

# CODIGO DE EDIFICACIÓN DE LA ISLA GRANDE DE LA TIERRA DEL FUEGO E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

ORDENANZA Nº 161/82

## I INTRODUCCIÓN:

### I.1 NOMBRES DE ESTE CODIGO:

Denomínese al presente CODIGO DE EDIFICACION de la Isla Grande de Tierra del Fuego, perteneciente al Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

### I.2 ALCANCES DE ESTE CODIGO DE EDIFICACION:

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras que se construyen en cualquier punto de la Isla y a todos los asuntos que se relacionen con:

- La construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de ellas.
- La ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades gubernamentales y particulares.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a las aplicaciones del CODIGO a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

Prevalecerán las normas de este CODIGO cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances.

### I.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Un Propietario, usuario, Profesional o Empresa comprendido en los “**Alcances del Código de la Edificación**”, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

### I.4 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL:

Toda la documentación que se relacione con el Código de Edificación será escrito en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional.

Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal.

## SEGUNDA PARTE

### NORMAS ADMINISTRATIVAS:

#### II.1 PROFESIONALES O EMPRESAS CONSTRUCTORAS:

##### **II.1.1 DIRECTOR DE OBRA**

El Director puede proyectar y dirigir toda obra que se relacione con su especialidad según este Código; tramitar bajo su sola firma como Director expedientes de permiso hasta la concesión del mismo.

Para la ejecución de toda obra será necesaria la intervención de Constructor o Instalador en los casos de edificios o Instalaciones, y de Ingeniero Civil, Hidráulico, Industrial, de Puentes y Caminos y Agrimensor en el caso de aperturas de vías públicas y parcelamientos de terrenos.

##### **II.1.1.1. PUEDEN SER DIRECTORES DE OBRA:**

###### a) Para la Edificación:

- Los Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros en Vías de Comunicaciones e Hidráulicos diplomados por una Universidad Nacional.
- Los Ingenieros Industriales diplomados por una Universidad Nacional, para construcciones de edificios de carácter Industrial y Obras complementarias.
- Los Arquitectos e Ingenieros Civiles ( o títulos equivalentes a juicio de una Universidad Nacional) diplomados por una Universidad extranjera y que están habilitados para el ejercicio de la profesión por una Ley Nacional.
- Los Ingenieros en construcciones.
- Los Técnicos y Maestros Mayores de Obra, dentro de su categoría.

###### b) Para las Instalaciones: eléctricas, mecánicas, electromecánicas, técnicas, de inflamables, etc.

- Los Ingenieros diplomados por una Universidad Nacional en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Mecánica y Eléctrica.
- Los Arquitectos diplomados por una Universidad Nacional exclusivamente en los edificios que dirigen.
- Los habilitados por un Consejo Profesional de Ingeniería, en la especialidad que éste indique.
- Los Ingenieros Electricistas, Mecánicos Electromecánicos de la Universidad Nacional, para sus respectivas especialidades.

- Los Técnicos Industriales en sus especialidades y categorías.
- c) Para proponer apertura de vías públicas y nuevos núcleos poblados
- Los Ingenieros Civiles, Hidráulicos, de Puentes y Caminos, de Vías y Comunicaciones, en Construcciones y Agrimensores diplomados por una Universidad Nacional en los casos de presentación de anteproyectos definitivos de apertura de vías públicas.
- Los Arquitectos, Ingenieros Civiles, de puentes y Caminos, Industriales, Hidráulicos y Agrimensores diplomados en una Universidad Nacional, en los casos de presentación de anteproyectos definitivos de los nuevos núcleos poblados, pudiendo los Arquitectos intervenir exclusivamente en la planificación de los nuevos trazados pero no en cálculo ni replanteo.

### **II.1.2 Constructores e Instaladores (MAY)**

#### Constructores e Instaladores de primera categoría: (MAY)

##### a) Constructores

Pueden ser CONSTRUCTORES de primera categoría los Arquitectos, Ingenieros Civiles, Hidráulicos y de Puentes y Caminos, diplomados en una Universidad Extranjera y que estén habilitados para el ejercicio de la profesión por una Ley Nacional, los Ingenieros Industriales, los Ingenieros en Construcciones y los Ingenieros especializados diplomados por una Universidad Nacional, siempre que la misma lo establezca como función de la profesión.

##### b) Instaladores

Pueden ser INSTALADORES de primera categoría los Ingenieros diplomados de una Universidad Nacional o con Título extranjero revalidado en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Mecánica y Eléctrica.

Los Arquitectos, sólo para las instalaciones inherentes a la edificación en sí que está a su cargo, con excepción de instalaciones industriales.

Los habilitados para ello por un Consejo Profesional, en la especialidad que éste indique.

Los Ingenieros especializados según las incumbencias establecidas por las respectivas Universidades.

Los técnicos Industriales especializados en refrigeración, ventilación y/o calefacción para las instalaciones de sus respectivas especialidades.

#### **II.1.2.2 CONSTRUCTORES E INSTALADORES DE SEGUNDA CATEGORIA**

##### a) Constructores

Pueden ser CONSTRUCTORES de segunda categoría los Maestros Mayores de Obras y los Técnicos Industriales en las especialidades de Construcciones diplomadas por una Escuela Industrial de la Nación.

b) Instaladores

Pueden ser INSTALADORES de segunda categoría los Electromecánicos y los Técnicos Mecánicos diplomados por una Escuela Industrial de la Nación. Los primeros para instalaciones eléctricas y electromecánicas, y los últimos para las instalaciones mecánicas, electromecánicas, térmicas, de inflamables, etc.

**II.1.2.3 CONSTRUCTORES O INSTALADORES DE TERCERA CATEGORIA**

a) Constructores

Pueden ser CONSTRUCTORES de tercera categoría los Constructores de Tercera Categoría en Albañilería egresados del Consejo Nacional de Educación Técnica o de la Comisión Nacional de aprendizaje y orientación Profesional. Los egresados de Institutos particulares de Enseñanza con Título de Constructores, con reconocimiento de las Autoridades Nacionales o Territoriales.

b) Instaladores

Pueden ser INSTALADORES de tercera categoría los que presentan un certificado de establecimientos de enseñanza reconocidos por la autoridad competente.

**II.1.3 CONSTRUCTORES E INSTALADORES YA INSCRIPTOS SIN TITULO HABILITANTE:**

Los CONSTRUCTORES de segunda y tercera categoría y los INSTALADORES de tercera categoría sin título habilitante que se hallen actualmente inscriptos en los Registros de la entidad, podrán seguir actuando en sus respectivas categorías pero si por cualquier circunstancia se les cancelara la matrícula, no podrán solicitar su inscripción.

**II.1.4 EMPRESAS**

Las Empresas de Edificación, de Estructuras o de Instalaciones, podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los Constructores o Instaladores por los que se hagan representar ante la Autoridad Competente, siendo estos representantes profesionales matriculados. La categoría de la Empresa será la del representante profesionales Técnicos que en cada caso intervenga.

Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta de la Empresa y de su Representante Técnico.

**II.1.4.1 REPRESENTANTES TECNICOS**

Pueden ser Representantes Técnicos:

- a) Los Directores de Obra.
- b) Los Constructores o Instaladores matriculados en sus respectivas categorías.
- c) Los Técnicos Industriales para representar a una Empresa de hormigón armado deberá poseer título de "Especializado" que otorga el Instituto Técnico Superior de la Nación o egresado de otros Institutos similares que

acrediten, a juicio de la Autoridad competente, su capacidad técnica y experiencia por las Obras que tengan ejecutadas.

## **II.1.5 DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS**

### **II.1.5.1 RESPONSABILIDADES**

- a) Del Director: El Director será responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del certificado final de los trabajos.
- b) Del Constructor o Instalador: El Constructor o Instalador tendrá las mismas responsabilidades especificadas para los Directores, sin disminuir la responsabilidad del Director, cuando lo hubiera.
- c) De las Empresas: Las Empresas y sus representantes Técnicos serán responsables del cumplimiento de las disposiciones en vigor.
- d) Cada Profesional sólo podrá representar a una Empresa.

## **II.1.6 OBRAS QUE PODRAN EJECUTAR LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS**

### **II.1.6.1 Los Propietarios:**

Con su sola firma, podrán llevar a cabo:

- Los trabajos que sólo requieren aviso de Obra.
- Demolición de viviendas de planta baja, hasta 40 m<sup>2</sup>. De superficie.

### **II.1.6.2 Los Constructores, Instaladores y las Empresas de 1º Categoría.**

Pueden proyectar, erigir o demoler cualquier clase de obra.

### **II.1.6.3 Los Constructores e Instaladores de 2º Categoría**

- a) Constructores: Podrán ejecutar construcciones compuestas de sótano hasta 6 m. de profundidad, piso bajo y dos pisos altos, y demoler cualquier tipo de obra.
- b) Instaladores: Instalaciones eléctricas hasta 100 KW y 250 V contra tierra e instalaciones mecánicas hasta 150 HP.

### **II.1.6.4 Los Constructores e Instaladores de 3º Categoría**

- a) Constructores: Podrán ejecutar construcciones compuestas de sótano hasta 4 m. de profundidad y piso bajo y demoler construcciones hasta 2 pisos altos.

b) Instaladores: Instalaciones eléctricas hasta 30 KW y 250 V contra tierra y mecánicas hasta 50 HP y 250 V contra tierra.

#### **II.1.6.5 FACULTAD PARA EXIGIR PROFESIONAL O EMPRESA DE CATEGORIA SUPERIOR.**

La Dirección podrá exigir la intervención de Profesional o Empresa de categoría superior a la que correspondiese, cuando a su juicio la obra en cuestión así lo requiera.

#### **II.1.7. INSCRIPCION DE PROFESIONALES Y EMPRESAS**

Los Profesionales y Empresas no podrán intervenir como tales en Obras o Instalaciones dentro del Territorio si no se hallan registrados en las matrículas correspondientes.

Al solicitarse la inscripción se indicará en forma completa el nombre y apellido, diploma universitario o certificado de estudios que se posea, fecha en que ha sido extendido e Institución que lo ha otorgado, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción y además cumplimentar toda exigencia que las distintas disposiciones establezcan.

Las Empresas registrarán su nombre comercial y el de sus representantes, suministrando copia autenticada de los contratos de locación de servicios, si correspondiere.

Las Sociedades, Profesionales y Empresas, deberán entregar asimismo copia simple autenticada del contrato social en el acto de la inscripción y manifestar su vigencia.

#### **II.1.8.1. REGISTRO DE LA ACTIVIDAD DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

La Autoridad competente llevará nota de las Obras en que intervengan cada Profesional o Empresa matriculada abriendo a tal efecto legajos individuales en los que se dejará constancia de todas las resoluciones relativas a su actuación.

#### **II.1.8.2. CAMBIO DE DOMICILIO DE PROFESIONALES O EMPRESAS**

Todo cambio de domicilio de un Profesional o de una Empresa inscriptos en la matrícula, debe ser comunicado a la Dirección, personalmente, por telegrama o por carta certificada, dentro de los cinco (5) días de producido.

#### **II.1.9. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS**

##### **II.1.9.1. CAMBIO**

El Propietario puede cambiar de Director, Constructor, Instalador y Empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Autoridad Competente aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado.

La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último originado por su actuación en la Obra que abandona será dejada sin efecto.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Autoridad Competente ordene.

#### II.1.9.2. RETIRO

La Autoridad Competente reconoce a los Profesionales o Empresas el derecho de retirar su firma 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.

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 Autoridad Competente, el reemplazante propuesto.

#### II.1.10. DELEGACION DE FUNCIONES DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

Un Profesional o una Empresa pueden delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus Obras.

La autorización será registrada por la Autoridad competente, y tendrá validez hasta obtener el certificado de Inspección Final para la cual ha sido extendida.

### II.2 LAS TRAMITACIONES

#### II.2.1. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO DE OBRA

##### II.2.1.1. Trabajos que requieren permiso de Obra:

Los siguientes trabajos requieren solicitar permiso de Obra ante la Autoridad Competente:

- a) Construcción de nuevos edificios.
- b) Ampliación, refacción o modificación de edificios ya construídos.
- c) Modificación de fachadas con cierre, apertura o modificación de vanos.
- d) Construcción de recovas y obras externas en vía pública.
- e) Cambio de techados con inclusión de la estructura.
- f) Construcción de nuevos sepulcros, ampliación o refacción de los existentes.
- g) Construcción, ampliación y refacción de playas de estacionamiento.
- h) Aperturas de vías públicas.

- i) Desmonte, excavación de terrenos y apertura de frentes e igualmente terraplenamientos y relleno de terrenos.
- j) Realización de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de cualquier sistema mecánico, eléctrico o inflamable.
- k) Demoliciones.
- l) Mensurar predios y modificar el estado parcelario.

#### II.2.1.2. Trabajos que requieren aviso de Obra:

Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá únicamente dar aviso de Obra y con la sola firma del propietario:

- a) Ejecución de solados.
- b) Ejecución de cambios de revestimiento o revoques de fachadas o de paramentos interiores del local.
- c) Ejecución o refracción de aceras o modificación de cordón de pavimento.
- d) Cambio de material de cubierta de techos cuando ello no implicare aumento de sobrecarga estructural.
- e) Ejecución de cielorrasos.
- f) Elevación de muros de cercos de las propiedades.
- g) Revoque o cambio de revoque de cercos de frente o laterales.
- h) Apertura, cierre o modificación de vanos en paredes que no sean fachada principal.
- i) Otros trabajos que, a juicio de la Autoridad Competente, revistan escasa importancia.

