

4.9.13. Instalaciones térmicas y contra incendio.

4.9.14. Normas para el cálculo y ejecución.

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación de artefactos y de las maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y otros requerimientos para la ejecución de instalaciones térmicas y contra incendio, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos Especiales.

4.9.15. Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión.

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutara de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que, esos gases o fluidos, sean convenientemente dispersados en la atmosfera, evitando molestias al vecindario.

Una chimenea o conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos.

Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja temperatura hasta 300° C, de media temperatura c. 300 y 650° C. y alta temperatura de más de 660° C.

4.9.16. Funcionamiento de una chimenea o conducto.

La D.O.P. autorizará el funcionamiento de hogares, generados de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera

Combustión cuando compruebe por experiencia previa, que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vecindario.

a) Registro continuo de humo.

En las bocas de las chimeneas de “usinas” generadoras de electricidad, quema de basura y de los establecimientos industriales que por su importancia determina la D.O.P. , se instalará un dispositivo a registro continuo de la opacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.

b) Detectores de chispas.

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

4.9.17. Altura del remate de una chimenea o conducto.

a) Altura del remate respecto de azoteas o techo:

El remate o boca se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

1) m. 2,00 sobre una azotea transitable.

2) M. 0,60 sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25%.

3) M. 0,60 sobre las faldas de un techo inclinado más del 25% y además m. 0,20 por encima de cualquier cumbrera que diste menos que m. 3,00 del remate.

b) Altura del remate respecto del vano de un local.

El remate o boca estará situado a un nivel mínimo de 0,60 m. por encima del dintel del vano de un local.

c) Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios.

Si el remate de una chimenea existente dista menos que m.2,00 del eje separativo entre predios y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o la vecindad, el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura máxima de la edificación habitable lindera.

d) Altura del remate de chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos m. 6,00 por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situado dentro de un radio de m. 15,00. El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia aún cuando con



Dirección de Obras Particulares

posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado.

- e) Facultad de la D.O.P. para exigir mayor altura del remate de una chimenea o conducto.

La D.O.P. queda facultada para exigir mayores alturas que las especificadas en los incisos a), b) y c), cuando no sea satisfecho lo establecido en el punto 4.9.15; en todo otro caso que a su juicio no satisfaga las condiciones mínimas de salubridad.

4.9.18. Materiales de construcción de chimeneas y conductos.

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión pueden ser construidos en : albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámicas, cemento, fibrocemento, metal u otro material aprobada para cada uso.

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero solo en aquellos casos en que el humo colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.

Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza.

4.10. DE LOS ANDAMIOS.

4.10.1. Tipos de andamios.

Para obras de albañilería se utilizaran andamios fijos o andamios pesados suspendidos. Para trabajos de revoques, pintura, limpieza o reparaciones, se pueden utilizar también andamios livianos suspendidos y otros andamios suspendidos y otros andamios suspendidos autorizados por este Código.

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

4.10.2. Andamios sobre la vía pública.

Un andamio sobre la vía pública se colocara dentro de los límites del recinto autorizado por 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, líneas aéreas de SEGBA y ENTel u otro servicio público, debe darse aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

Las chapas de nomenclatura y señalamiento se fijaran al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros.

El andamio será quitado totalmente dentro de las 24hs. Posteriores a la terminación de la obra.

Si por cualquier causa se paraliza una obra por más de 2 meses, se quitara el andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público.

4.10.3. Accesos a andamios.

Todo andamio tendrá fáciles y seguros accesos. Cuando se hagan mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.

Los andamios y sus accesos estarán iluminados artificialmente en casos necesarios a juicio de la D.O.P.

4.10.4. Protección a personas.

Se preverán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones eléctricas, maquinarias, instalaciones térmicas o mecánicas en funcionamiento que, a juicio de la D.O.P. puedan significar un peligro.

Las puntas salientes, astillas y ataduras con alambres en ningún caso ofrecerán peligro a las personas.

4.10.5. Andamios en obras paralizadas.

Cuando una obra estuviera paralizada más de 3 meses, antes de reanudarse los trabajos debe solicitarse autorización correspondiente para el uso del andamio.

4.10.6. Andamios fijos.

- a) Generalidades.



Dirección de Obras Particulares

Todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y cruces de San Andrés; además estará unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientemente.

Todo armazón o dispositivo que sirva de sostén a plataformas de trabajo será sólido y tendrá buen asiento.

b) Andamios fijos en voladizos:

Un andamio que carezca de base apoyada en el suelo será asegurado al interior de la obra. Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarradas o empotradas en parte resistente de la obra.

c) Andamios fijos de escaleras y caballetes.

Los andamios que tengan escaleras o caballetes como montantes solo se utilizarán para trabajos como: reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares.+

4.10.7. Andamios suspendidos.

a) Andamios pesados suspendidos:

Un andamio liviano en suspensión responderá a lo siguiente:

. Las vigas de soporte estarán colocadas perpendiculares al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.

. No debe contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillos, depósitos de líquidos u otro medio análogo de contrapeso, como medio de fijación de las vigas de soportes: éstas serán amarradas firmemente a la estructura.

. La plataforma de trabajo debe suspenderse de modo que quede situada a m. 0,10 del muro y sujeta para evitar los movimientos pendulares. Si el largo excede de m. 4,50 estará soportada por 3 series de cables de acero por lo menos. El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que m. 8,00 y se mantendrá horizontal.

b) Andamios livianos suspendidos.

Un andamio liviano en suspensión responderá a lo siguiente:

. Las vigas de soporte estarán colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.

. Las vigas de soporte estarán sólidamente apoyadas y cuando deban instalarse sobre solados terminados, el lastre o contrapeso estará vinculado rígidamente a la viga misma nunca deben emplearse depósitos de líquidos o material a granel.

. El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que m. 8,00 y se mantendrá horizontal. Si el largo excede de m. 4,50 estará suspendida por lo menos de 3 series de cuerdas de cáñamo o algodón. Cuando los obreros deban trabajar sentados, se adoptarán dispositivos que separen la plataforma m. 0,30 del muro para impedir que choque la rodillas contra él en el caso de oscilación.

c) Otros andamios suspendidos.

Si se debiera utilizar como andamio suspendido, una canasta o cajón de carga, una cesta o dispositivo similar, tendrán por lo menos m. 0,75 de profundidad y se rodeará el fondo y los lados con bandas de hierro. La viga de soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada. Este tipo de andamio será autorizado por la D.O.P. en casos de excepción.

4.10.8. Andamios corrientes de madera.

Los montantes se enterrarán m. 0,50 como mínimo y apoyarán sobre zapatas de m. 0,10 x 0,30 x m. 0,075. El empalme se hará a tope con una empatilladura o platabanda de listones de m. 1,00 de largo, clavada y atada con fleje o alambre, el empalme puede ser por sobre posición, apoyando el más alto sobre tacos abulonados y con ataduras de flejes, alambres o abrazaderas especiales.

Las carreras y travesaños se unirán a los montantes por medio de fleje, alambre, tacos, abulonados o clavados entre sí, constituyendo una unión sólida. Los travesaños se fijarán a la construcción por cuñas o cepos.

4.10.9. Andamios tubulares.

Los elementos de los andamios tubulares serán rectos, en buen estado de conservación y se unirán entre sí mediante grapas adecuadas al sistema. Los montantes apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de la carga cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

4.10.10. Plataforma de trabajo.

Una plataforma que forma parte de un andamio fijo debe encontrarse por lo menos m. 1,00 por debajo de la extremidad superior de los montantes.



Dirección de Obras Particulares

La extremidad libre de las tablas o maderas que forman una plataforma de trabajo no debe sobrepasar el apoyo, más allá de una medida que exceda 4 veces el espesor de la tabla.

La continuidad de una plataforma se obtendrá por tablas sobrepuestas entre sí, no menos de m. 0,50. Las tablas o maderas que forman la plataforma deben tener 3 apoyos como mínimo a menos que la distancia entre dos consecutivos o el espesor de la tabla excluya todo peligro de balanceo y ofrezcan suficiente rigidez.

Las tablas de una plataforma estarán unidas de modo que no puedan separarse entre sí accidentalmente.