#### II.2.2. DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS

Disposiciones generales para la tramitación de Permisos de Obra:

Las Obras de construcción, ampliación, refacción, señaladas en “trabajos que requieren Permiso de Obra”, se ajustan a los dos pasos siguientes para obtener el Permiso de Obra.

##### II.2.2.1. 1) PRESENTACION DEL ANTEPROYECTO PARA VERIFICACION PREVIA

Esta presentación constará de los siguientes elementos:

- a. Datos catastrales.
- b. Caracterización del Proyecto y destino del mismo.
- c. Datos de ubicación general indicando:



- Carga poblacional prevista en la Obra;
- Superficie a construir;
- Ubicación del terreno;
- Retiro de líneas municipales y ejes linderos;
- Medidas generales del predio;

Los puntos a, b y c se volcarán en la carátula.

d. La información topográfica y ecológica que a continuación se detalla:

d.1) Planos de cotas de niveles con discriminación de diferencias altimétricas de 0,50 metros en el área de implantación de la edificación en los casos que las pendientes naturales sobrepasen el 5%.

d.2) Plano ecológico en el cual conste nombre de especies arbóreas autóctonas o foráneas, y su diámetro de copa, existentes en el predio.

d.3) Plano de cotas en los vértices del predio o de una superficie cuadrada ideal cuatro veces mayor que la superficie del área a edificarse, salvo que las pendientes naturales no sobrepasen el 5%.

d.4) Descripción de los perfiles en planta de las obras a realizar (incluidos senderos) en todos los planos citados precedentemente.

d.5) Plano de forestación propuesta, en caso de corresponder, según Código de Planeamiento (áreas suburbanas y art. XVIII-3), con indicación de especies.

d.6) Cuando el predio en toda su superficie dispusiera de espacios sin piezas arbóreas cuya superficie fuera igual a la mitad del área construible permitida, no será permitida cualquier implantación de las edificaciones fuera de tales áreas disponibles a fin de minimizar el abatimiento de especies arbóreas.

b) Plantas, cortes y frentes esquemáticos de donde, a través de su partido y medidas generales más importantes, surja claramente en altura de frentes la altura máxima de edificación y los perfiles de terrenos y excavaciones.

Igualmente, de la información presentada, deben surgir claramente los principios de tratamiento ecológico, tanto en lo que se refiere a la conservación de masas boscosas, como de cuidado del suelo y tratamiento de efluentes.

En los casos de obras ingenieriles o medio ambientales las exigencias anteriores se aplicarán por analogía en acuerdo con la materia que define como tales a estas Obras.

- Bastará con la presentación de una copia y la escala a adoptar será libre quedando únicamente supeditadas a la claridad de comprensión de la presentación.

- La aprobación que surge de esta consulta sólo se referirá a los rasgos generales de implantación y volumetría del proyecto y a todo otro elemento que en este nivel de presentación surja claramente acotado y comprensible.
- Dado que en esta presentación no se exige la verificación catastral a fin de agilizar la tramitación, los proponentes se hacen responsables de la fidelidad de los datos catastrales presentados en esta etapa.
- La validez de esta verificación previa de anteproyecto será de 60 días corridos.
- En el caso que la ejecución de las Obras dependa de gestionamiento de un crédito, podría extenderse el plazo mencionado según las necesidades que surjan del proceso de dicho trámite y todo ello debidamente documentado por las autoridades crediticias que intervengan a entera satisfacción de la Autoridad Competente en cuanto a las características de la documentación exigible en cada caso, como elemento probatorio necesario de dicha operación crediticia.

Deberá efectuarse el pedido acompañado de la documentación mencionada, con anterioridad a la fecha de vencimiento que surge del plazo básico de sesenta (60) días de validez, no pudiendo en ningún caso esta prórroga exceder los CIENTO OCHENTA (180) días corridos.

#### **II.2.2.2. 2) EXPEDIENTE PARA APROBACION DE PROYECTOS.**

##### ELEMENTOS DE LA PRESENTACION

El expediente de aprobación del proyecto deberá contar con los siguientes elementos:

- a) Solicitud de permiso de Construcción Permanente;
- b) La verificación previa ya corregida y sellada;
- c) Los mismos elementos solicitados en presentación del anteproyecto para verificación previa, con excepción del punto e);
- d) Plano con indicación de plantas, cortes y fachadas, acotados con medidas y niveles, indicando destino de los locales, más otras indicaciones que hagan en una cabal interpretación de los planos.

Se presentarán todas las plantas, mínimo dos (2) cortes, fachadas de frente y fondo y laterales incluso para el caso de edificios entre medianeras. Las plantas llevarán indicaciones de giros de puertas.

- e) Estudios de suelos, cuando la Autoridad Competente así lo disponga.
- f) Plano de estructura sismo resistente (madera, hierro, hormigón armado, etc.) incluyendo memoria y planillas de cálculo.
- g) Planos de instalaciones: 1) de electricidad, con indicación de bocas, llaves, tomas, tableros seccionales y principales; 2) de instalación sanitaria, con indicación de artefactos, cámaras y sistemas depuradores.

- h) Planos de carpintería y planillas de carpintería. De producción industrial bastará la sola presentación de planillas con indicaciones de marca de fábrica.
- i) Planta de techo con indicación de las piezas resistentes y detalle de constitución de la cubierta.
- j) Planillas de iluminación y ventilación.
- k) Todos los elementos que surjan de los distintos reglamentos vigentes.
- l) Planillas de locales.
- m) Libro de actas de inspecciones, foliado en duplicado.
- n) Todo dato, detalle u otro elemento que tienda a facilitar la interpretación de la documentación.

### II.2.2.3 VISACION DE PLANOS DE OBRAS EXISTENTES:

Para la visación de planos de obras existentes se presentará plano de arquitectura firmado por el propietario y un profesional matriculado que asumirá el carácter de revelador, siendo responsable de los datos consignados en el plano. En el mismo se indicarán las posiciones de: las cámaras de inspección y cámara séptica si la hubiere, de la instalación sanitaria y las de artefactos sanitarios y bocas de luz.

En la carátula de presentación se reemplazará el texto “Director de Proyecto” por “Responsable de Relevamiento”, eliminándose “director de Obra” y “Constructor”.

### 2.2.2.2. MODIFICACION Y AMPLIACION DE OBRAS EN EJECUCION:

La documentación necesaria para modificación y ampliación de obras en ejecución, queda sujeta a las siguientes normas:

- a) En caso de modificaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto originario, será necesario presentar todos los planos que fueren necesarios de la parte ampliada o modificada.
- b) En caso de ampliaciones o modificaciones que alteren fundamentalmente el proyecto original aprobado será necesario solicitar nuevamente presentación de anteproyecto para verificación previa de acuerdo con “Presentación del anteproyecto para verificación previa”.

### 2.2.2.3. NORMAS DE PRESENTACION:

Para todas las formas de presentaciones citadas anteriormente rigen las siguientes normas de presentación:

#### a) FORMATO DE LAS PRESENTACIONES

El primer plano de las distintas presentaciones deberá contar con la carátula reglamentaria. En esta primer carátula se especificará la información siguiente:

- Nombre del propietario y ubicación del predio.
- Clase de Obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
- Destino de obra (vivienda, hotelería, comercio, industria, etc.)
- Datos catastrales.
- Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancia a esquina, área equipada con edificaciones, medidas de retiro, ancho de calle y acera.
- Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones, superficie a construir, superficie libre de ocupación, en caso de ampliación superficie existente.
- Carga poblacional y densidad poblacional.
- Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del propietario, profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matrículas.
- Número de orden (2 y siguientes, según corresponda).
- Especificación del plano.

Esta información podrá volcarse con sello y tinta indeleble.

Los planos deberán presentarse en cuadernillos, contando cada cuadernillo de todas las copias de planos que hacen a la presentación. La presentación constará de cinco cuadernillos.

#### b) DIBUJOS

Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de especificaciones de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:

- Los muros y elementos divisorios de Obra Nueva se indicarán llenos.
- Las superficies existentes se cubrirán con rayado de línea a 45 grados.
- Los muros y elementos a demoler se indicarán con líneas de trazos.
- Los muros de Obra Existente se indicarán sin llenar, con rayado a 45 grados.

#### c) PLANOS

Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados. Se cotarán locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas, y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño.

Todo dibujo deberá estar acotado, parcial y totalmente según dos ejes normales entre sí siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.

En caso de que hubiere necesaria indicación de demolición ésta podrá indicarse de acuerdo a una u otra de las siguientes pautas:

- a) dentro del plano de obra misma o b) en dibujo aparte.

Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.

Los cuadernillos de presentación se organizarán en el orden siguiente, de acuerdo al principio de orden menor a orden mayor de las escalas:

- 1) Planos de niveles del predio total y del envolvente del área de implantación de la edificación.
- 2) Plano ecológico del predio total y del envolvente de área de implantación, según sea el tamaño del predio
- 3) Sistema de drenes del predio con perfecta indicación del curso de las aguas.

La información solicitada en este último plano puede eventualmente ser volcada en los anteriores.

- 4) Fundaciones indicando las profundidades relativas al terreno natural, desmontes y excavaciones proyectadas. Estos planos deben tener referencia perfecta a línea municipal y al menos a un lindero.

Los planos solicitados por estos cuatro puntos deben dar correcta información sobre los criterios de implantación del objeto arquitectónico en relación al entorno natural, urbano o suburbano.

- 5) Sótano , estacionamientos inferiores, entresuelos.
- 6) Piso bajo con determinación de ejes divisorios entre predios y línea municipal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Además todas las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda la información de tratamiento del área anexa a la edificación o del área libre de edificación en el caso de edificaciones que se realizaren en área urbanas.
- 7) Pisos altos y planta tipos .
- 8) Entretechos con indicación de tanque de agua y cabina de ascensores si correspondiere.
- 9) Planta de techos con indicación del sistema de desagües pluviales.
- 10) Cortes al menos dos; transversal y longitudinal. En los planos de corte se indicará altura de locales y espesores de entresijos; igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definitivo en cordón de vereda o a la entrada del edificio, en caso de no haber pavimentado la información de corte debe ser amplia y precisa para el conocimiento cabal de: excavaciones, rellenos, cimentaciones, contención del empuje del suelo, drenes de agua subterráneas, partido arquitectónico general, techado, ubicación de tanques y cabinas de ascensores, partido general del planteo de instalaciones complementarias.

En los cortes se indicará perfil natural del suelo.

- 11) Fachadas: se dibujarán todas las fachadas de la Obra, en principio cuatro. En las fachadas se registrará el tratamiento arquitectónico concebido: cornisas, balcones, molduras, salientes, materiales y textura de tratamiento plástico. Se comprende como dibujo de fachada exigido, el tratamiento de los muros divisorios que no estén tapadas por construcción lindera existente.
- 12) Detalles: Se dibujarán las escaleras en escala mayor, indicando pedada y alzada. En caso de escaleras compensadas, se indicará la tasa de compensación utilizada. Los planos de carpintería deberán incluir detalles en escala conveniente cuando hubiere cierres mecánicos complejos. La especificación de detalles de tanques de agua y tratamiento impermeable de canteros y terrazas es también exigencia de este Reglamento.
- 13) Planos de estructuras en el mismo orden de presentación de los planos de arquitectura, con sus correspondientes planillas y memorias de cálculo.
- 14) Planos de instalaciones: las instalaciones se presentarán esquemáticamente a escala conveniente e incluirán calderas, generadores, motores, máquinas, transmisiones, defensas o sistemas de protección de las personas, sistema de fundaciones, más los distintos tipos de artefactos de fundaciones, más los distintos topos de artefactos de servicios de las instalaciones ( centro de luz, tomas, radiadores, artefactos, etc).
- 15) Planilla de locales: la planilla deberá describir con claridad las características de terminación de cada local.
- 16) Escala: Será las siguientes:

Plano nivel del predio	Según tamaño predio.
Plano de cotas envolventes área anexa a la edificación	Escala idéntica a la de Plano arquitectura
Plano ecológico global	según tamaño predio
Plano de arquitectura obras Hasta 300 m2.	1:50
Plano de arquitectura obras de Más de 300 m2	1:100
Plano de estructuras e instalación De obras hasta 300 m2	1:50
Planos de estructuras e instalación	

De obras de más de 300 m <sup>2</sup>	1:100
Tanques de agua	1:50
Escalera	1:20
Trazado escalera	1:20
Carpintería	1:50- 1:20
Detalles constructivos	según tamaño pieza a Expresar.

#### **II.2.2.6 DOCUMENTACION PARA OBRAS DE INGENIERIA Y MEDIO AMBIENTAL:**

La realización de obras de ingeniería señaladas como h, i, j, de "Trabajos que requieren permiso de obra" u otra que por definición entren en el campo de ingeniería deberán cumplimentar la siguientes documentaciones:

- 1) Solicitud de permiso de obras.
- 2) Carátula con toda la información pertinente con firma de propietario y profesionales involucrados.
- 3) Planos de obras con todas las exigencias técnicas propias de la naturaleza de la obra.
- 4) Memoria descriptiva de las obras a realizar.

#### **II.2.2.7 DOCUMENTACION PARA PERMISOS DE DEMOLICION:**

La realización de demoliciones sin levantamiento de obras nueva, deberá presentar la siguiente documentación para la obtención de permiso.