Las plataformas situadas a más que m. 4,00 del suelo contarán de lado opuesto a la pared, con un parapeto o baranda situado a m. 1,00 sobre la plataforma y zócalo de m. 0,20 de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida colocarse materiales y útiles de trabajo. Tanto la baranda como el zócalo se fijarán del lado interior de los montantes.

4.11. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS.

4.11.1. Protección de las personas en el obrador.

a) Defensas en vacíos y aberturas.

En una obra contarán con defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.

Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

b) Precauciones para la circulación en obra.

En una obra los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.

c) Defensas contra instalaciones provistas en obra.

Eléctricas, termo mecánicas, etc.

En una obra se colocaran defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provistas en funcionamiento.

4.11.2. Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra.

En toda obra se colocaran protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vista pública y a las fincas linderas.

Las protecciones pueden ser:

a) Protección permanente:

1) A la vía pública:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.M. o bien retirada de ellas hasta m. 3,00 se colocará entre los m.3,00 y m. 9,00 de altura sobre la acera una pantalla con una saliente no menor que m. 2,00. Esta pantalla, que no afectara los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, solo puede retirarse al quedar terminada la fachada por encima de la misma.

2) A predios linderos:

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará una pantalla en las condiciones previstas en el ítem 1) que se pueda retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo a predios linderos.

b) Protección móvil.

En edificios de más de 3 pisos altos a distancias de 2 pisos entre sí, se colocaran sucesivamente pantallas móviles de características similares a las establecidas en el inciso a).

Estas pantallas pueden retirarse al colocar la siguiente.

4.11.3. Caída de materiales a fincas linderas.

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de esta, se efectuara la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardo adecuado.



Dirección de Obras Particulares

4.11.4. Prohibición de ocupar la vía pública con materiales de obra.

Escombros.

Queda prohibida la ocupación de la vía pública por fuera del espacio cercado por la valla provisoria, por maquinas, materiales, escombros y otro elementos de una obra.

En caso de que la vía pública no se desocupe con la presteza debida la D.O.P. los hará retirar por administración y a costa del infractor.

Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde las alturas mayores que m. 3,00 y que produzcan polvo o molestias a la vecindad. No obstante puede usarse tolvas y/o conductos adecuados a tal efecto.

4.11.5. Servicio de salubridad y vestuario, en obras.

a) Servicio de salubridad en obras.

En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso practicable y de fácil limpieza y contará con ventilación eficiente. Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas.

Además habrá un lugar de fácil acceso que oficiara de lavabo, sea en piletas individuales o corridas en cantidad y dimensiones suficientes para atender el aseo del personal de la obra, y contará con desagües adecuados.

b) Vestuario en obras.

En una obra debe preverse un local para usarlo como vestuario y guardarropas colectivos por el personal que trabaja en la misma y provisto de iluminación, ya sea natural o artificial.

4.11.6. Fiscalización por la D.O.P. de medidas de seguridad de obras.

La D.O.P. fiscalizará periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obra se indicara en que oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

S E C C I O N 5

DE LAS DISPOSICIONES VARIAS

5.1. DE LA OBLIGACION DE CONSERVAR.

5.1.1. Obligación del propietario relativa a la conservación de obras.

El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene y salubridad.

El aspecto exterior de un edificio o estructura se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

5.1.2. Ajuste de obras existentes a disposiciones contemporáneas.

La D.O.P. puede exigir en cualquier oportunidad que un edificio, estructura o instalación sea retrotraído a la situación del plano aprobado cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización.

Cuando se compruebe la existencia de obras sin permiso pero en condiciones de ser aceptadas por alguna reglamentación preexistente, la D.O.P. intimará la presentación de planos y puede proceder a la aprobación de acuerdo con las disposiciones vigentes a la época de la ejecución de dichas obras, debiendo pagarse los impuestos y multas que correspondan a valores actualizados.

5.1.3 Limpieza y pintura de fachadas principales.

Para limpiar la fachada principal de un edificio debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión del polvo, gases, vapores o caída de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para cada clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio.

Para los trabajos de pintura se tomarán las providencias necesarias contra caída de materiales y será obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizadores.

Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo deben ser recogidos y conducidos a la cuenta de la calzada de modo que no escurran por la acera.



Dirección de Obras Particulares

La D.O.P. puede eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la Ciudad así lo justifique.

5.2. DE LAS OBRAS EN EL MAL ESTADO O AMENAZAS POR PELIGRO.

5.2.1. Construcciones que amenacen derrumbe.

a) Cuando un muro está vencido alcanzado su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento, se ordenará su demolición con los apuntalamientos previos del caso si corresponden.

b) Cuando un muro tenga cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente, se ordenará el recalce hasta alcanzar la profundidad correcta de acuerdo con este Código.

c) Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamiento, signos de aplastamiento o escurrimiento o hayan rebasado los límites de trabajo, se ordenará su demolición o refuerzo, previo apuntalamiento si es necesario, según resulte de las conclusiones analíticas.

d) Cuando las raíces de un árbol afecten la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la D.O.P. ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial.

5.2.2. Notificado del peligro de derrumbe.

Cuando un edificio fuera considerado en estado de peligro, se declarara inutilizable y se notificara al propietario de los trabajos que deberán ser realizados en el plazo máximo de 30 días corridos. Vencido el plazo, la D.O.P. procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento a la demolición de las partes peligrosas.

5.2.3. Disconformidad del propietario.

El propietario de un edificio o estructura ruinoso tiene derecho a exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta y parte un perito para reconocer los hechos impugnados. El director sobre esta inspección debe producirse dentro de los 3 días contados desde la notificación al propietario. La dirección resolverá en definitiva teniendo a la vista el Dictamen.

5.2.4. Peligro inminente de derrumbe.

Cuando exista el peligro inminente de derrumbe de edificios, estructuras o parte de ellos, la D.O.P. podrá disponer de inmediato se apuntalamiento o si eso no fuera suficiente, su demolición, efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por el titular de la D.O.P. y dos testigos y un agente de policía.

5.2.5. Peligro de caída de árboles.

La D.O.P. puede ordenar la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer (sea por el estado de su raigambre, frondosidad o edad) sobre un edificio, estructura o vía pública.

5.2.6. Duración de apuntalamientos.

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia tiene carácter provisional o transitorio; los trabajos definitivos necesarios se iniciaran dentro de los 30 días. Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública se dará cuenta inmediata a la D.O.P.

5.2.7. Instalaciones en mal estado

Se considera en mal estado una instalación cuando, estando librada al uso y funcionamiento, se encuentra en condiciones de latente peligrosidad, sea respecto de la seguridad en general como de la higiene.

En estos casos la D.O.P. intimará las reparaciones que juzgue necesario fijando para ello los plazos para su realización. En caso de acatarse lo ordenado puede disponer el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.

5.3. DE LOS ANUNCIOS.

5.3.1. Condiciones generales de los anuncios.

Los anuncios no deben:



Dirección de Obras Particulares

- . Tener mudanzas bruscas de luz, de poca o gran intensidad, que molesten en la viciosa de su emplazamiento.
 - . Afectar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos o sus colores.
 - . Perjudicar la visibilidad de señales y tableros oficiales o permitidos por autoridad competente por ser de interés público, y
 - . Ser peligrosos, combustible o encontrarse en mal estado.
- En cada anuncio es obligatorio colocar en lugar bien visible y fácilmente legible, el nº de orden que en cada caso otorgue la D.O.P.
- Las características físicas de los anuncios se determinarán de acuerdo a la zonificación.

5.3.2. Anuncios en fachadas.

Es permitido instalar anuncios en las fachadas siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

Los anuncios impresos o pintados solo pueden colocarse en carteleras de dimensiones y material aprobados por la D.O.P. y aplicadas en paredes donde el propietario lo permita. En las fachadas al frente estas carteleras no resbalarán el borde superior del paramento que las soporta.

5.3.3. Anuncios salientes de la Línea Municipal.

En todo edificio, existente o nuevo los anuncios se perfilarán:

- a) El punto más bajo del anuncio y su soporte distará no menos que m. 3,00 del nivel del cordón, y el más alto no rebasará la altura de la fachada fijada para el predio por este Código.
- b) El saliente máximo comprendido entre los m. 3,00 y los m. 6,00 sobre el nivel del cordón será menor o igual a la mitad del ancho de la acera.
- c) El saliente máximo arriba de los 6,00 metros en ningún caso excederá el ancho de la acera.

5.3.4. Anuncios en aleros y marquesinas.

Los aleros y marquesinas sobre la vía pública puedan tener anuncios aplicados siempre que no rebasen la saliente permitida para ambos elementos. La altura de los anuncios sobre estos elementos no excederá de m. 1,20.

5.3.5. Otras formas de instalación de anuncios.

Los anuncios sobre muros divisorios, techos, vallas, andamios e independientes sobre el terreno quedarán sujetos al juicio y aprobación de la D.O.P. para su instalación.

5.3.6. Restricciones en la colocación de anuncios.

Se prohíbe la colocación de anuncios, avisos o carteles o cualquier otro medio de publicidad en:

- Los monumentos públicos, fuentes y estatuas.
- En las plazas, parques y paseos públicos.
- En la intersección de dos arterias o una calle incluida en una plaza, plazoleta, parque o paseo público.
- En las columnas de servicios públicos.
- En señales viales o sus estructuras portantes.
- En el pavimento o cordón de las calzadas.
- En árboles.
- En postes indicadores de transporte automotor.
- Los anuncios en puentes carreteros, ferroviarios, y pasos a nivel requerirán la autorización expresa de la D.O.P.

5.3.7. Impuesto de construcción de anuncios.

Se abonará el impuesto de construcción que establezca la Ordenanza Impositiva, cuando haya estructuras resistentes que requieran proyecto y cálculo técnico para justificar su estabilidad.

5.4. DE LA PRESERVACION DE EDIFICIOS CON INTERES HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO.

5.4.1. Registro.



Dirección de Obras Particulares

La D.O.P. llevará un registro de los edificios declarados monumentos nacionales y de aquellos que tengan carácter históricos o valor arquitectónico, a efectos de controlar su preservación. Para ello podrá recurrir a la colaboración de las entidades o personas con conocimientos sobre el tema.

5.4.2. Obras que afecten a edificios de interés público, histórico y arquitectónico.

Antes de resolver permisos de obras que afecten de cualquier modo a edificios que tengan interés histórico, edificio y arquitectónico la D.O.P. resolverá el procedimiento a seguir, previa intervención de los organismos competente en la materia.

En todos los casos se adoptarán las medidas indispensables para que dichos edificios mantengan sus características y no se malogre su perspectiva por la vecindad de otras construcciones de interés privado.

5.5. DE LAS OBRAS ESPECIALES PARA INCAPACITADOS FISICAMENTE.

5.5.1. Alcance. (Según Ordenanza General N° 172 del 8-5-73).

Las normas consignadas en el presente capítulo son aplicables a los edificios comerciales, gubernamentales, educacionales, hoteles, restaurantes, lugares de espectáculos y diversiones públicos, hospitales, sanatorios, templos, casas velatorias, necrópolis, sedes sociales y deportivas de clubes y todo otro edificio con acceso de público, con características análogas.

5.5.2. Entradas o pasajes generales.

a) Cuando se proyecten edificios como los indicados precedentemente, deberá preverse una entrada con acceso a público de ancho no inferior a 1,20m.

b) El desnivel entre el piso interior y vereda no será superior a 0,08 m. Cuando exceda de dicha medida, se lo deberá absorber mediante una rampa cuya pendiente máxima de 0,08 m. y mínima de 1,00 m.

c) Al costado de la rampa o escaleras deberá colocarse, amurada a la pared o fijada al piso, una baranda o pasamanos a una altura de 0,90 m. a 1,00 m., del nivel del piso.

5.5.3. Ascensores.

La cabina de los ascensores deberá tener una superficie mínima de 1,40 m²., con lado mínimo de 1,10 m., debiendo tener la puerta de acceso un ancho mínimo libre de 0,80 m.

5.5.4. Locales Sanitarios.

En los edificios referidos, deberá existir como mínimo un baño, cuya superficie no sea inferior a 1,30 m²., y su lado mínimo será de 1,10 m.

Los inodoros serán de tipo pedestal, quedando prohibida la instalación de los llamados "a la turca".

5.5.5. Señalización.

En todo edificio que se construya, encuadrado en estas disposiciones, deberá instalarse en el frente del mismo, el SIMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESO, aprobado en la Asamblea de Rehabilitación Internacional de Dublin (Septiembre de 1970).



Dirección de Obras Particulares

S E C C I O N 6

DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO.

6.1. DE LOS EDIFICIOS COMERCIALES.

6.1.1. Galería de comercios.

Concepto.

Se entiende por "galería de comercio" al edificio o parte de él que contienen comercios ubicados en locales o kioscos que poseen vidrieras o mostrador emplazados directamente sobre el paso general de circulación, vestíbulo, nave o medio exigido de salida, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común.

6.1.2. Dimensiones de locales y kioscos en "galería de comercio".

En una "galería de comercios" los locales y los kioscos satisfarán las siguientes condiciones:

a) Locales con acceso directo desde la vía pública.

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la "Galería" se dimensionarán según lo establecido en este Código para los locales de tercera clase.

b) Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave:

Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave como tendrán una altura mínima de 3,00 m. de superficie no inferior a 8,00 m² y lado no menor que 2,50 m.

Cuando se comercie alimentos no envasados la superficie mínima será de 16,00 m² y lado no menor que 3,00m.

c) Kioscos dentro del vestíbulo o nave:

El kiosco es una estructura no accesible al público que puede tener cercamiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima será de 2,10 m. El lado no será menor que 2,00 m.

Cuando se comercie alimentos no envasados la superficie mínima es de 8,00 m² y el lado no menor que 2,50m.

6.1.3. Entrepiso en locales de "galería de comercios"

Los locales de una "galería de comercios" pueden tener entrepiso.

Siempre que se cumpla lo siguiente:

a) La superficie del entrepiso no excederá el 30% del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta la escalera.

b) La altura libre entre el solado y el cielorraso, tanto arriba como debajo del entrepiso, será de:

. 2,40 m. cuando rebase los 10,00 m² de superficie o utilice como lugar de trabajo; o sean accesible al público.

. 2,10 m. en los demás casos.

6.1.4. Medios de salida en "Galerías de comercios".

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una "galería de comercios" o entre éstos y otros del mismo edificio, se hace a través del

Vestíbulo o nave, el ancho "a" del medio de salida común se dimensionará como sigue:

a) Caso de circulación con una sola salida a la vía pública:

. Circulación entre muros ciegos.

. El ancho se calcula en función del factor de ocupación

$X= 3$ aplicado a la "Superficie de piso" de la galería mas el de la circulación misma.

. Caso de circulación con vidrieras, vitrinas o aberturas.

Cuando la circulación tiene vidrieras, vitrinas y aberturas en un solo lado, su ancho será $b_1= 1,5 a$

Cuando las tiene a ambos lados, su ancho será $b_2= 1,8 a$.

b) Caso de circulación con más de una salida a vía pública:

.Con salidas a la misma vía pública, el ancho de cada una puede reducirse en un 20% respecto de las medidas resultantes del inciso a).

c) Medios de salida con kioscos:



Dirección de Obras Particulares

Pueden reemplazarse kioscos o cuerpos de kioscos dentro del medio de salida, siempre que:

- . Tengan en el sentido de la circulación, una medida no mayor que 1,5 veces el ancho total de la salida.
 - . Disten entre sí, no menos de 3,00 m. en el sentido longitudinal de la salida.
 - . Cada uno de los pasos a los costados de los kioscos, tenga una medida no menor que el 70% del ancho calculado de acuerdo a lo establecido de los incisos a) y b), según el caso, con un mínimo de 2,10 m.
- d) Ancho libre mínimo de las salidas.
Cualquiera sea el resultado de aplicar los incisos a), b) y c) ninguna circulación tendrá un ancho libre inferior a 3,00 m. salvo lo especificado en el ítem 3 del inciso c).
- e) Escaleras o rampas:
Las escaleras o rampas que comuniquen las distancias plantas o pisos de una "galería de comercios", cumplirán las siguientes condiciones:
- . El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso al que sirve cuando el desnivel exceda de 1,50 m; para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o la rampa y valdrán los incisos anteriores.
 - . La rampa tendrá una pendiente máxima de 12% y su solado será antideslizante.
 - . Cuando una galería se desarrolla en niveles diferentes del Piso Bajo, esos niveles contarán con un medio complementario de salida consistente por lo menos en una "escalera de escape" que lleve al Piso Bajo del vestíbulo o nave o a un medio exigido de salida.
- Esta escalera debe tener las características de las escaleras secundarias y ser de tramos rectos.
Las escaleras serán ubicadas de modo que ningún punto diste de ellas más que 15 mts en sótanos y m. 20,00 en pisos altos.