Demoliciones:

- a) Cuando se trate de construcciones de hasta 40 m<sup>2</sup>. En PB. solamente no requerirá firma de un profesional. Bastará con nota firma por el propietario.
- b) Cuando se trate de obras con estructura de hormigón armado, de más de 40 m<sup>2</sup>. O en más de una planta deberá presentarse:
  1. Solicitud de permiso de demolición.
  2. Plano con carátula con toda la información pertinente y firma de propietario y profesionales involucrados.
  3. Planos de plantas y cortes de la obra de demoler.

4. Memoria descriptiva de las obras a demoler.

#### **II.2.2.8 DURACION DE LOS PERMISOS DE OBRA**

Los permisos para la iniciación de las obras tendrán 6 meses de duración contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso, si se venciera el plazo fijado para la iniciación y dentro de los treinta (30) días subsiguientes, se podrá actualizar el permiso por 6 ( seis) meses más, previo pago del 10% de lo abonado inicialmente.

#### **II.2.2.9 DERECHO DE OBRA**

Se deberán abonar todos los derechos de obra que fije la Ordenanza Impositiva que correspondieren según la categoría de obra propuesta.

#### **II.2.2.10 DERECHO DE INSPECCION**

Se deberán abonar todos los derechos de Inspección que fije la Ordenanza

Impositiva y que correspondan a la categoría de la obra propuesta..

#### **II.2.2.11 DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE A OBRAS PUBLICAS**

La documentación correspondiente a obras públicas que se efectúe en el Territorio, deberá ser presentada en la misma forma que establece este Reglamento para los casos de obras por cuenta de particulares.

#### **II.2.2.12 INEXACTITUDES DE LA DOCUMENTACION**

Cuando la documentación presentada contenga inexactitudes o no se ajusten en un todo a lo especificado en este reglamento, aquella será devuelta al profesional actuante, para modificarlos o rehacerlos sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderle.

La documentación observada será corregida y devuelta dentro del plazo de quince días hábiles, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la oficina técnica archivará el expediente previa comprobación de que no ha comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando a pasar de haber sido citados, no se presentaran los interesados, a retirar los documentos dentro del plazo de quince días.

Las correcciones de los planos originales podrán efectuarse mientras no afecten la claridad, limpieza y conservación. No se permitirán copias de planos con correcciones.

#### **II.2.2.13 PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE CONSTRUCCION**

Cuando la documentación presentada se encuentra de acuerdo a las Ordenanzas en vigencia la Autoridad competente le otorgará su aprobación y se liquidarán los derechos que correspondieren dentro de un plazo máximo de diez (10) días hábiles de presentada.



Cuando la aprobación tuviera que intervenir otras oficinas, el plazo indicado se prolongará a razón de diez (10) días hábiles por cada intervención de las distintas oficinas.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación, hasta la comparencia del interesado.

#### **II.2.2.14 OTORGAMIENTO DE PERMISOS PROVISORIOS**

Cuando habiendo vencido los plazos fijados y no se haya otorgado aún el respectivo permiso de construcción, el interesado puede solicitar de la Autoridad Competente, un permiso provisorio cuya validez no será mayor de quince (15) días. Estos permisos se extenderán siempre por escrito.

Los permisos provisorios son válidos únicamente por el plazo que en cada caso fije la Autoridad Competente debiendo ser renovados al finalizar el mismo si es que aún no fue regularizada la situación del respectivo expediente.

El otorgamiento de permisos provisorios se efectuará sin perjuicios de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado o la suspensión de los trabajos si éstos no fueran realizados de acuerdo con la documentación presentada, y/o a las reglamentaciones en vigencia.

Las obras iniciadas mediante un permiso provisorio se considerarán **SIN PERMISO** si los derechos estuviesen impagos más de quince (15) días hábiles, a contar de las notificaciones correspondientes.

#### **II.2.2.15 PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS**

Los derechos de construcción están a cargo del propietario, quien una vez liquidados, será citado, debiendo abonarlos dentro de los quince (15) días hábiles de la notificación.

#### **II.2.2.16 FALTA DE PAGO DE LOS DERECHOS**

Cuando no se hubieran pagado los derechos, y se hubiere dado comienzo a los trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe este Código y/o la Ordenanza Tarifaria vigente.

#### **II.2.2.17 ENTREGA DE DOCUMENTACION APROBADA**

Una vez pagados los derechos liquidados la Oficina Técnica entregará al profesional actuante o, si no hubiere sido designado aún, al propietario, los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica este Reglamento.

#### **II.2.2.18 INICIACION DE LA OBRA**

Ninguna obra puede iniciarse sin el correspondiente cartel de obra autorizada, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un permiso provisorio.

#### **II.2.2.19 ALTERACIONES EN LA MARCHA DE LAS OBRAS**

#### **II.2.2.20 DESISTIMIENTO DE LA OBRA**

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b) Cuando los derechos no sean abonados dentro del plazo de quince (15) días que establece este Reglamento.
- c) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de quince (15) días hábiles que establece este Código de Edificación.

En estos casos, previa constancia anotada en el expediente, debiendo cruzar previamente todas sus fojas incluso planos y planillas con sello **OBRA DESISTIDA**, se archivará al mismo.

#### **II.2.2.21 OBRAS PARALIZADAS**

Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante un año, la oficina técnica los declara **TRABAJOS PARALIZADOS**.

Se notificará al propietario y profesionales intervinientes, y se archivará el expediente, previa constancia expresa de la disposición.

#### **II.2.2.22 REANUDACION DE OBRAS DESISTIDAS O PARALIZADAS**

La reanudación del trámite de un expediente archivado, podrá cancelarse previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo:

- a) Expediente archivado por desistimiento de la obra: 6 meses.
- b) Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: 6 meses.
- c) Expediente archivado por paralización de la obra: 6 meses.

En cualquiera de esos casos. El otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de este Código o de sus modificaciones, ampliaciones y/o de más reglamentaciones vigentes, y al pago de los derechos de edificación actualizados.

Su validez será de 6 meses no renovables.

#### **II.2.2.23 AMPLIACION DE LOS PLAZOS**

La Autoridad Competente, está autorizada para ampliar los plazos mencionados hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada ante el vencimiento de los plazos.

#### **II.2.2.24 INICIACION DEL EXPEDIENTE POR EL PROYECTISTA**

La iniciación de un expediente de construcción puede ser efectuada con una sola firma del propietario y del proyectista hasta el pago de los derechos de construcción, pero el permiso no se considera acordado, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta tanto no se propongan y sean aceptados el Constructor y Director Técnico, si correspondiera.

### **II.2.2.25 ARCHIVO DE LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCION**

#### **a) Archivo Inicial:**

Al finalizar los trámites correspondientes al otorgamiento de un permiso de construcción, el respectivo expediente será archivado en la oficina encargada del control de la ejecución de la obra, debiendo ser agregados a dichos expedientes, toda documentación que se refiera a la misma.

#### **c) Archivo definitivo de los expedientes:**

Una vez finalizada la obra de un expediente y otorgado el certificado de inspección final, será enviado al archivo general.

### **II.2.2.26 APROBACION Y VISACION DE LOS PLANOS**

#### **a) Aprobación de planos:**

Los planos que se presente con anterioridad a la construcción y respeten las normas reglamentarias vigentes, serán aprobados.

#### **b) Visación de los planos:**

Los planos que se presenten de una obra existente construida clandestinamente o en construcción y que además, no respete las reglamentaciones vigentes, serán visados y en los mismos se indicará **OBRA SUJETA A EVENTUAL DEMOLICION DE SUS PARTES ANTIREGLAMENTARIAS.**

En el caso de que la obra cumpla con las reglamentaciones vigentes, los planos serán visados y solamente se indicará en los mismos: **esta visación no implica aprobación alguna, ni excluye el derecho municipal a adoptar las medidas que correspondieren.**

## **II.3 INSPECCIONES**

### **II.3.1 CONTRALOR DE LAS OBRAS**

#### **II.3.2 ACCESO DE LOS INSPECTORES A LA FINCA**

Los profesionales, Empresarios, Capataces, Propietarios u Ocupantes deberán permitir la entrada a un predio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector Municipal que acredite el carácter de tal mediante comprobante que lo habilite. En su defecto el inspector hará constar la negativa en un acta que labrará de inmediato, sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existiera causa determinante, con el auxilio de la fuerza pública.

#### **II.3.1.2 HORAS HABLES PARA EFECTUAR INSPECCIONES EN LAS OBRAS**

La inspección de una Obra se practicará dentro del horario de labor de la misma.

#### **II.3.1.3 EXISTENCIA DE DOCUMENTACION EN LA OBRA**

En la Obra deberá encontrarse permanentemente y a disposición de la Autoridad Competente los planos generales, de edificación, de instalaciones, de estructuras, sus cálculos y detalles, el permiso de iniciación de Obra y el libro de registros de inspección.

#### **II.3.1.4 PRESENCIA DEL PROFESIONAL O CONSTRUCTOR EN LA OBRA.**

Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de hora al efecto, el Profesional o Constructor tendrá la obligación de presentarse a la Obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito en forma fehaciente o constancia en el libro de actas de inspecciones, con anticipación no menos que tres (3) días hábiles, mencionando la causa que motiva la citación.

A su vez el Profesional podrá solicitar por escrito en el expediente de permiso la presencia del Inspector en la obra a su cargo, conviniendo, día y hora y mencionando la causa del requerimiento.

Durante las tareas de hormigonado deberá estar presente en forma permanente el Director o Constructor de Obra, quien podrá delegar esta función en uno o más Profesionales matriculados en una categoría acorde a la Obra.

#### **II.3.1.5 LIBRO DE ACTAS DE INSPECCIONES**

En el mismo el Inspector deberá dejar constancia de toda visita que realice a la Obra con sus observaciones, día y hora de inspección. Dicho libro tendrá hojas ORIGINALES y DUPLICADOS. El original quedará en el libro y el duplicado será retirado por el Inspector y agregado al expediente de permiso.

### **II.3.2. SOLICITUD DE INSPECCIONES DE OBRA**

#### **II.3.2.1 INSPECCION PREVIA**

Antes de considerar la aprobación de planos se efectuará una inspección pre-constatando la existencia de Obra en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente y el estado de muros y de edificado que deba quedar en pie, y el estado ecológico del predio.

#### **II.3.2.2 INSPECCIONES PARCIALES**

Durante la ejecución de una Obra, el Profesional Director de Obra o el Constructor de la misma deberá notificar con por lo menos dos (2) días hábiles de anticipación, la fecha en que se realizarán las siguientes etapas de Obra, quedando a criterio de dicho Departamento la realización de Inspecciones Parciales correspondientes a las mencionadas etapas:

- a) Línea y nivel. Cuando la edificación de cerca o fachada alcance la altura 0,50 sobre la cota del predio en la Línea Municipal.
- b) INSPECCIONES DE ESTRUCTURAS: Al terminarse los encofrados y la colocación de armaduras de cada etapa de hormigonado.
- c) INSPECCION DE ESTRUCTURAS: Cuando se encuentran colocados los elementos resistentes de madera o metálicas.

- d) Inspección de ventilaciones.
- e) Inspección de forestación.
- f) Inspección final.

### **II.3.3 CONFORME DE INSPECCIONES DE OBRA**

#### **II.3.3.1 CONFORMIDAD DE LAS INSPECCIONES PARCIALES**

- a) Si la inspección solicitada fuera satisfactoria, es decir que se comprueba que los trabajos se han llevado a cabo de acuerdo con las disposiciones en vigencia, se harán las anotaciones del caso en el libro de Registro de Inspecciones y se extenderá el conforme correspondiente.
- b) Al efectuar las inspecciones parciales el inspector podrá denegar la conformidad al trabajo realizado, cuando éste haya sido ejecutado en condiciones que contradigan las disposiciones vigentes.

En estos casos el Inspector efectuará por escrito las observaciones del caso, dejando el duplicado en Obra. Estas tendrán carácter de Intimaciones, las que el Propietario, Profesional o Constructor Responsable deberán cumplir en el plazo que les fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos o la aplicación de las penas respectivas.

#### **II.3.3.2 CONFORME DE INSPECCION FINAL**

Si se comprueba que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con las reglamentaciones en vigencia, se extenderá el certificado de Inspección final. Si la obra mereciera observaciones se hacen las intimaciones correspondientes. Para obtener el Certificado Final de Obra, la misma deberá estar totalmente terminada, según planilla de locales y efectuarse la presentación de los planos conforme a obra, en tela reproducible.

### **II.3.4 OBRAS EN CONTRAVENCION**

#### **II.3.4.1 INSPECCIONES NO SOLICITADAS**

Cuando no se soliciten las inspecciones indicadas y se compruebe que los trabajos se han realizado en condiciones reglamentarias, el Inspector dejará las constancia del caso en el expediente. Las comprobaciones necesarias se harán según estrictas instrucciones de la Inspección.

Estas actuaciones se practicarán sin perjuicio de aplicarse en cada caso las sanciones correspondientes.

#### **II.3.4.2 INSPECCION DE TRABAJOS EN CONTRAVENCION**

La Autoridad Competente suspenderá toda Obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que tendiéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados según las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

En caso de las obras clandestinas podrá gestionarse la regularización de la documentación, previa comprobación por parte de la Autoridad Competente de la correcta ejecución de los trabajos, sin perjuicios de las sanciones que pudieran corresponderles a las responsables.

#### **II.3.4.3 DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION:** Trabajos de emergencia.

La Autoridad Competente intimará en forma al Propietario, Profesional o Empresa responsable dentro de los plazos que fije, la demolición de toda obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados.