6.1.5. Iluminación y ventilación en "galería de comercios".

- a) Iluminación:
Una "galería de comercios" no requiere iluminación natural.
La iluminación artificial satisfará lo establecido en "Iluminación artificial".
- b) Ventilación:
. Ventilación del vestíbulo natural o nave se rige por lo establecido en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase".
. Todo local o kiosco que no tenga ventilación propia e independiente según las exigencias generales de este Código debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave.
El área mínima (K) de la ventilación en función de la superficie individual (AL) del local o kiosco.-

$$K = \frac{AL}{15}$$

Además en zona opuesta, habrá otro vano (cenital, o junto al cielorraso) de área no inferior a K., que comunique con el vestíbulo o nave, o bien, a patio de cualquier categoría.

Este segundo vano puede ser sustituido por conducto con las características especificadas en "Ventilación de sótanos y depósitos por conducto".

El segundo vano o el conducto puede a su vez, ser reemplazado por una ventilación mecánica capaz de producir 4 renovaciones horarias por inyección de aire.

. Ventilación por aire acondicionado:

La ventilación mencionada en el ítem b) puede ser sustituida por una instalación de aire acondicionado de eficacia comprobada por la D.O.P.

Si los locales cuentan con instalación de aire acondicionado individual, se hace necesario instalar ventilación forzada en la nave de la "galería de comercios". El dimensionamiento y las características técnicas de la ventilación forzada serán en función del tamaño de la nave y con aprobación de la D.O.P.

6.1.6. Servicios de salubridad en "galería de comercios".

En una "galería de comercios" habrá los servicios de salubridad:

- a) Para las personas que trabajan en los comercios ubicados en la galería.
. El servicio puede instalarse en compartimientos. La cantidad de artefactos se calculará en función del factor de ocupación aplicado a la suma de las superficies de locales y kioscos y para una relación de 60% para mujeres y 40% para hombres.



Dirección de Obras Particulares

A este efecto se aplica el factor de ocupación $X= 8$ a la superficie de locales y puestos. Cuando éstos tengan servicios propios se descuentan del cómputo general.

. La unidad o sección de la "galería" destinada a la elaboración, depósito o expedido de alimentos, tendrá servicio de salubridad dentro de ella cuando trabajen más de 5 personas.

b) Para las personas que concurren a la "galería".

Es optativo ofrecer servicio general de salubridad para el público que concurre a la "galería".

Las galerías de comercio con más de treinta locales o de superficie superior a los 600 m² llevarán sanitario para el público.

Estos contarán como mínimo, de dos retretes y tres lavabos para hombres. Estos sanitarios se ajustarán a lo expresado en el art. 3.16.4.

6.1.7. Protección contra Incendio en "galería de comercios".

Una galería de comercio cumplirá con las prevenciones contra incendio que especifique el correspondiente "Reglamento Técnico Especial".

6.2. DE LOS EDIFICIOS PARA AUTOMOTORES.

6.2.1 CONCEPTO. TIPOS DE GARAJES. REQUISITOS. (Texto modificado por la Ordenanza 210 de 2010).-

A) Los garajes son aquellos locales, edificios o parte de éstos, destinados al estacionamiento de vehículos, ya sean en forma transitoria o permanente, los cuales deberán cumplir con las normativas correspondientes a cada uso (vivienda privada, vivienda colectiva, alquiler, servicio comercial o industrial).- En caso de brindar servicios de provisión de combustible, agua, aire, lavado, engrase, etc., además de los trámites de habilitación específicos, deberán cumplir con lo establecido por la presente norma.-

B) REQUISITOS PARA LA UBICACIÓN DE UN GARAJE O PLAYA DE ESTACIONAMIENTO.

Un garaje debe emplazarse de forma tal que los ruidos, vibraciones o emanaciones de gases nocivos no trasciendan al exterior ni produzcan molestias a los edificios contiguos, debiendo adoptar en todos los casos, los dispositivos necesarios para que cumplan lo preestablecido. Todos los elementos que constituyen la estructura deberán ser resistentes al fuego.-

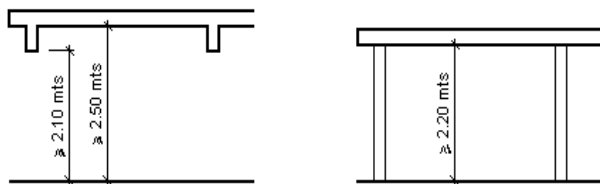
El o los ingresos de los garajes privados o playas de estacionamiento, contarán con un semáforo para los colores rojo y verde con cristales comunes (no reflectantes). En tales semáforos queda prohibido el uso de cristales de gran intensidad, así como también la utilización de elementos acústicos (timbres, campanillas, alarmas) que acompañen las señales de los mismos con niveles sonoros que produzcan molestias.-

6.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE TODO GARAJE. (Texto modificado por la Ordenanza 210 de 2010).-

A) Altura:

Todo punto del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos, tendrán una altura mínima, desde el piso hasta la viga más baja que deberá ser de 2,10 m. y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 2,50 m. del suelo, cuando la capacidad sea hasta 50 vehículos y a 3 m. cuando la capacidad sea de más de 50 vehículos. Únicamente se permitirán alturas menores a las mencionadas y como mínimo 2,20 m. en los casos en que sean estructuras sin vigas con un cielorraso uniformemente plano sin zonas en que puedan concentrarse gases.

ESQUEMA



B) Iluminación:

El "lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos, no requieren iluminación natural.



Dirección de Obras Particulares

La iluminación artificial será eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220 volts.

Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas de corriente, fusibles, se deben colocar a no menos de 1,50 mts del solado.

C) Ventilación:

La ventilación estará proyectada de manera que no puedan acumularse vapores y gases nocivos en proporción, que sean capaces de producir accidentes y de acuerdo con las normas impuestas en VENTILACIÓN PARA LOCALES de 4º CATEGORÍA (punto 3.7.1 Cod. Edif.)-

D) **Los muros** que separan los garajes de los locales destinados a otros usos, cualesquiera que éstos fueren, deberán de tener como mínimo 15 cm de espesor cuando sean de mampostería y 10 cm de espesor cuando sean de hormigón armado o estar caracterizados como resistentes al fuego. No tendrán ningún hueco a los patios de las casas vecinas ni comunicaciones con dichos inmuebles.-

E) Medios de Salida:

Todo garaje cumplirá lo establecido en "De los medios de salida". Cuando se provea la venta en propiedad horizontal de cocheras colectivas o individuales, ya sea en carácter de unidades complementarias o funcionales, éstas deberán enmarcarse en la parte del solado del garaje destinado a "lugar para estacionamiento".

En los garajes comerciales es obligatoria la distribución de los vehículos, que se efectuará demarcado en el solado los espacios o cocheras respectivos, dejando calles de amplitud necesaria para el cómodo paso y maniobra de vehículos, de modo que permanentemente quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública.

Las cocheras o espacios demarcados en los garajes tendrán que cumplir con lo dispuesto en el art 6.2.4 inc. b) .estacionados al medio de la salida.

Hasta 3000 kg: La distribución de los vehículos se hará dejando calles con amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo con la forma de colocación de los vehículos. De ésta forma, serán necesarios, 5 m de ancho mínimo, para la colocación de los vehículos a 90º y hasta 3.50 m. de mínimo, para la colocación a 45º o ubicación paralela.



Cuando el estacionamiento se realice a 90º y en ambos lados, la medida mínima de 5 m. no podrá ser modificada bajo ninguna circunstancia.

Cuando se estacione a 45º y en forma paralela, se deberá prever un espacio en el fondo del terreno apto para las maniobras que deben realizar los vehículos a fin de salir de frente. Esta área tendrá una profundidad mínima de 8 m. y su ancho será igual al del predio. Cuando el giro de vehículos se realice por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente, pero deberá acompañar un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización.

Más 3000 kg: La distribución de los vehículos se hará dejando calles con amplitud necesaria, para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo con la forma de colocación de los vehículos. De ésta forma, serán necesarios 7.50 m de ancho mínimo, para la colocación de los vehículos a 90º y hasta 5.00m. de mínimo, para la colocación a 45º o ubicación paralela. El radio de giro mínimo será de 15 mts.-

F) Situación de los medios de salida de un garaje de pisos:

Todo punto de un piso de garaje accesible por personas, distará no más de 4,00 mts. de un medio de salida a través de línea natural de libre trayectoria.



Dirección de Obras Particulares

F 1) RAMPAS: Cuando la diferencia de nivel entre la "cota del predio" y el "lugar de estacionamiento" es mayor de 1.00 m. y se accede por un declive superior al 5% habrá junto a la L.M. un relleno de 4.00 mts. de longitud mínima, cuya pendiente no excederá el 1,5 %.

F 2) RAMPA FIJA: El ancho mínimo será de 3 mts. Convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. A cada lado habrá una reserva de 0,30 mts. sobre elevada 0,10 mts. de la correspondiente calzada.

La rampa tendrá una pendiente máxima del 30% en el sentido de su eje longitudinal.

F 3) RAMPA MOVIL: El ancho mínimo será de 2,20 mts. sin reserva sobre elevada. La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual tamaño 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 que dicte el Departamento Ejecutivo.

F 4) ASCENSOR DE VEHICULOS: La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos (debiendo cumplir todos los aspectos técnicos vigentes)

F 5) ESCALERA- MEDIOS DE SALIDA-COMUNICACION INTERNA A OTROS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS: deberá cumplimentar con el reglamento de Bomberos Ord. 160/2002

6.2.3 MODULO DE ESTACIONAMIENTO.- (Texto modificado por la Ordenanza 210 de 2010).-

El módulo de estacionamiento (para el caso de estacionamiento libre) es el que se detalla a continuación:

- Por cada motocicleta o motoneta: 2 m x 1 m = 2 m²
- Por cada vehículo turismo mediano hasta 1.500 kg de peso: 5 m x 2,5 m = 11,50 m²
- Por cada vehículo turismo grande hasta 3.000 kg de peso: 6 m x 2,5 m = 15 m²
- Por cada micro-ómnibus, camión normal = 20 m²
- Por cada ómnibus o similares, 3.5 m x 12 = 42 m²
- Para camión grande 4.50 por 18 mts= 81 m².-

De la cantidad teórica que resulte de dividir la superficie útil del local por los valores mencionados anteriormente, se debe restar el porcentaje destinado a movimiento para obtener la cantidad real de los vehículos que pueden guardarse.

- 1) Hasta 10 vehículos 20 %
- 2) Hasta 20 vehículos 17 %
- 3) Hasta 50 vehículos 15 %
- 4) Más de 50 vehículos 14 %

6.2.4 SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN GARAJE: (Texto modificado por la Ordenanza 210 de 2010)

Un garaje de superficie mayor de 50 mts² satisfará lo dispuesto en "Servicio mínimo de salubridad en locales" contemplado para las personas que trabajan en él. Cuando el total de empleados u obreros exceda de 5 y el garaje tenga más de 500 m² de superficie de módulo de estacionamiento, habrá como mínimo un inodoro y un lavado para cada sexo.

Los garajes privados tendrán como mínimo un inodoro y un lavado cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

Queda eximido de contar con servicio de salubridad, el garaje que dependa de una unidad de vivienda.

6.2.5 SERVIDUMBRE: (Texto modificado por la Ordenanza 210 de 2010)

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano referentes a "estacionamiento", podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Su ubicación debe responder a la zonificación establecida.
- Su superficie, o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante, no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor, que 50 mts., medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la L.M. con los ejes divisorios a ambos predios. - La servidumbre debe establecerse antes de la



Dirección de Obras Particulares

aprobación del permiso, conforme y/o final de obra, en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el predio dominante. El garaje sirviente, deberá, estar, construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante-,

- Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.-

6.2.6 PLAYA DE ESTACIONAMIENTO (Texto modificado por la Ordenanza 210 de 2010)

A) Toda solicitud de permiso, conforme y/o final de obra correspondiente a una playa de estacionamiento podrá ser cubierta o descubierta.

En los estacionamientos que no cuente con una cubierta impermeable y rígida (descubierto), deberá indicarse:

A 1) Ubicación de los accesos;

A 2) Ubicación de los módulos de estacionamiento;

A 3) Detalle de las elevaciones de todos los lados del perímetro;

A 4) Medidas del perímetro;

A 5) Cercos y muros divisorios en toda su extensión y altura.-

B) Prescripciones constructivas: Una playa de estacionamiento descubierta deberá satisfacer las siguientes condiciones en todo momento:

B1) Parcela apta: el ancho de la parcela apta para ese fin no podrá ser menor de 8 mts. (Ocho metros).

B2) Solado: Deberá ser antideslizante y provisto, de desagües pluviales reglamentarios y canaletas cubiertas con rejas en la L.M. coincidiendo con los accesos.

Sobre el solado, deberá estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos de estacionamiento, en concordancia con el plano presentado para gestionar el permiso de obra.

B3) Muros perimetrales: Los muros, cercos y muretes, perimetrales separativos con otras unidades de uso independientes, sean o no de la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos, con todos sus parámetros en toda su extensión y altura libre de marco, hueco y protuberancias originadas en oportunidad de la o las demoliciones de edificaciones, estructuras o instalaciones de cualquier índole que hubieran existido en la parcela deberán estar protegidos por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante un cordón de 15 cm. de altura distante 1 m. de la misma, pudiendo construir acera o parquizar el sector resultante. Las defensas se revestirán hasta una altura mínima de 2,70 mts (dos metros con setenta centímetros).-

B4) Cercos y muretes: En los tramos de perímetro de la parcela en que no existieran muros divisorios con edificaciones linderas, deberán construirse o completarse muros de cerco hasta 3 mts. de altura.

Tras la línea Municipal de edificación y de ochava, el solado de la playa delimitará con un murete de 30 cm. (treinta centímetros) como mínimo de espesor y de altura fija igual a 1 m. (un metro) paralelo a aquellas retiradas de las mismas como mínimo de 2 mts. (dos metros) e interrumpiendo únicamente en el o los accesos vehiculares a la playa reservándose el espacio hasta la línea municipal a franja verde parquizada.

B5) Local de control: toda la Playa de Estacionamiento descubierta deberá contar con un local para resguardar del control, cuidado de la misma y para atención del público, el que, a efectos de sus dimensiones se considera como de 5º clase y cumplirá con el servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales. En parcelas de menos de 12 mts. de frente, el local podrá estar ubicado sobre la L.M. y adosada a uno de los muros perimetrales, con altura de 2,60 mts desde el nivel del solado.-

B6) Accesos: tendrá ancho uniforme mínimo de 3 mts. (tres metros) y su eje no podrá estar ubicado a menos de 15 mts. (quince metros) del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina.