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo ordenado, la Autoridad Competente podrá disponer la ejecución de los trabajos a costa del Propietario, los responsables serán sancionados según corresponda.

#### **II.3.4.4 INFRACCIONES Y PENALIDADES**

La aplicación de las penalidades que fija este Reglamento, no eximen los afectados del cumplimiento de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades cometidas.

#### **II.3.5 PENALIDADES PARA OBRAS SIN PERMISO**

Cuando se compruebe la ejecución de una Obra sin permiso se aplicarán las siguientes penalidades:

- a) Cuando se compruebe la ejecución de la Obra sin permiso correspondiente, aún cuando dicha comprobación se hubiere efectuado una vez terminada la Obra, se aplicará una multa al Propietario equivalente hasta 10 veces el importe de los derechos de construcción que le correspondan y estará obligado a presentar a la Autoridad Competente, la documentación específica para toda Obra a ejecutar.
- b) Cuando se compruebe la intervención en la Obra sin permiso de un Constructor o Profesional matriculado, se sancionará con suspensión en la matrícula hasta dos (2) años.

#### **II.3.5.1 MULTAS Y SANCIONES A LOS DIRECTORES TECNICOS**

a) Corresponde multa en los casos siguientes:

- 1) Por inexactitud de datos en la documentación destinada a expediente de Obra.
- 2) Por incumplimiento a las disposiciones sobre comunicación de cambio de domicilio.
- 3) Por incumplimiento a las disposiciones sobre presencia del Director Técnico en la Obra.
- 4) En aquellos casos en que el Director Técnico no ha controlado debidamente la actuación del Constructor, motivando la ampliación a éste de las penalidades establecidas para este último.
- 5) Por otras infracciones a este Reglamento y no especificadas en este capítulo.

b) Corresponde suspensión provisional:

Cuando habiéndose impuesto una multa o intimado la ejecución de un trabajo no se ha cumplido con lo ordenado.

La suspensión perdura durante el tiempo que el Director Técnico demore el cumplimiento de lo dispuesto, ya se trate del pago de la multa o la ejecución del trabajo.

c) Corresponde suspensión de tres (3) meses a dos (2) años.

Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente en un expediente de obra, se comprueba que el Director Técnico no actúa como tal.

Cuando se hayan producido en la Obra derrumbes parciales o totales imputables a la falta de control por parte del Director Técnico sin perjuicio de las demás sanciones de cualquier otro carácter que puedan corresponder.

d) Corresponde suspensión definitiva:

- 1) En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.
- 2) Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de los hechos u otras infracciones de extrema gravedad.
- 3) En aquellos casos en que se produzcan infracciones reiteradas aún cuando cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparado los daños que se hubieren causados.

### **II.3.5.2 MULTAS Y SANCIONES A LOS CONSTRUCTORES**

a) Corresponde multa:

1. Por inexistencia de documentación de Obra.
2. Por cada inspección parcial no solicitada.
3. Por inspección final no solicitada.
4. Por ocupación no autorizada de la vía pública.
5. Por inexactitud o datos falsos en la documentación correspondiente a un expediente de Obra, cuando en esta forma se procura evitar o disminuir el monto de los respectivos derechos de construcción.
6. Por incumplimiento a las disposiciones sobre comunicación de cambios de domicilio.
7. Por efectuar en una Obra modificaciones o ampliaciones, sin aviso y aprobación, ya sean reglamentarias o no y alteren o no la superficie total de la Obra.
8. Por utilizar materiales no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de este Reglamento.

9. Por no permitir el acceso a las Obras a los Inspectores autorizados.
10. Por introducir sin autorización previa, modificaciones en las estructuras resistentes.
11. Por agregar a los materiales ligantes (cemento, cal, etc.) otros materiales extraños que puedan perjudicar la calidad de los morteros y hormigones.

b) Corresponde suspensión de 6 meses a 2 años

- 1) Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente en Obra, se compruebe que el Constructor no tiene realmente a su cargo la construcción.
- 2) Por derrumbes parciales o totales ocasionados por deficiencias de la construcción, uso de materiales de mala calidad o no aprobados, o modificaciones no aprobadas en las estructuras, sin perjuicio de las demás sanciones de cualquier otro carácter que puedan corresponder.

b) Corresponde suspensión definitiva:

- 1) En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.
- 2) Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de los hechos u otras infracciones de extrema gravedad.
- 3) En aquellos casos en que se produzcan infracciones reiteradas, aún cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños que se hubieren causado.

### **II.3.5.3 PLAZO PARA EL PAGO DE LAS MULTAS**

Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días de notificando al efecto.

### **II.3.5.4 FALTA DE PAGO DE LAS MULTAS**

Dentro de los plazos fijados tiene los siguientes efectos en cada caso:

- a) Al Propietario: Se gestionará el cobro de la multa por vía de apremio judicial siendo los gastos causídicos cuenta exclusiva del infractor.
- b) Al Director Técnico: Cuando un Director Técnico no ha abonado la multa dentro del plazo fijado se deducirá el importe de ésta del depósito de garantías, quedando de hecho suspendido durante el tiempo que tarde en depositar nuevamente el mismo. Cuando el monto de la multa sea superior a la cantidad depositada en garantía, podrá gestionarse por vía de apremio judicial el cobro de la diferencia siendo por cuenta del infractor los gastos causídicos.
- c) Al Constructor: cuando un Constructor no haya abonado la multa dentro del plazo fijado se la aplicarán las mismas sanciones que el Director Técnico citadas en el apartado b) anterior.



### **II.3.5.5. EFECTOS DE LA SUSPENSIONES**

Las suspensiones aplicadas a los Directores Técnicos y Constructores inhabilitan a éstos para actuar en gestión de nuevos permisos de construcción, pudiendo sin embargo, continuar la ejecución de las Obras, cuyo permiso fuera acordado antes de la aplicación de la sanción. La aplicación de una suspensión a un Director Técnico o a un Constructor interrumpe el trámite de los expedientes en que aquellos actúen, aunque se hubieran realizado antes de la aplicación de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

En estos casos el Propietario deberá proponer un nuevo Director Técnico o Constructor según corresponda.

### **II.3.5.6 CONSTANCIA DE LAS INFRACCIONES EN LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCION**

En los expedientes de construcción deberá dejarse constancia de las infracciones cometidas, tanto por el Propietario como por el Director Técnico y Constructor que actuaron en la Obra, debiendo indicarse la penalidad impuesta, así como (en cuanto a los constructores) en el correspondiente Registro, en la fecha respectiva, con el objeto de formar concepto.

## **TERCERA PARTE**

### **PROYECTO DE LAS OBRAS**

#### **III.1 NORMAS COMUNES A TODAS LAS AREAS DESCUBIERTAS**

Ver Código de Planeamiento acápite XV: Espacio Urbano y Ubicación de los Objetos de Arquitectónicos en el Predio.

### **III.1.1 FORMA DE MEDIR LAS AREAS DESCUBIERTAS**

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,30 m.

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante 0,20 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 2,20m sobre el solado del área descubierta.

### **III.1.2. PROHIBICIONES RELATIVAS A LAS AREAS 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 permite los toldos que se pueden plegar totalmente.

## **III.2 LINEAS , NIVEL Y LINEA MUNICIPAL ESQUINA**

### **III.2.1 LINEA MUNICIPAL**

Esta será fijada por la Municipalidad en los casos en que así lo solicite el interesado o lo estime necesario la Inspección Técnica Municipal. Se otorgará dentro de los quince (15) días de obtener el permiso de construcción.

### **III.2.2 NIVEL**

En el radio urbano y suburbano, lo fijará la Autoridad Competente con igual criterio que la Línea Municipal, teniendo en consideración los niveles del proyecto de pavimentación y en su defecto los niveles de las calles existentes y desagües de la misma. El nivel se dará a los efectos de la construcción de la acera, y fundamentalmente para el proyecto de edificios a construirse sobre la línea Municipal.

El nivel de planta baja podrá ser el mismo o inferior que el nivel de acera, siempre que se demuestre la factibilidad de desagüe.

### **III.2.3 LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA**

#### **III.2.3.1 FORMACION DE ESPACIOS LIBRES EN LAS ESQUINAS**

En los predios de esquina es de interés público para la formación de espacios libres, la superficie de terreno comprendida entre las Líneas Municipales concurrentes y otra que se denomina Línea Municipal de Esquina u Ochava.

#### **III.2.3.2 TRAZA Y DIMENSION DE LA OCHAVA**

Para los nuevos fraccionamientos se trazará, de acuerdo al Decreto Territorial N° 606/82, de 4,24 m. de lado a contar desde el vértice.

Cuando el ángulo sea mayor o igual a 135° se podrá prescindir de ochava.

En los fraccionamientos cuyos planos de mensura se presentaron con anterioridad al 11 de junio de 1982 correspondían ochava de 3,00 m. de lado.

### **III.3 CERCA Y ACERAS**

#### **III.3.1 OBLIGACIONES DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS**

Todo Propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal, y la acera, de acuerdo a este Código.

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

Los predios baldíos o que contengan en su interior construcciones, depósitos de materiales o de otro tipo, con aspecto antiestético, deben ser cercados en su frente con una cerca opaca de 1,80 m. de altura.

Las cercas de frente y aceras deben ser cuidadas y mantenidas en buen estado de conservación y reconstruidas cuando a juicio de la Autoridad Competente no admitan reparación adecuada.

Si las cercas de frente están construidas de mampostería u hormigón, dichos materiales no superarán los 1,00 m. de altura sobre nivel vereda, completando con otro material hasta la altura de 1,80 m.

#### **III.3.2 CERCA DE FRENTE Y LINDEROS**

Todos los predios edificados deben quedar cercados respecto al frente o Línea Municipal y respecto a propiedades linderas.

Este cercamiento debe ser observado como principio no omitible que hace a las normas de composición urbana y suburbana.

Su calidad debe ser tal que permita perfecta retención de animales, especialmente de canes cuando los hubiera.

Si dos o más propietarios deciden la unificación material, no necesariamente dominal de sus predios contiguos, la exigencia de perfecto cierre será mantenida en la unidad que resulte de la unificación material.

Esta última exigencia no es por cierto válida cuando la superficie interior de los predios se abrirán al uso urbano.

Las cercas divisorias de predio tendrán una altura máxima de 2,00 m.

#### **III.3.3 ACERAS**

Todo terreno frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo a las especificaciones que se dan a continuación, y ser mantenidas en buenas condiciones a cargo del Propietario del terreno.

En el Área Urbana se distinguen las siguientes zonas:

III.3.3.1 CALLES PAVIMENTADAS: Deberá construirse la acera en su totalidad entre la Línea Municipal y el cordón. En caso de desearse, pondrán maceteros, floreros, etc., en la franja que se forma desde 3.00 m. desde la Línea Municipal y 0.80 m. desde el cordón.

Cuando se desea realizar en esta franja canteros, en todos los casos se deberá presentar un croquis a la Autoridad Competente y contar con el permiso correspondiente, que lo autoriza o no, conforme a las disposiciones del Código de Planeamiento.

III.3.3.2 CALLES SIN PAVIEMNTO: Se deberá afirmar una franja de un ancho mínimo de 1,00 m. de modo que la acera sea perfectamente transitable en forma permanente, y no se vea afectada por los estados climáticos (fuertes lluvias, etc.).

#### III.3.4 PENDIENTES DE LA ACERA

La pendiente transversal será: 2% a 5%.

En ningún caso se permitirán escalones paralelos a la Línea Municipal.

#### III.3.5 ACERAS ARBOLADAS

En correspondencia con la línea de la acera arbolada se dejarán cuadros sin ejecutar solado, destinado a planteras además de lo que corresponde a los árboles existentes.

La ubicación de esas planteras, a solicitud de los Propietarios, será indicada por la Autoridad Competente, la que llegado el caso podrá eximirlo de su ejecución.

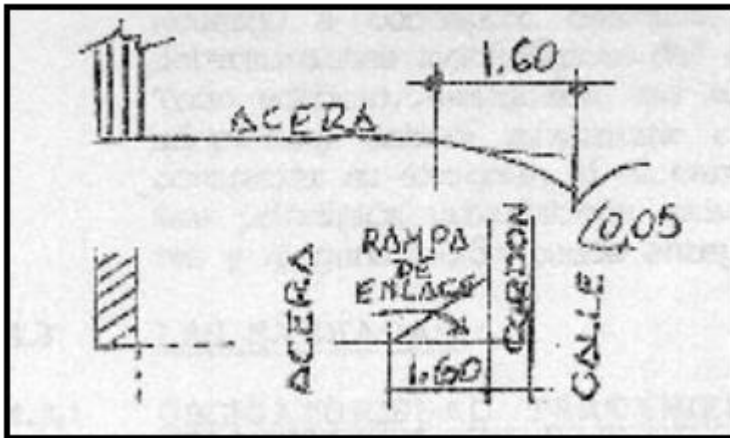
Estos cuadros serán de 0.80 x 0.80 m. y sus bordes serán protegidos con un cordón de 0.07 m. de espesor revocado con mezcla de color de la acera. El cordón no rebasará el nivel del solado.

#### III.3.6 ACERA FRENTE A ENTRADA DE VEHICULOS

El solado que sirve de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada. Ese solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con granitullo, hormigón o bien materiales asfálticos; en el primer caso las juntas se tomarán con asfalto. Queda prohibida la utilización de mezcla de cemento como solado.

El solado para vehículo de carga se asentará sobre una base de hormigón de 0,10 m. de espesor mínimo, después de apisonado.

El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido coincidente con la entrada, una elevación de 0,50 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1,60 m. hacia el interior del cordón y se identificará con el resto de la acera mediante rampas laterales.



### III.3.7 ESCALONAMIENTO EN LAS ACERAS

Cuando la pendiente de la acera exija escalonamiento, se deberá dentro de lo posible, adoptar la solución de planos horizontales escalonados, evitándose la concentración de escalones. De tener que adoptar este último criterio la relación de los escalones será  $2a + p$  menor que 64 cm. y mayor que 61 cm., siendo  $a$  máxima (alzada máxima) de 15 cm.

### III.3.8 MATERIAL DE LAS ACERAS

III.3.8.1 EN CALLES PAVIMENTADAS: Serán exclusivamente de losetas rectangulares o cuadradas, con una dimensión mínima de 0,40 m superficie antideslizante y color cemento Pórtland natural.

III.3.8.2 EN CALLES NO PAVIMENTADAS: Se tolera la construcción de aceras de hormigón de piedra.

### III.3.9 CASOS ESPECIALES

*En todos aquellos casos en que ya sea por las pendientes del terreno, cercos o aceras existentes, u otras razones, se requiera una solución especial, se presentará un croquis detallado a la Autoridad Competente con la propuesta del caso, el que deberá ser aprobado previo a la construcción de la acera o cerca en cuestión.*

## III.4 FACHADAS Y TECHOS

### III.4.1 DEFINICION

Comprende el conjunto de disposiciones que deben reunir las superficies y volúmenes exteriores de los edificios, teniendo en cuenta determinantes arquitectónicos y urbanísticos.

### III.4.2 TRATAMIENTO EXTERIOR

La estética edilicia es de orden público. Todos los elementos exteriores de los edificios, pertenecen al bien estético de la ciudad. Todos los elementos volumétricos o superficiales de los edificios, expuesto al espacio urbano, deberán proyectarse y ejecutarse de acuerdo a conceptos estéticos coherentes, teniendo en cuenta los determinantes morfológicos del entorno.

Todo edificio, cualquiera sea el estilo o las formas arquitectónicas adoptadas, deberá armonizar con el conjunto edilicio y no podrá contrariar su armonía, ni el carácter predominante del entorno.

Los principios urbanísticos, privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón puede anteponerse a ellos.

### III.4.3 LAS FACHADAS

#### III.4.3.1 OBLIGATORIEDAD TRATAMIENTO ARQUITECTONICO EN MADERA O PIEDRA

En todos los frentes, será exigencia una superficie de tratamiento arquitectónico de madera o piedra no menor del 20% de la superficie del frente.

#### III.4.3.2 TRATAMIENTO ARQUITECTONICO DE MUROS DIVISORIOS

Los muros divisorios deben llevar tratamiento arquitectónico, similar a las fachadas, exigiéndose a la demarcación de líneas estructurales de los entresijos y su acusamiento con colores diferenciados o por medio de revoques especiales. Los diseños de estos muros formarán parte de la presentación de Obra en las mismas escalas que las exigidas para los frentes.

#### III.4.3.3 CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

Los conductos de ventilación, humos, pluviales e instalaciones sanitarias pueden ser visibles desde la vía pública a condición de integrarse al tratamiento general del edificio.

#### III.4.3.4 LIMITACIONES DE LAS SALIENTES DE FACHADA

##### a) Fachadas sobre vía pública:

En las fachadas sobre la vía pública, se permitirá sobresalir sobre la Línea Municipal o sobre la línea de retiro obligatorio, en las áreas que así lo establezca el Código de Planeamiento:

##### 1) En los primeros 3,00 m. de altura:

- Umbrales y antepechos con un máximo de salientes de 0,20 m.
- Ménsulas de balcones marquesinas y aleros u ornamentos arquitectónicos a una altura superior a 2,30 m. y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima autorizada para aleros y marquesinas en planta baja a la altura de 3,00 m.

##### 2) Arriba de los 3,00 m. de altura, excepto en Línea Municipal de esquina.

- Molduras, o detalles arquitectónicos, horizontales o verticales sin construir cuerpos cerrados, con una saliente máxima de 0,30 m.

##### b) Fachadas sobre patios y retiros:

En las fachadas de patios y retiros incorporados al proyecto, con el fin de proveer los requerimientos de iluminación, ventilación y asolamiento que se exige para los locales y sobre el límite de los paramentos de cerramiento sólo se permitirá sobresalir:

- Aleros y voladizos sobre vanos, molduras o detalles arquitectónicos contruídos por pantallas horizontales y verticales siempre que no constituyan cuerpos cerrados, y con desarrollo lineal horizontal que no supere los 2/3 de la longitud del parámetro en el cual están ubicados, con una saliente máxima de:
  - 1) Para los primeros 3,00 m. de altura medidos desde el nivel de arranque del patio o retiro:
    - 0,30 en general.
    - 1,50 m. sobre las puertas de salida al patio o retiro, sin sobrepasar el ancho de la misma. Se permitirá, asimismo, como elemento de sostén para esas marquesinas, ubicar columnas en el extremo más alejado del muro o ménsula.
  - 2) Arriba de los 3,00 m. medidos desde el nivel de arranque del patio o retiro:
    - 0,30 m. en todos los casos.
  - c) Saliente en muros divisorios:  
Toda saliente ornamental en muro divisorio no podrá sobresalir del eje divisorio de predio más de 0,25 m. siempre que su punto más bajo está por lo menos a 3,00 m. de altura del nivel de edificación más alta del predio vecino.
  - d) Saliente de balcones:  
En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la Línea Municipal hasta 1,50 m. no debiendo rebasar el ancho de la acera.  
Los balcones que se encuentren por debajo de los 4,00 m. de altura del nivel de aceras deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50 de la vertical del filo del cordón.

#### III.4.3.5 PROTECCION DE BALCONES O DE VANOS QUE DEN AL VACIO

En todos los balcones o vanos que den al vacío, se deberá realizar una protección de no menos de 0,90 m. de altura, medidos desde el nivel del solado al borde superior.

#### III.4.3.6 MODIFICACION DE FACHADAS EXISTENTES

Antes de la introducción de modificación de fachadas, deben presentarse los planos correspondientes a la Autoridad Competente.

### III.4.4 TECHOS Y AZOTEAS

#### III.4.4.1 SENTIDO DE LA COMPOSICION DE TECHOS

El sentido de composición de techos tiene el mismo fundamento que se observa en la composición de fachadas respecto a su acatamiento a principios de estética pública.

En este sentido la Autoridad Competente podrá rechazar propuestas de composición de techos que fueren discordantes en forma y color a las formas de composición que se observen en el entorno.

#### III.4.4.2 FORMA DE TECHO Y CONDUCCION DEL VIENTO

La forma de techos en general al igual que la composición volumétrica deben cuidar como norma aplicable a todas las áreas del ejido, la necesaria observancia de perfiles tales que no produzcan: 1) aceleraciones innecesarias de vientos; 2) torbellinos.

Para evaluar las perturbaciones que una forma edilicia pueda ejercer en las líneas de presiones de los vientos la Autoridad Competente podrá, ante cualquier solicitud de permiso de obra solicitar estudio técnico respectivo.

#### III.4.4.3 PENDIENTES DE LOS TECHOS O CUBIERTAS DE TECHOS

La pendiente de los techos o cubiertas será en función del material a adoptarse.

#### III.4.4.4 CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

Un techo o azotea transitable debe estar cercado con barandas o parámetros de un metros de alto. En caso de tener vista a vecinos a menos de tres (3) metros, llevará mampara o muro de altura mínima de 1,60 metros.

#### III.4.4.5 DESAGUES DE TECHOS Y AZOTEAS

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

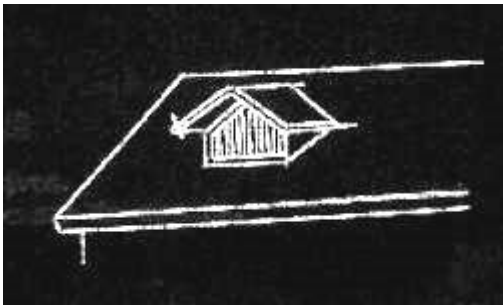
En caso de que un plano de agua de techo descendiera para intersectarse en muro divisorio, deberá colocarse canaletas de desagüe paralela a la línea divisoria del predio distante de ésta por lo menos 0,60 m. medido desde el eje divisorio.

#### III.4.4.6 MATERIAL DE CUBIERTA DE TECHOS

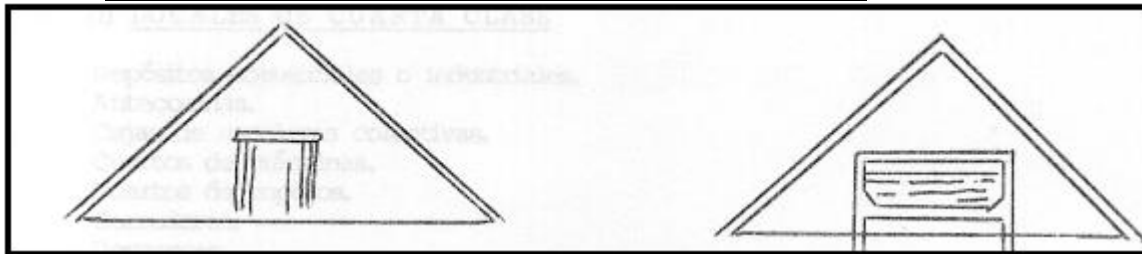
La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables, será ejecutada en materiales impermeables, imputrescibles y malos conductores térmicos. La cubierta de locales que no sean habitables o de construcciones de naturaleza provisorios se ejecutará en material impermeable e incombustible.

#### III.4.4.7 ABERTURAS EN TECHADOS

Se permite las salidas de aberturas de ventilación de locales en las superficies techadas, según Código de Planeamiento Urbano.



#### III.4.4.8 TRATAMIENTO TANQUES DE AGUA Y CASILLAS DE ASCENSORES



En todos los casos los tanques de agua y casilla de ascensores deben quedar cubiertos por las techumbres finales.

#### III.4.5 OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS

La Autoridad Competente está facultada para obligar a los propietarios de los edificios a realizar reparaciones y pintura en fachadas y techos cuando el estado de conservación de los mismos lo requiera, sea por razones de seguridad como de estética urbana.

#### III.5 LOCALES – CLASIFICACION

##### III.5.1 GENERALIDADES:



A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

III.5.2 a) LOCALES DE PRIMERA CLASE

Bares.

Bibliotecas.

Comedores – Comedores diarios.

Confiterías.

Consultorios.

Dormitorios.

Escritorios.

Estudios.

Habitaciones de servicios.

Oficinas.

Salas de estar.

Sala para juegos infantiles.

Tocadores y todo local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

III.5.3 b) LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Cocinas.

Cuartos de baño.

Cuartos de costuras.

Cuartos de planchar.

Guardarropas.

Lavaderos.

Orinales.

Retretes.

#### III.5.4 c) LOCALES DE TERCERA CLASE

Gimnasio y demás locales deportivos.

Cocinas de hotel, restaurantes o casas de comida.

Comedores colectivos.

Laboratorios.

Locales industriales y comerciales.

Vestuarios colectivos.

#### III.5.5. d) LOCALES DE CUARTA CLASE

Depósitos comerciales o industriales.

Antecocinas.

Cajas de escaleras colectivas.

Cuartos de máquinas.

Cuartos de roperos.

Corredores.

Dispensas.

Espacios para cocina.

Garages.

Guardarropas colectivos.

Pasajes.

Vestíbulos.

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

La Autoridad Competente podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, podrá rechazar los proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentarias.

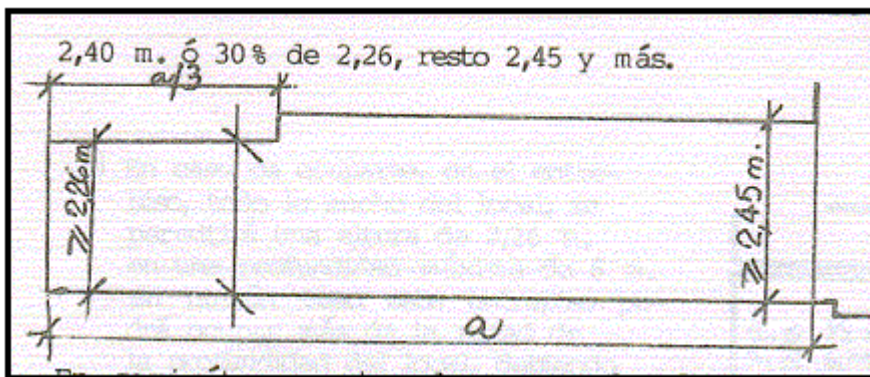
### III.5.6 ALTURAS MINIMAS DE LOS LOCALES.

Generalidades:

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados.

Si hay vigas, éstas deberán tener una altura libre no menor de 1,20 m. y no podrá ocupar más de un octavo de la superficie del local.

#### III.5.6.1 ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES



En semi-sótano equiparado a P.B la altura libre interior será de 2,40 m. El semi-sótano se equipara a PB. cuando la diferencia entre el solado exterior y el cielorraso del local, es mayor a 2/3 de la altura libre interior.

#### III.5.6.2 ALTURA MINIMA PARA LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE

2,20 metros.