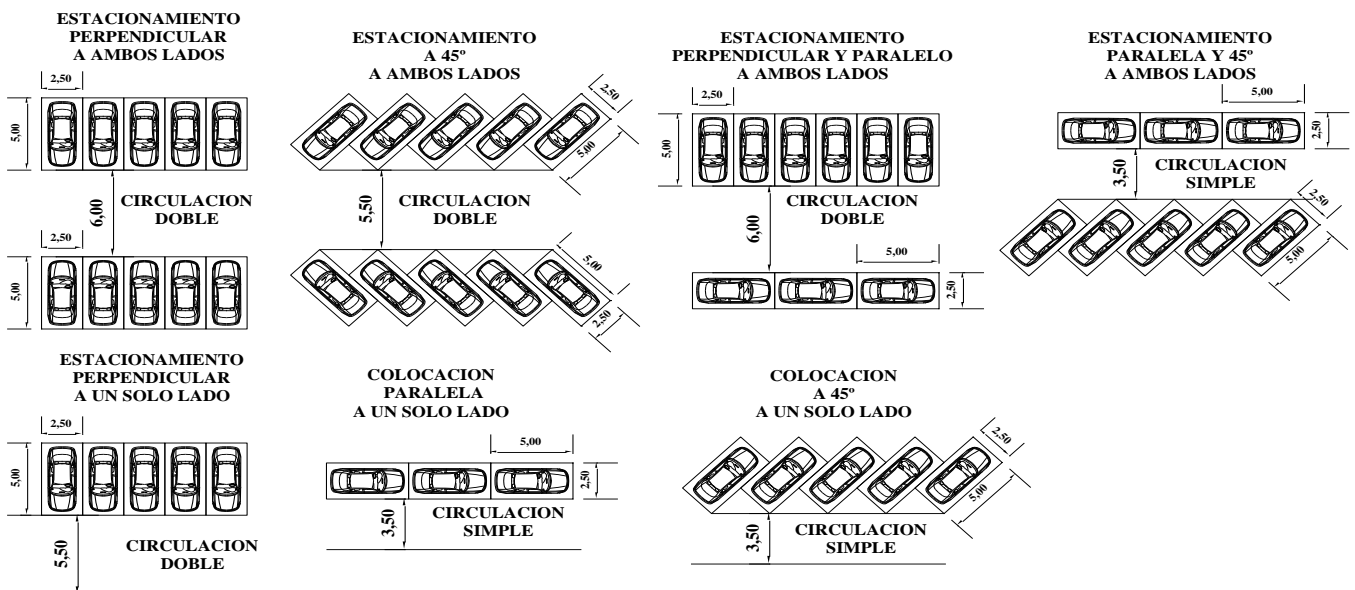
Cuando la capacidad de la playa supere los 50 (cincuenta) módulos de estacionamiento, será obligatoria además del acceso, una salida de similares características, independientes entre sí, aunque sean contiguas.



Dirección de Obras Particulares

B7) Movimiento vehicular: tanto el ingreso como el egreso de un vehículo, debe hacerse en marcha adelante y el camino de acceso desde la vía pública hasta cada módulo de estacionamiento, debe quedar permanentemente expedito prohibiéndose su ocupación por vehículos detenidos.

Los módulos medidos entre ejes de marcas en el solado deberán cumplir con lo establecido por el punto 6.2.3.e de la presente ordenanza.-



El solicitante deberá demostrar en el plano que se presente para la habilitación o aprobación, el dispositivo forma o sistema a utilizar para cumplir esta condición, como asimismo el espacio asignado para el estacionamiento de motocicletas y motonetas, de acuerdo al siguiente detalle:

Playa hasta 20 cocheras de capacidad: Una cochera, para disponer 3 (tres) motovehículos o ciclomotores.

Playas más de 20 cocheras de capacidad: 2 (dos) cocheras, para disponer 6 (seis) motovehículos o ciclomotores.

B 8) SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD: Asimismo, deberá observarse lo dispuesto en "Servicio mínimo de salubridad en locales" siendo indispensable, un local sanitario para hombres con retrete, orinal y lavado, un local para mujeres con retrete y lavado y un local para discapacitados con retrete, lavado, las medidas y condiciones establecidas.-

6.2.7 PRESCRIPCIONES SOBRE DISCAPACIDAD: (Texto modificado por la Ordenanza 210 de 2010)

Todos los estacionamientos deberán cumplir con lo dispuesto en el reglamento 1.149/90 de la Ley 10.592 Art. 24- ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS PARA LAS PERSONAS DISCAPACITADAS.

El estacionamiento debe disponer de módulos especiales de 6,50 mts de largo por 3,50 mts de ancho. Los mismos deberán ubicarse lo más cerca posible de los accesos correspondientes. Uno por cada 50 módulos convencionales. Estará indicado en el solado y en señal vertical.

Cuando se prevea más de un módulo especial en estacionamiento, existirá un solado entre cada uno de ellos que será de 1 m de ancho por el largo del módulo.-

6.3. DE LOS NATATORIOS.

6.3.1. Natatorios de uso particular.

- Los paramentos internos deberán distanciarse por lo menos 1,50 m. de los ejes divisorios entre predios.
- Estarán construidos con materiales adecuados (mampostería u hormigón armado) y revestidos en sus paredes y pisos con materiales impermeables, que permitan una fácil y permanente limpieza.
- Tendrán una vereda perimetral, de material no resbaladizo, de por lo menos 0,60 m. de ancho.
- Deberán tener un dispositivo que asegure el lavado previo de los pies del bañista.
- El agua deberá ser renovada en periodos breves, tratada con filtros especiales.
- Deberán tener niveles o dispositivos que aseguren la fácil evacuación del agua. En todos los casos la provisión de agua como su salida, deberá contar, en los lugares donde haya red pública con la aprobación de O.S.N.



Dirección de Obras Particulares

6.3.2. Natatorios de uso público.

- a) En ningún caso estos natatorios podrán ser construidos a distancia menor de 3,00 m. de los ejes divisorios entre predios o de líneas municipales de edificación.
- b) Deberán cumplirse o seguirse por similitud las prescripciones reglamentadas por la Federación Argentina de Natación.

6.4. DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES, TALLERES, DEPÓSITOS.

6.4.1. Definiciones.

- a) Se entenderá por INDUSTRIA a todo edificio donde se realice el proceso de elaboración y transformación de materias o productos de cualquier clase con empleo de variadas formas de energía, bien para su uso inmediato o como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte que tengan por objeto la venta directa o indirecta al público.
- b) Se entenderá por DEPÓSITO a toda construcción cuyo destino específico declarado y cierto, sea el almacenar materias primas, no explosivas ni nocivas y productos elaborados, a granel bien acondicionados o envasados, en las condiciones de higiene que establecen este Código y los reglamentos especiales.

6.4.2. Disposiciones Generales.

- a) La condición fundamental ineludible para toda industria en cada una de las clasificaciones que se detallan en este Código, es la de que en modo alguno trascienda fuera de este ámbito, cualquier clase de perturbaciones, ruidos, vibraciones, emanaciones, olores, salida de afluentes, sólidos, líquidos o gaseosos, humos, etc., que afecten a terceros. La D.O.P. podrá exigir la adaptación de medidas adicionales especiales, si fuera necesario, para que se logran en forma.

6.4.3. Disposición Transitoria.

Toda Industria, Taller o dispositivo que, a la fecha de promulgación de este Código, funcione en violación a las disposiciones de este capítulo, tendrá un plazo de 60 días, para adecuarse a las mismas, aplicándose en caso contrario, lo dispuesto en el Capítulo referente a PENALIDADES.

Todo pedido de reconsideración del plazo otorgado, pasará a estudio de la Comisión de Código de la Edificación, que elevará sus conclusiones al N.C.P. tratamiento.

Positiva las condiciones mencionadas.

- b) Los edificios industriales, además de cumplir las disposiciones constructivas generales, observarán las propias, de acuerdo a la finalidad de los mismos, como ser, revestimientos especiales, ventilaciones cruzadas, dimensiones mínimas adecuadas a la función del local respectivo, existencia de vestuarios para empleados y obreros, duchas, etc. Y playa de maniobras o estacionamiento, etc.
- c) Toda industria o depósito será autorizada a funcionar siempre que cumpla todas las exigencias de este Código de la Edificación y las prescripciones sobre higiene, seguridad para el trabajo del personal y prevenciones contra accidentes y ruidos que sobrepasen los límites tolerables y pueden ser causas de anomalías psíquicas o físicas en los operarios. Para ello se observarán las normas establecidas por organismos oficiales competentes como la Dirección General de Higiene de la provincia, el Ministerio de Trabajo y Prevención, Obras Sanitarias de la Nación.
- d) Se responderá también a lo dispuesto en la legislatura vigente sobre protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera. Asimismo se cumplirán las disposiciones de toda Ordenanza Reglamentaria que se refiera a las diversas industrias.

6.4.4. Restricciones.

- a) Bajo ningún concepto se otorgará permiso de habilitación a industrias o talleres cuyas superficies útiles resulte evidente que no son suficientes para ubicar en su totalidad automotores o elementos que construyan la base de su funcionamiento (talleres mecánicos de todo tipo para automotores, especialidades de chapa, pintura, electricidad, cerrajería, tapizado, etc.)
- b) Para todo edificio industrial que se erija en lugares próximos a establecimientos de sanidad de cualquier tipo, la D.O.P. podrá exigir medidas especiales que, aparte de las expresamente enumerados en este Código, impidan en absoluto toda clase de perturbaciones o molestias a dichos establecimientos, incluso las que puedan ser transmitidas por el viento desde industrias situadas a distancia.