#### III.5.6.3 ALTURA MINIMA PARA LOS LOCALES DE TERCERA CLASE

Hasta 30 m<sup>2</sup>. = 2,60 m.

Hasta 50 m<sup>2</sup>. = 2,80 m.

Hasta 100 m<sup>2</sup>. = 3,00 m.

Más de 100 m<sup>2</sup>. = 3,20 m.

#### III.5.6.4 ALTURA MINIMA PARA LOS LOCALES DE CUARTA CLASE

Hasta 16 m<sup>2</sup>. = 2,40 m.

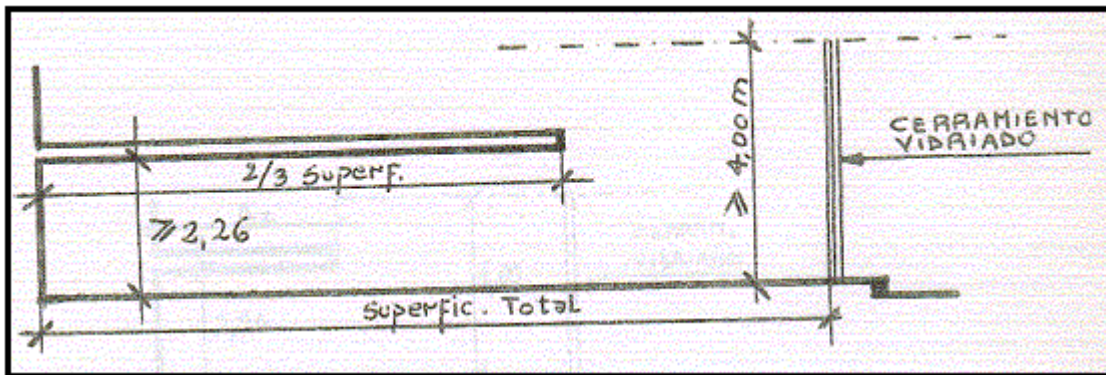
Hasta 30 m<sup>2</sup>. = 2,60 m.

Hasta 50 m<sup>2</sup>. = 2,80 m.

Más de 50 m<sup>2</sup>. = 3,00 m.

### III.5.6.5 ALTURA MINIMA PARA LOCALES EN DUPLEX Y ENTREPISOS DE NEGOCIOS

Para los locales de Primera Clase en edificios DUPLEX, casa – habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,26 m., siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4,00 m. como

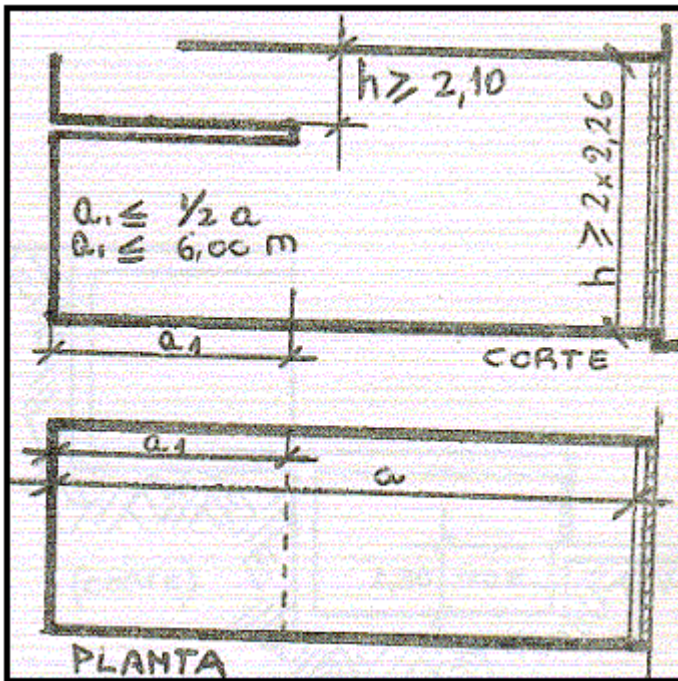
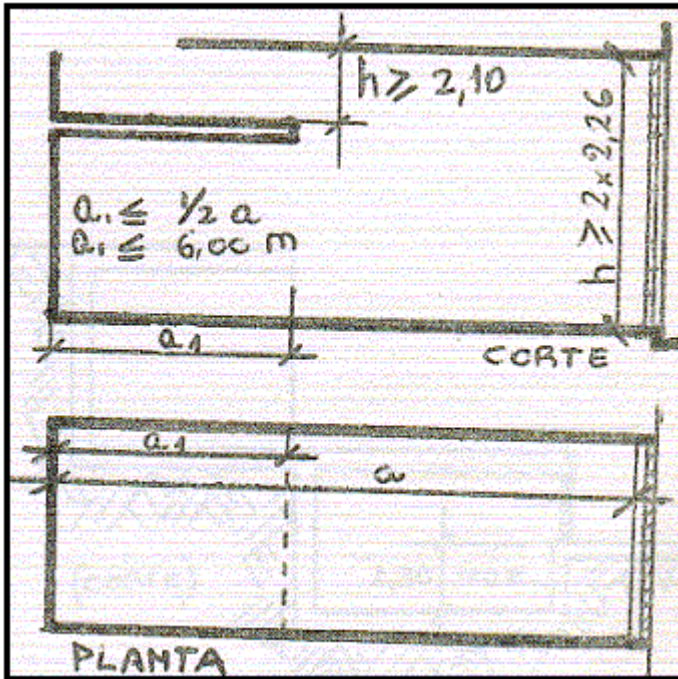


mínimo (ver gráfico ) El entrepiso DUPLEX no podrá cubrir más de dos tercios de la del local de estadía.

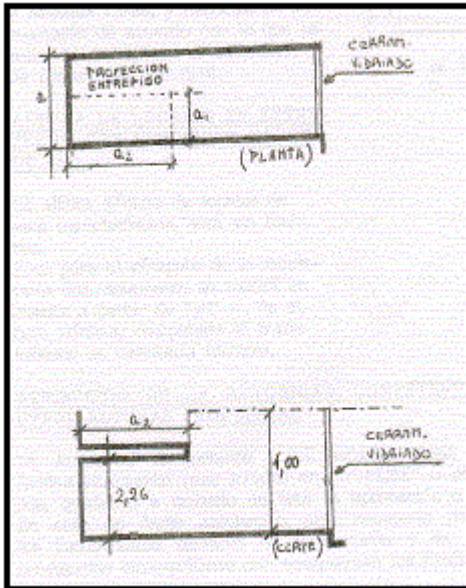
- a) en caso de ocuparse, en el entrepiso, todo lo ancho del local, se permitirá una altura de 2,26 m. en una profundidad máxima de 6 m.

En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada.

La altura libre del ambiente superior resultante será de 2,10 m. como mínimo (ver gráfico)



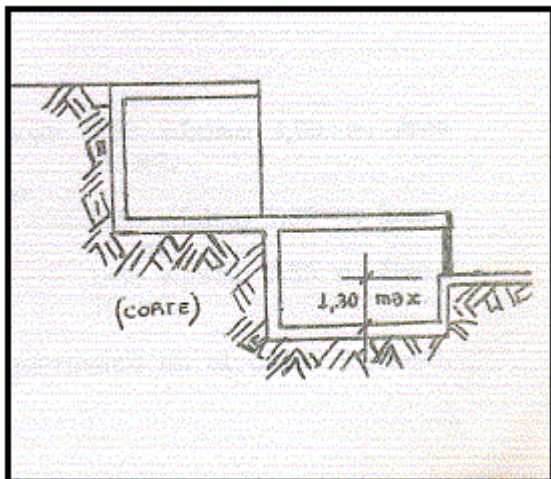
- a) En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local se admitirá una altura mínima de 2,26 m. cuando el entrepiso no exceda la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10 m. (ver gráfico).



La altura libre del ambiente superior resultante será de 2,10 m. como mínimo.

### III.5.6.6 ALTURAS MINIMAS DE LOCALES EN SEMISUBSUELOS

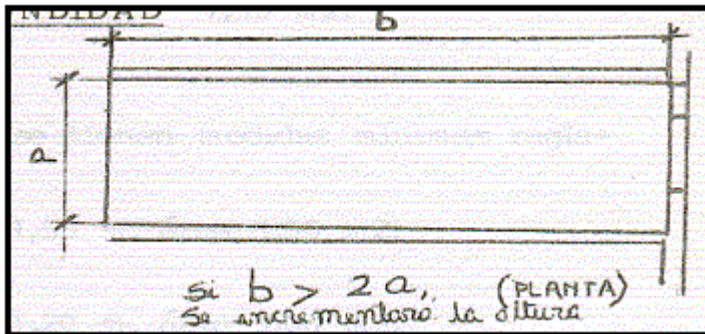
Los locales de Primera, Segunda y Tercera clase, ubicados en semisubsuelos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de Primera Categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas estén como máximo, a una altura de 1,30 m. del piso (ver gráfico).



### III.5.6.7 RELACION DE ALTURA CON PROFUNDIDAD

Cuando el lado en que estén ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de Primera y Segunda clase, y de negocios se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el



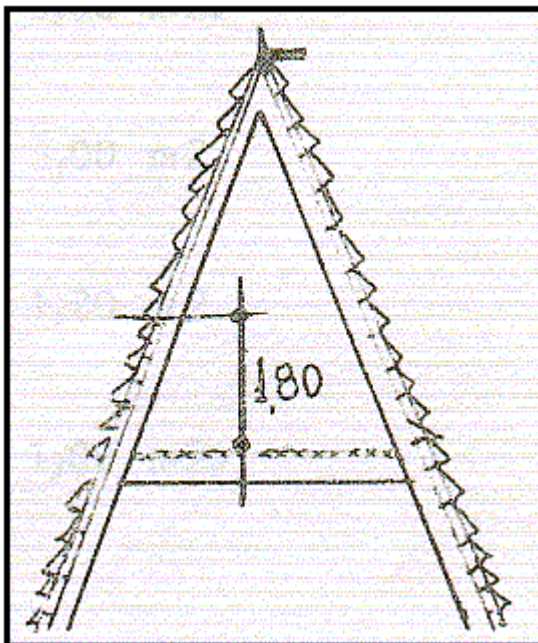


excedente de profundidad por 0,10.

### III.5.6.8 ALTURA DE LOCALES EN ENTRETECHO CON PENDIENTE MAYOR DE 45°

La altura mínima de los locales de esta característica, será sin límites.

Pero para el cómputo de la superficie útil, solamente se tendrá en cuenta a partir de 1,80 m. de altura mínima, computada al borde inferior de tirantería (cabios).



### III.5.6.9 ATRIBUCION DE LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA APROBAR OTRAS ALTURAS PROPUESTAS

La Autoridad Competente podrá estudiar otras alturas proyectadas, fundamentalmente para locales en DUPLEX o con cielorrasos incluidos, quedando a criterio de éste la aprobación o no de lo propuesto.

En caso de darse aprobación será necesario producir despacho con los fundamentos técnicos de la decisión y en todo lo posible con referencias bibliográficas que enriquezcan los fundamentos utilizados.

### III.5.7 AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

En viviendas la superficie total mínima deberá cumplir la condición de habitabilidad que surge de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$N^{\circ} \text{ dormitorios} \times 2 \times 14 = \text{Sup. Mínima.}$$

### III.5.7.1 LOCALES DE PRIMERA CLASE

#### a) En viviendas permanente:

Cuando la unidad posea un solo local: lado mínimo 3,00 m.

área 16 m<sup>2</sup>.

Cuando la unidad posea varios locales:

El primero tendrá lado mínimo 3,00 m.

área 12 m<sup>2</sup>.

Los demás tendrán lado mínimo 2,50 m.

área 10 m<sup>2</sup>.

#### b) En hoteles o similar:

Deberán responder a la legislación pertinente en el orden Nacional.

#### c) En edificios de escritorios y oficinas:

Cuando la unidad posea un solo local: lado mínimo 3,00 m.

área 12 m<sup>2</sup>

Cuando la unidad posea varios locales: lado mínimo 2,50 m.

área 9 m<sup>2</sup>.

#### d) En edificios de sanidad:

Las habitaciones de internación individual:

Lado mínimo 2,50 m. Área: 7,50 m<sup>2</sup>.

### III.5.7.2 LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Dentro de los locales de Segunda Clase tienen medidas mínimas reglamentarias las siguientes:



a) Cocinas:

Lado mínimo: 1,50 m. área 3,00 m<sup>2</sup>.

b) Baños:

Completo, con bañera, lavabo, inodoro y bidet;

Lado mínimo: 1,20 m. área 3,00 m<sup>2</sup>.

Sin bañera (ducha y 3 artefactos)

Lado mínimo: 1,20 m. área 3,00 m<sup>2</sup>.

Retretes con inodoro y lavabo;

Lado mínimo: 0,90 m. área 1,20 m<sup>2</sup>.

Retretes con inodoro solamente;

Lado mínimo: 0,80 m. área 1,00 m<sup>2</sup>.

### III.5.7.3 LOCALES DE TERCERA CLASE

Los locales de tercera clase tendrán:

lado mínimo: 3,00 m. áreas 16 m<sup>2</sup>.

### III.5.7.4 LOCALES DE CUARTA CLASE

Dentro de los locales de Cuarta Clase sólo tendrán medidas reglamentadas los espacios para cocinar, cuya área máxima será de 3,00 m<sup>2</sup>. Su profundidad máxima será de 1,25 m. y su relación de lados será tal que  $b > 2a$ .

## III.6 ESCALERAS Y RAMPAS:

### III.6.1.1 ESCALERAS PRINCIPALES

Generalidades: Las medidas mínimas para los anchos que se determinan más adelante se entienden libres entre paredes y pasamanos. Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que corresponden. Los tramos de escalera sin descanso, no podrán tener más de 21 escalones corridos. Las medidas de los escalones de las escaleras principales serán de 0,26 como mínimo para las pedadas (libre de nariz) y de 0,18 m. como máximo, para las alzadas en viviendas y edificios de uso público.

Las pedadas y descensos se medirán sobre la línea de huella a una distancia de éste igual a la 1/2 del ancho de la escalera.

Las medidas para todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí.

Los descansos tendrán como medida mínima de cualquier lado el ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m.

Deben cumplir con el principio que  $2a + 1p = 0,60$  a  $0,63$  m. donde: p: huella en centímetros.

a: contrahuella en centímetros.

Las escaleras principales que unen pisos de una vivienda colectiva bajo ninguna condición podrán ser compensadas.

Ancho libre: El ancho libre de una escalera será:

Caso general: 1,10 m. salvo las siguientes excepciones:

Locales de comercio: 0,70 m. siempre que sea de escalera de conexión entre local principal y local anexo no mayor de 50 m<sup>2</sup>. De ser mayor la superficie deberá tener 0,90 m. de ancho mínimo.

Viviendas: 0,70 m. cuando se trate de escalera interna que sirva a no más de 2 pisos de una misma unidad de uso.

Unidad de vivienda: 1,00 m. cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda, 0,70 m. cuando sea de comunicación interna de una misma vivienda.

Altura de paso: La altura de paso de una escalera será de por lo menos 2,00 m. y se mide desde el solado de un escalón al cielorraso o saliente inferior a éste.

### III.6.1.2 ESCALERAS COMPENSADAS

Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 1m. Caso contrario se proyectarán compensadas teniendo en cuenta que dicho radio no puede ser menor que 0,25.

Las pedadas de hasta 4 escalones, en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12 m. mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal. La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

### III.6.1.3 ESCALERAS SECUNDARIAS

a) Casos de aplicación: Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los siguientes lugares:

1. Un solo local de 1<sup>a</sup> ó 3<sup>a</sup> clase de superficie no mayor de 20 m<sup>2</sup>.
2. Locales de 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> clase.

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

- b) Dimensiones de escaleras secundarias: Los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 m; la pedada no será menor de 0,23 m. sobre la línea de huella.

El ancho libre no será menor de 0,70 m. pudiendo llegar a 0,60 m. en caso de ser de tramos rectos.

La altura de paso será de 2,00 m. como mínimo.

#### III.6.1.4 ESCALERAS INDUSTRIALES Y A LOCALES DE SERVICIO

Cuando por la naturaleza del uso infrecuente hacia locales que guarden equipos o maquinarias de funcionamiento automático, la Autoridad Competente podrá autorizar la construcción de escaleras metálicas de pendiente mayor a 35°.

#### III.6.1.5 ESCALERAS HELICOIDALES

Las escaleras helicoidales podrán ser admitidas para:

- a) Viviendas colectivas en la unión de los dos niveles que componen una unidad DUPLEX y siempre que el edificio como tal disponga de una escalera general de los anchos y características reglamentarias.
- b) Conexión a un local único de entretecho que sirviera como local de primera o segunda, pero nunca en situación de local de uso público.

Escaleras helicoidales sin eje, o de caracol:

##### Dimensiones:

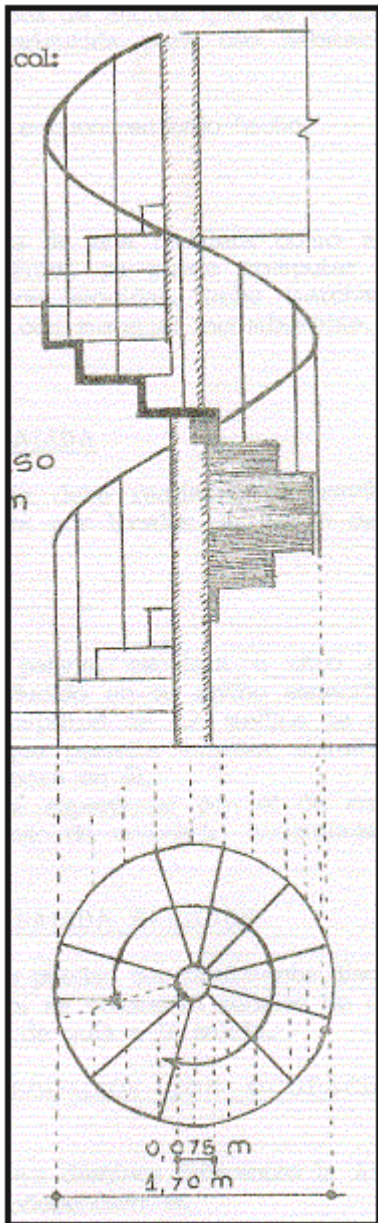
Ancho mínimo: radio exterior 0,85 m.

Radio interior 0,075 m.

Pedadas: 0,23 m. en línea de huella.

Alzadas: 0,20 m.

Altura de peso: 2,00 m.



### III.6.1.6 RAMPAS

Las rampas pueden ser utilizadas en reemplazo de escalera siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos, en los sitios que cambia de dirección, y en los accesos.

Quedan sujeta a las mismas disposiciones de anchos que las escaleras.

La pendiente de la rampa máxima admitida para uso habitacional es de 15%.

Su solado será antideslizante.

Se prohíbe el uso de rampas que no se encuentren bajo techo.

### III.6.1.7 ESCALERAS MECANICAS

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar para formar el ancho total de las escaleras exigidas. Debe marchar en sentido de la salida exigida y debe ser con material incombustible.

## III.7 MEDIOS DE SALIDA

### III.7.1 TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA

La Línea material de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

### III.7.2 SALIDAS EXIGIDAS LIBRES

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

Un medio de salida exigido no deberá superponer con el de entrada o salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

### III.7.3 SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS

Donde los medios de salida exigidos no puedan ser fácilmente discriminados por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente identificados, para servir de guía a la salida.

### III.7.4 SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPANTES DIVERSAS

Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes la Autoridad Competente podrá exigir egresos independientes.

### III.7.5 SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES

En los casos de locales en que exista aglomeración de personas (salas de fiesta, confiterías, locales de baile, etc.) se aplicará el 70% del criterio establecido para las de espectáculos públicos, además de la salida que corresponde por otros usos.

### III.7.6 NÚMERO DE OCUPANTES

El número de ocupantes por superficie de piso se determinará de acuerdo con el cuadro siguiente, en que se especifica la cantidad de metros cuadrados que se exigirá por persona. Los resultados obtenidos de esta planilla deben ser relacionados con las salidas exigidas.

#### III.7.6.1 USOS Y DESTINO

## M2. Por persona

Locales de asamblea, auditorios, salas de concierto, salas de baile.....	1
Edificios educacionales, templos.....	2
Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios, mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes.....	3
Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.....	5
Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.....	8
Viviendas privadas y colectivas.....	14
Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario.....	16

### III.7.7 PUERTAS DE SALIDA

#### III.7.7.1 ANCHO DE LAS PUERTAS DE SALIDA

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

#### III.7.7.2 CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA

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

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

La altura mínima de paso es de 2,00 m.

#### III.7.7.3 SALIDAS DE ASCENSORES

Las medidas de las salidas sobre las que desemboquen ascensores no tendrán un ancho menor a 1,2 veces la medida de la caja de conducto y una profundidad no menor de 1,6 veces la profundidad de cabina de ascensor y nunca menos de 1,50 m.

### III.7.8 ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA

#### III.7.8.1 ANCHO DE CORREDORES DE PISO

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

### III.7.8.2 ANCHOS DE PASAJES ENTRE ESCALERAS Y VIA

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida será igual al ancho exigido de dicha escalera. En ningún caso, el ancho deberá ser menor al exigido de aplicación ancho de corredores de piso.

### III.7.9 MEDIOS DE EGRESOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS PUBLICOS

#### III.7.9.1 ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTACULOS PUBLICOS

En un lugar de espectáculos 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 un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que va a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m. El ancho total de puertas de salida exigidas no será menor que 0,01 m. por cada espectador hasta 500. En locales con capacidad mayor a 500 personas el ancho total de puertas no será menor a 0,008 m. por persona.

#### III.7.9.2 ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS PUBLICOS

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 la 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 servicios; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00 m. y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20 m.

Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos de cálculo se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m<sup>2</sup>.

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

#### III.7.9.3 VESTIBULOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS PUBLICOS

En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y a razón de seis (6) personas por metro cuadrado.

#### III.7.10 ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>. de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, sólo en un ancho igual al de la escalera.

Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor de 80 personas, excedentes sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>.

Las escaleras deberán tener balaustradas, medida desde el medio del peldaño o solado del descanso no deberá ser menor de 0,85 m.

Todo punto de un piso no situado en Planta Baja distará no más que 40 metros de una caja de escalera, a través de la línea natural de libre trayectoria.

### III.7.11 PUERTAS GIRATORIAS

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y munidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1,65 m. y los cristales de las hojas y del tambor deberán tener un espesor mínimo de 6 milímetros. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberá ser complementada con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo la mitad del ancho de la puerta giratoria.

Para las salidas de sala de espectáculos no se admiten puertas giratorias.

Las puertas en estos casos deben proveer un abatimiento hacia el exterior.

### III.7.12 SALIDAS PARA VEHICULOS

Salvo indicación en contrario en otro Capítulo de este Código el ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00 m. en vivienda unifamiliar, dicho ancho mínimo puede ser de 2,30 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos de carga el ancho mínimo deberá ser de 4,00 m.

Cuando la diferencia del 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 Línea Municipal un rellano de 6,00 m. de longitud mínima.

### III.7.13 SALIDAS PARA VEHICULOS EN PREDIOS EN ESQUINA

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de Esquina y cuando ésta no exista la salida estará alejada no menos de 4,00 m. del encuentro de Línea Municipal de las calles concurrentes.

## III.8 ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES

### III.8.1.1 ILUMINACION DE LOCALES DE PRIMERA CLASE

a) Un local de primera clase recibirá luz del día y ventilación del Espacio Urbano.

b) Vanos: (1) Iluminación: el área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = \frac{A}{x}$$

x

Donde: i = área mínima del total de los vanos de iluminación;



A = área libre de la planta del local;

x = valor dependiente de la ubicación del vano, de acuerdo a lo siguiente:

Vano lateral, bajo parte cubierta: 1/8

Vano lateral, libre de parte cubierta 1/10

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

$$l = \frac{A}{x} (r-1) \quad \text{donde: } r = \frac{\text{largo del local}}{\text{ancho del local}}$$

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

Se prohíbe ventilación e iluminación exclusivamente cenital en locales de primera clase.

### III.8.1.2 PATIO DE ILUMINACION Y VENTILACION

Solamente en viviendas unifamiliares de tres o más dormitorios, desarrolladas en planta baja, se permitirá, para iluminar y ventilar los locales de segunda clase, y únicamente un local de primera clase en forma exclusiva la creación de patio de superficie mínima = 16 m<sup>2</sup>. y lado mínimo = 4m.

### III.8.2 VENTILACION DE LOCALES DE PRIMERA CLASE

El área mínima K de los vanos de ventilación será:

$$K = \frac{V}{3}$$

3

### III.8.2.1 VANOS JUNTO AL CIELORRASO

Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el inciso b) en un 50% y la abertura del vano tendrá un alto no menor de 0,75 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 m. del techo o del solado del patio.

Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos de 1,00 m. del nivel de la acera sólo sirven para la iluminación. La superficie vidriada será translúcida.

### III.8.3 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS PRINCIPALES

a) Un local de segunda clase y una escalera principal pueden recibir luz de día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar.

Vanos:

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

### III.8.3.1. COCINAS Y LAVADEROS

Iluminación (i) = 0,50 m<sup>2</sup>.

Ventilación (K) =  $\frac{2}{3}$  i

3

### III.8.3.2 BAÑOS, RETRETES Y ORINALES

Un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir luz del día por patio: la ventilación será:

Ventilación de baños K= 0,35 m<sup>2</sup>.

Ventilación de retretes y orinales K= 0,25 m<sup>2</sup>.

- Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano, no puede 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 alféizar del vano a no menos de 2 m. sobre el nivel de la acera.
- Cuando los baños, retretes y orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 1,90 m.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, será no menor de 2 m<sup>2</sup>. Para los orinales deberá proveerse una superficie mínima de 0,81 m<sup>2</sup>. por cada artefacto y una separación de 0,60 m. entre ellos.

La ventilación del compartimiento no será inferior a  $\frac{1}{20}$  de su

área total con un mínimo de 0,50 m<sup>2</sup>.

Tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,4 m. Esta aspiración puede ser lograda mediante vano o conducto. En este último caso, cumplirá con lo dispuesto en ventilación de baños y retretes por conductos, y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50%. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire.

No se requerirá aspiración cuando la ventilación de compartimiento se produzca por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que abran por lo menos a patio de segunda categoría y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5 m. del vano.

Cuando en un compartimiento se agrupen hasta 3 orinales, la ventilación podrá ajustarse a lo establecido en ventilación de baños, retretes y orinales, por conducto.

Cuando los baños, retretes y orinales ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m<sup>2</sup>. y área de ventilación no menor de 0,15 m<sup>2</sup>. por ventanilla regulable ubicadas en sus planos verticales.