Dirección de Obras Particulares

(Incorporado por la ORDENANZA 116/10 Dec. Reglamentario 1829/10).

DE LOS REGLAMENTOS TÉCNICOS ESPECIALES

7.1 UTILIZACIÓN DEL VIDRIO EN LA CONSTRUCCIÓN – DE LAS DEFINICIONES

a) A fin de la aplicación de la presente disposición entiéndase por:

- **Vidrio Plano:** al producto en forma de lámina o placa transparente, translúcida u opaca, incolora o de color, que se obtiene por los procesos de soplado, estirado, colado, laminado o flotado. (Norma IRAM 12556).

- **Vidrio básico o recocido:** al producto obtenido a partir de la fusión de materias primas, empleándose diversos procesos de fabricación. De acuerdo al procesamiento efectuado se denominan:

I- vidrio flotado, (de caras planas, paralelas y sin distorsión óptica).

II- vidrio estirado.

III- vidrio impreso.

IV- vidrio armado con alambre.

- **Vidrio procesado:** es el manufacturado a partir del vidrio básico. De acuerdo a las propiedades y características se clasifican en:

I- vidrios de seguridad: templado; laminado; templado laminado.

II- vidrios decorativos: espejo, vidrio pintado, esmerilado, vidrio grabado.

III- componentes prefabricados: doble vidriado hermético, "vitreaux".

El vidrio de seguridad templado es el vidrio calentado y enfriado bruscamente, con lo cual aumenta cuatro veces su resistencia al impacto y a los cambios térmicos. Se rompe en pequeños gránulos no cortantes. El vidrio de seguridad laminado, está compuesto por dos o más hojas de vidrio básico o del templado, con interposiciones de láminas de polivinil – butiral, o de resinas plásticas. En caso de roturas, los trozos de vidrio quedan adheridos a las láminas intermedias plásticas de unión. El vidrio plano de seguridad se clasifica como A, B, o C, según su comportamiento al impacto, (no rotura, o si lo hace será en forma segura), según Norma IRAM 12556 Punto 7.1 y Norma IRAM 12559.

b) Posición de los vidrios:

I) **Vidrio vertical:** es aquel que se instala con una inclinación máxima de hasta 15° con respecto al plano vertical.

II) **Vidrio inclinado:** es aquel que se instala con un plano mayor a 15° respecto del plano vertical.

III) **Vidrio Horizontal:** es aquel que se instala sin inclinación o eventualmente con una pendiente mínima para el escurrimiento del agua, (lluvia, condensación, etc.).

c) Área de riesgo: Zona o espacio físico delimitado con superficies vidriadas y que a consecuencia de la fractura o rotura del vidrio, puede acarrear situaciones de riesgo a las personas que se encuentren en el lugar. Son las áreas de permanencia o de circulación de público.

d) Rompimiento en forma segura: fractura del vidrio de seguridad que produce fragmentos que no resultan peligrosos en el momento del impacto, o quedan adheridos al vano vidriado sin salirse de él. Esta condición caracteriza a los "vidrios procesados de seguridad", (templados o laminados).

7.2. DE LAS PREVENCIONES GENERALES DE USO Y EMPLEO

Requerimientos generales

Cuando se utilicen vidrios para conformar la envolvente exterior de un edificio (fachada), o bien, como parte de los cerramientos interiores y anexos (divisores), deberán los mismos cumplir los siguientes requisitos:

I) Colocación de máxima seguridad de acuerdo a la función asignada.

Espesor adecuado en función del tamaño y forma de sustentación, a fin de soportar las cargas estáticas de diseño y ambientales por presión y succión del viento.-

II) generadas en su masa por temperatura, humedad, asentamientos y demás movimientos de deformación.

III) Resistencia mecánica y condición segura de fractura sin riesgo ante el impacto humano accidental, brindando contención suficiente.

7.3 INSTALACIÓN Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL O DEL PROPIETARIO



Dirección de Obras Particulares

Las condiciones de uso del vidrio, de su instalación y demás características constructivas serán de responsabilidad exclusiva del profesional actuante, responderán a las reglas del arte de la construcción y a su normativa y verificarán las

Normas IRAM Nº: 12556/12559/12565/12595. En ningún caso el espesor del vidrio a colocar en aberturas será menor de 3 mm.

En los trabajos que, según el art. 2.1.3. de éste C.E. no requieren Permiso ni Aviso de Obra con intervención de Profesional, la responsabilidad sobre el empleo del vidrio será del propietario.-

7.4 DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE RIESGO

Áreas de riesgo

Se emplearán en ellas "Vidrios de Seguridad para la Construcción", que se encuadren en las Normas de Seguridad, (Resistencia al impacto y modo seguro de rotura de la superficie vidriada).

Los lugares que se detallan a continuación, constituyen áreas de riesgo:

I- Accesos, vestíbulos y áreas que constituyen "medios exigidos de salida" de todo edificio comercial, de servicio, institucional, de vivienda multifamiliar.

II- Vidrieras de locales comerciales sobre Línea Municipal o sobre pasajes interiores que conformen una situación de riesgo para las personas que circulen por el lugar, ante la eventual caída de vidrios rotos.

III- Superficie vidriada vertical (Art. 7.5)

IV- Superficie vidriada inclinada (Art. 7.6)

V- Superficie vidriada horizontal (Art. 7.7)

Sobre "Áreas de Riesgo" será de aplicación la Norma IRAM 12595, en su capítulo 7.4.

7.5 SUPERFICIE VIDRIADA VERTICAL RIESGOSA

Se encuentran en tal situación, entre otros:

I- Puertas de los medios exigidos de salida y paneles interiores que puedan ser considerados o confundidos como salidas de emergencias, o que se encuentren lindantes a zonas con pisos resbaladizos, tales como: natatorios cubiertos y descubiertos; vestuarios y sanitarios de clubes y gimnasios; escuelas; centros de esparcimientos, etc.

II- Barandas de escaleras

III- Barandas de balcones

IV- Fachadas integrales

V- Parasoles

En todos los casos citados, y en los similares, se usarán vidrios de seguridad para la construcción.

7.6 PUERTA VIDRIADA

Llevará incorporado un barral o baranda de protección a una altura de un (1) metro respecto del nivel inferior de la hoja de abrir, y en el caso de estar instalada en el sector de medios de salida de emergencia, se lo podrá reemplazar con un "Barral Antipánico".

7.7 BARANDA PROTECTORA EN BALCONES Y ESCALERAS – CERRAMIENTOS EN CANCHAS DEPORTIVAS.

Cuando el vidrio sea utilizado como parte integrante de la baranda protectora deberá cumplir con las dimensiones para que soporte sin romperse las cargas de diseño y viento, resistiendo además los ensayos de impacto sin penetración.

La estructura de la baranda deberá tener un espesor total mínimo = 75 mm. Tal estructura no deberá: quebrarse, sufrir deflexiones ni deformaciones permanentes, o quedar desplazada de su posición inicial de montaje.

En los balcones y en las barandas de escaleras se instalará vidrio de seguridad: templado, laminado o templado-laminado. Los cerramientos vidriados en los laterales y contrafrentes de canchas de squash, paddle y pelota a paleta, serán de vidrios de seguridad Clase A (ver Art. 3.10.2.10). Los espesores y la Clase de los vidrios de seguridad que integren las barandas y demás instalaciones, se determinarán según Norma IRAM 12595, Punto 4 y Norma IRAM 12565. En los usos previstos en este artículo, al vidrio se le dará las dimensiones adecuadas para que soporte sin romperse las cargas de diseño y además, resista los ensayos de impacto sin penetración.

7.8 SUPERFICIE VIDRIADA INCLINADA RIESGOSA

Se encuentran en tal situación, entre otras, las superficies vidriadas que formen parte de:

- Techos
- Paños de vidrios integrados a cubiertas
- Claraboyas, lucarnas
- Fachadas inclinadas
- Marquesinas



Dirección de Obras Particulares

- Parasoles

Dichas superficies vidriadas podrán estar constituidas o ser:

De simple o múltiple vidriado con algunas de las siguientes características:

I- vidrio laminado con PVB (Polivinil Butiral de 0,38 mm de espesor).

II- vidrio laminado con interlámina plástica.

III- vidrio armado

IV- vidrio templado o templado laminado.

No se admitirá en ningún caso la utilización de vidrios en posición horizontal formando parte de cielorrasos, caras inferiores de marquesinas, elementos decorativos, etc, sin la presentación de una memoria descriptiva justificatoria quedando la aceptación a resolución del departamento ejecutivo. Se anexará cálculo de la estructura de sostén y del espesor y tipo del vidrio a utilizar, con detalles constructivos y la firma del profesional responsable.

No podrán exceder los límites del predio proyectándose en vía pública.

7.9 ESTRUCTURA SOSTÉN DE SUPERFICIE VIDRIADA INCLINADA

Estará constituida de la forma que pueda soportar su peso propio y el de la masa vidriada, como así mismo, absorber los efectos de presión y succión del viento, y las sobrecargas reglamentarias. La pendiente de la superficie y su diseño, permitirá el escurrimiento del agua que eventualmente pueda recibir o condensarse en ella.

Se constituirá con material incombustible y no corrosivo en los ambientes húmedos o agresivos. Los vidrios se sujetarán por sus cuatro bordes o como mínimo por dos bordes paralelos. En esta situación de sustentación, se incrementará el espesor de los paños de vidrio para evitar su flexión.

Componentes de colocación y contravidrios de sujeción: se colocarán del lado superior del paño inclinado.

Las condiciones de instalación y características constructivas serán de responsabilidad exclusiva del profesional actuante, responderán a las reglas del arte de la construcción y a su normativa, y verificarán las Normas IRAM N° 12556/12559/12565/12595.

Ver art. 7.3

7.10 VIDRIOS DE SEGURIDAD - SU IDENTIFICACIÓN

Son aquellos que al romperse lo hacen en forma segura, clasificándose en clase A, clase B y clase C, según lo especificado en la Norma IRAM N° 12556 y Norma IRAM N° 12559.

Identificación

Mediante sello indeleble sobre la superficie vidriada de cada paño se visualizarán:

a- Nombre o marca registrada del fabricante.

b- Tipo de material: Vidrio templado; laminado o templado/ laminado, cuyas identificaciones serán permanentes.

c- Clase (A, B o C) relativo a su comportamiento al impacto.

En caso de no obtenerse el sello indeleble sobre cada paño de vidrio, el profesional actuante certificará el cumplimiento de las condiciones y características indicadas precedentemente.

Las condiciones de instalación y características constructivas serán de responsabilidad exclusivas del profesional actuante, responderán a las reglas del arte de la construcción y a su normativa, y verificarán las Normas IRAM N° 12556/12559/12565/12595.

Ver art. 7.3.

7.11 VIDRIOS BÁSICOS O RECOCIDOS (Art. 7.1)

Son aquellos que al no ser procesados, no cumplen con la resistencia al impacto según Norma IRAM N° 12556. Deberán tener un espesor y área máxima como se detalla a continuación, cuando se los emplee en áreas de riesgo, apoyados en sus cuatro bordes:

VIDRIADO SIMPLE DOBLE VIDRIADO HERMETICO

Tabla de Espesores y áreas máximas

VIDRIOS SIMPLE		Doble Vidriado Hermético	
E (mm)	A Max (m2)	Composición E+E (mm)	A máx. (m2)
6	1.80	5 + 5	1.2
10	3.30	6 + 6	2.5
12	5.00	10 + 10	5

Tabla de espesores y áreas máximas

E= Espesor

A= Área del vidrio



Dirección de Obras Particulares

7.12 REPOSICIÓN DE SUPERFICIES VIDRIADAS FRACTURADAS

En las áreas de riesgo definidas en el **art. 7.4**, las superficies vidriadas que se fracturen serán reemplazadas por otras que cumplan con los requisitos de la presente normativa.

7.13 MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE SUPERFICIES VIDRIADAS

Aquellas obras de construcción en curso de aprobación, en donde se verifique que prevalece la fachada vidriada (Tipo Integral, Muros "Cortina", Edificios "Torres") deberán tener previsto en su estructura, el medio y modo seguro para la limpieza periódica de la misma.

7.14 DE LAS EXIGENCIAS EN LOS DISTINTOS USOS DE EDIFICIOS PUBLICOS O PRIVADOS

En los edificios donde se desarrollen actividades o servicios que concentren público, se deberán instalar "Vidrios de Seguridad" de acuerdo a los Artículos **7.1 y 7.10**, en las superficies vidriadas de los sectores denominados áreas de riesgo y explícitamente, en los usos que se detallan a continuación, a título ejemplificativo:

a-Educación: establecimientos de nivel preescolar, primario, secundario, universitario, terciario, guardería infantil o jardín maternal, escuela diferencial, academias.

b- Sanidad: centro médico, clínica, sanatorio, instituto, establecimiento psiquiátrico, clínica geriátrica, hospital, laboratorio, farmacia, óptica.-

c-Centro y Local Comercial: galería, autoservicio, supermercado, banco, financiera, local gastronómico, bar.-

d-Vivienda Colectiva o Multifamiliar

e-Cultura, Culto, Esparcimiento, Servicios: biblioteca, librería, museo, centro de exposiciones, acuario, cine, teatro, auditorio, templo, club deportivo o social, gimnasio, natatorio, taller de arte, salón de fiestas, fiestas infantiles, café concert, hotel.

f- Establecimientos Industriales o Comerciales

g- Edificaciones Nuevas o Remodelación de Existentes: quedaran sujetas al empleo de vidrios de seguridad en el área de riesgo, cuando el Departamento Ejecutivo así lo determine.

En todos los casos en los que la DOP solicite el conforme de bomberos para la aprobación de planos de obra, dicho conforme deberá haber referirse también a las disposiciones sobre vidrios en obra, establecidas en el presente capítulo.-

7.15 EDIFICIOS EXISTENTES - SU ADECUACIÓN-

Aquellos en los que se desarrollan usos que se incluyen en el Artículo 7.14 (Edificios de uso público y/o Privado), deberán adecuar sus superficies vidriadas a lo dispuesto en el presente Código, en un plazo de hasta 3 años a partir de la promulgación de esta Ordenanza. El Departamento Ejecutivo podrá en casos particulares que lo requieran, disponer que la normalización se lleve a cabo en un plazo menor al señalado. En cuanto a los habilitados para el uso público, se les permitirá la instalación de "mallas de protección", o "películas de seguridad", para los vidrios comprometidos hasta tanto se adecuen las superficies vidriadas al presente C.E.

7.16 CAMBIO DE DESTINO DE UN INMUEBLE

Los inmuebles que modifiquen su destino a un uso de los señalados en el **Artículo 7.14**, u otros similares, y aquellos locales comerciales con vidriera sobre la Línea Municipal que soliciten permiso para ampliación, remodelación, o refacción edilicia, deberán, para obtener el conforme de bomberos, reemplazar las superficies vidriadas que no cumplan con el presente C.E, previamente al otorgamiento del Certificado de Inspección Final.-

7.17 SEÑALIZACION EN PUERTAS DE VIDRIO y PANELES FIJOS

a) Puertas: Será obligatoria, la señalización de las puertas de vidrio, que no estén pintadas, de modo tal que posibiliten su visibilidad. Asimismo deberán estar identificadas como tales, por medio de herrajes ubicados entre $0,90m \pm 0.05m$ de altura, leyendas ubicadas entre $1.40 m \pm 0.10m$ de altura; franjas opacas de color contrastante o despulidas entre $1.05m \pm 0.15m$ de altura, medidas en todos los casos desde el nivel del solado, distinguidas por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido.

La ubicación, tipo, tamaño y características de la identificación serán uniformes para todos los casos, a juicio de la autoridad competente.

b) Paneles fijos: En correspondencia con los paneles fijos en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de aberturas de paso, deberán colocarse canteros maceteros con plantas, muretes, barandas etc. o cualquier otro elemento fijo que cumpla dichos fines.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica de adaptación del edificio para su uso por personas discapacitadas.



Dirección de Obras Particulares

7.18 ORGANISMO DE CONTROL: El estudio, evaluación, supervisión, asesoramiento y recomendación de correcciones, de las medidas implementadas por el presente capítulo, será competencia del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la zona, conforme lo establecido por el decreto 160/02, y con las directivas marcadas por la DOP del Partido de Pilar. -