#### III.8.4 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA CLASE

a) Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación del 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 claraboya o por vidrios de piso que den al exterior.

b) Vanos:

III.8.4.1 ILUMINACION: El área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = \underline{A} \cdot X$$

Donde: i = área mínima del total de los vanos de iluminación;

A = área libre de la planta del local;

X = valor dependiente de la ubicación del vano según lo siguiente:

vano lateral, bajo parte cubierta: 8

vano lateral, libre de parte cubierta: 10

vano cenital: 10

vano cenital, vidrio de piso a nivel de sótano transitable: 6

III.8.4.2 VENTILACION: La ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles. El área mínima de ventilación será:  $K = \underline{i}$ .

3

Los locales de comercio, trabajo, depósito general o industrial que tengan entre 6 y 10 m. de profundidad deberán tener zona opuesta a la ventilación principal ventilación por conducto.

Los locales que tengan más de 10 m. de profundidad deberán tener ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zonas opuestas a las principal.

### III.8.5 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CLASE Y ESCALERAS SECUNDARIAS

Un local de cuarta clase no requiere en general recibir luz de día y ventilación por patio auxiliar.

### III.8.6 ILUMINACION DE PASAJE Y CORREDORES GENERALES O PUBLICOS

Deben recibir luz de día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más que 15,00 m.

### III.8.7 VENTILACION DE ESPACIO PARA COCINAR

Aunque un espacio para cocinar tenga vano al exterior, será obligatorio el conducto, según se especifica en ventilación por conducto.

### III.8.8 LOS LOCALES NO MENCIONADOS EXPRESAMENTE

Tendrán ventilación por conducto.

### III.8.9 ESCALERAS SECUNDARIAS

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

Las que conecten sólo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales.

### III.8.10 ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES A TRAVES DE PARTES CUBIERTAS

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas, como ser: galería, balcón, alero u otro saledizo siempre que la profundidad del saledizo no sea mayor a la altura del local.

### III.8.11 VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO

#### III.8.11.1 VENTILACION DE BAÑOS, RETRETES Y ORINALES POR CONDUCTO

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

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m<sup>2</sup>, uniforme con toda su altura realizada con tuberías prefabricadas de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá sección igual a la del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

- c) El arranque del conducto, podrá tener un tramo horizontal de no más de 1,20 m. de longitud.
- d) El conducto rematará a 0,50 m. por lo menos, sobre la azotea o techo inaccesibles o más de 2,00 m. de azotea accesible y su boca permanecerá constantemente abierta.

El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

### III.8.11.2 VENTILACION DE ESPACIO PARA COCINAR, POR CONDUCTO

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto cocina con una campana o pantalla deflectora que oriente los gases o 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 conducto con remate en la azotea o techo:

- 1) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m<sup>2</sup>, lado no menor que 0,10 m. uniforme en toda su altura; realizado con tubería de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección.
- 2) La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio de la altura del local y encima del nivel del borde la campana o pantalla deflectora.
- 3) El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 m. y de sección a la de dicho conducto.
- 4) El conducto rematará a 0,50 m. 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 extremos de conducto próximo debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

#### c) caso de conducto con remate lateral a espacio urbano:

El conducto puede ser horizontal, en tal caso de longitud no mayor que 1,50 m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tubería, serán iguales a las especificadas en el inciso a), salvo el remate que puede quedar al ras del paramento.

La Autoridad Competente puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia lo prescrito en los incisos precedentes.

### III.8.11.3 VENTILACION COMPLEMENTARIA DE LOCALES PARA COMERCIO Y TRABAJO POR CONDUCTO

El conducto tendrá las siguientes características:

- a) La sección transversal no será inferior a 0,03 m<sup>2</sup>, uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas, de eje vertical o inclinado, no más que 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- b) La apertura del conducto en el local será libre.

c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará a no menos que 0,50 m. sobre la azotea o techo.

#### III.8.11.4 CONDUCTOS DE PRODUCCION INDUSTRIAL

La Municipalidad podrá autorizar la utilización de modelos de conductos de producción industrial.

#### III.8.12 ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL DE LOCALES

##### III.8.12.1 ILUMINACION ARTIFICIAL

La Autoridad Competente puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito.

##### III.8.12.2 VENTILACION MECANICA

La Autoridad Competente puede autorizar que ciertos locales no habitacionales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural, en tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, necesitando dicho proyecto aprobación especial. La misma se aprobará en forma precaria y a condición de cesar toda actividad en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

#### III.9 AISLACIONES

##### III.9.1 AISLACIONES TERMICAS

Dada la rigurosidad del clima en estas latitudes, se tendrá especial cuidado en los valores de Transmitancia térmica de los muros y techos.

Se deberá cumplir la norma IRAM 11604 con excepción de los valores máximos que se detallan a continuación:

##### III.9.1.1 AISLACION TERMICA EN VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS

Para viviendas industrializadas se admiten los siguientes valores máximos de G (coeficiente volumétrico global de Transmitancia térmica) 0,99 cal/m<sup>3</sup> h C<sup>o</sup>.

Se define:

Coficiente volumétrico global G de transmisión térmica, como un coeficiente global de transmisión térmica por unidad de volumen, su cálculo se expresa por la siguiente fórmula:

$$G = \frac{(1) \quad (2) \quad (3) \quad (4) \quad (5)}{V} \quad K_m S_m + K_v S_v + 0,5 \quad K_p S_p + 0,8 K_r - S_t + 0,5 K_r S_r$$

V. (6)

Donde (1)

$K_m$ : Transmitancia térmica de cada uno de los elementos de cerramiento vertical, opacos que linden con el exterior y voladizos.

$S_m$ : Superficie de los elementos verticales opacos, en metros cuadrados. Este primer término del polinomio, integra los distintos tipos de materiales utilizados en el cerramiento, opacos.

Su cantidad se expresa en  $Kcal/h C^{\circ}$  dado que  $m^2$  de  $K$  se anula con  $m^2$  de las superficies consideradas.

(2) $K_v$ : Transmitancia térmica de cada uno de los elementos de cerramiento vertical transparente o translúcidos que linden con el exterior.

$S_v$ : la superficie de los elementos anteriores.

(3) $K_p$ : Transmitancia térmica de piso en contacto con el terreno.

$S_p$ : Superficie de los elementos anteriores. Se incorpora un factor de importancia como la pérdida por piso, no considerada en las exigencias anteriores. Se lo afecta de un coeficiente de reducción 0,5.

(4) $K_r$ : Transmitancia térmica de cada uno de los elementos (no exteriores) de separación del edificio y otros edificios o locales no calefaccionados.

$S_r$ : Superficie de los elementos anteriores.

0,5: Coeficiente de reducción.

Este término del polinomio es sólo aplicable a viviendas adosadas y/o colectivas con paramentos de división comunes a más de una unidad.

(5) $K_t$ : Transmitancia térmica de techos.

$S_t$ : Superficie interior de techos.

0,8: Coeficiente de reducción.

(6) volumen interior de los recintos en  $m^3$ .

### III.9.1.2 AISLACION TERMICA EN VIVIENDAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL

Para las viviendas de construcción tradicional se toleran valores más altos de  $K$ , siendo:

Para paredes  $1,60 W/m^2.C^{\circ}$

Para techos 0,95 W/m<sup>2</sup>.C<sup>o</sup>

### III.9.1.3 VALORES DE K PARA ALGUNOS TIPOS DE PAREDES Y TECHOS

PAREDES:	
De ladrillos comunes de 0,30 revocadas ambas caras	1,88W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
De ladrillos comunes de 0,30 revocada una sola cara	1,96W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
De bloques huecos de Mn espesor 0,20 densidad 1.600 Kg/m <sup>3</sup> . revocadas ambas caras	1,58W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
De bloques idem anterior revocada 1 cara	1,66W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
De hardboard, cámara de aires 45 mm, lana de vidrio 25 mm y placa de yeso 15 mm.	0,92W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
De Madera maciza de 1 "	3,60W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
De Madera 3/4 45 mm de cámara de aire, 25 mm de lana de vidrio y 15 mm placa de yeso	0,91W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
De hormigón 50 mm – telgopor 20 mm – hormigón 50 mm.	1,14W/m <sup>2</sup> .C <sup>o</sup>
TECHOS:	
Tejas, cámara de aire, fieltro, 2 cm. de telgopor. Tejas de madera a la vista	0,93
Chapa, 25 mm. lana de vidrio y 20 mm. aglomerado	0,90

### III.9.1.4 PUNTES TERMICOS

La relación entre el valor K predominante en la envolvente, y las partes de menor aislación térmica (puentes térmicos) deberá cumplir la relación:

$$K = 1,5 K$$

### III.9.1.5 COEFICIENTES DE FORMA

El proyectista podrá aplicar las modificaciones del coeficiente G (volumétrico) en base al coeficiente F (de forma) dentro de la relación de valores establecidos en la tabla correspondiente de la norma IRAM 11604, si considera conveniente su utilización.

### III.9.2 AISLACIONES HIDROFUGAS

En todo muro es obligación colocar por lo menos 2 capas aisladoras hidrófugas horizontales, para preservarlo de la humedad de la tierra y que sirva para aislar el muro de cimentación de la parte más elevada. Las capas hidrófugas se ubicarán en forma que una quede debajo del nivel de solado del local y la otra debiéndolas unir verticalmente.

Cuando un muro se arrime a cantero o jardinera, se coloca aislación hidrófuga vertical, rebasando en 0,20 m. los bordes del cantero o jardinera en todos los sentidos.

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada al muro o a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

### III.10 INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS



### III.10.1 INSTALACIONES SANITARIAS

#### III.10.1.1 SERVICIO MINIMO

En un predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán por lo menos, los siguientes servicios sanitarios:

- a) Un retrete de materiales durables, con piso y paramentos impermeables, dotado de inodoro.
- b) Una pileta de cocina.
- c) Una ducha y un desagüe de piso.

En toda unidad utilizada para vivienda, además de los servicios antes citados, habrá una cocina o espacio para cocinar.

#### III.10.1.2 SERVICIOS SANITARIOS EN LOCALES COMERCIALES O INDUSTRIALES

Cada unidad independiente dispondrá de servicios sanitarios separados para cada sexo, proporcionados para el número de personas que trabajen de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El propietario podrá establecer fundadamente el número de personas de cada sexo que trabajarán.
- b) En caso de no establecerlo el propietario o haber discrepancia, se calculará según lo dispuesto en coeficiente de ocupación, determinándose la proporción de cada sexo según el uso del local y cuando no exista uso declarado, será de 2/3 del hombres y 1/3 de mujeres.
- c) Cuando las personas de ambos sexos no excedan de 5 habrá un retrete con lavado.
- d) Cuando excedan de 5, habrá:
  - 1 retrete por cada 20 personas o fracción y por sexo.
  - 1 orinal por cada 10 hombres o fracción.
  - 1 lavabo por cada 10 personas o fracción y por sexo.
  - 1 ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias alimenticias o insalubres.

#### III.10.1.3 SERVICIOS SANITARIOS PARA TEATROS, CINES, CAMPOS DE DEPORTES Y LOCALES DE BAILE

Se adoptan las disposiciones del Código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires.

#### III.10.1.4 ELIMINACION DE LIQUIDOS CLOACALES

Todos los afluentes cloacales deberán ser depurados mediante cámaras sépticas antes de su descarga en la red cloacal.

Toda cámara séptica que supere los 3.000 litros deberá ser en dos secciones iguales, a los efectos de no interrumpir el servicio cuando se repare o limpie una sección. Cada sección tendrá una capacidad de 250 l. por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 750 l.

Para población entre 10 y 50 personas, 200 litros por persona y si el número excede de 50, 150 litros por persona.

Se admitirán modelos industriales de cámaras depuratoras previo análisis de sus especificaciones.

En las áreas no servidas por cloacas, los afluentes domiciliarios previa depuración por cámara séptica, se eliminarán mediante zanjas drenantes y/o pozo negro, ventilados, quedando totalmente prohibido lanzarlo a la vía pública, a terrenos propios o linderos, o a cursos de aguas naturales o artificiales.

#### III.10.1.5 POZOS NEGROS

Un pozo negro, distará no menos de 1,50 m. de la línea divisoria de predios y de la línea municipal, y no se encontrará a menos de 10 metros de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

Su profundidad puede llegar hasta la napa freática no pasando del estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo cerrará con bóveda o losa asentada en suelo firme o sobre recalce de albañilería u hormigón.

#### III.10.1.6 UBICACIÓN DE DESAGÜES CLOACALES RESPECTO A MUROS

Las cañerías y cualquier otro elemento integrante de las instalaciones que se encuentran enterradas por debajo del nivel de fundación de estructuras o paredes portantes, privativas o medianeras, deberán estar separados del máximo avance de las mismas en una medida igual o mayor que la diferencia entre su nivel y el de la fundación respectiva.

#### III.10.1.7 TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA

Los tanques de bombeo y de reserva de agua deberán distar no menos de 0,70 m. de los ejes divisorios.

Los materiales con que se construyan deberán asegurarse una impermeabilidad absoluta, no deberán disgregarse en el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores.

Dichos tanques deberán estar completamente cerrados, y tendrán boca de acceso e inspección. El plano inferior de un tanque de reserva distará no menos que 0,60 m. del techo.

#### III.10.1.8 DESAGUES PLUVIALES

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

### III.10.1.9 POZOS DE CAPTACIÓN DE AGUA

El pozo captador de agua deberá distar no menos de 1m. del eje divisorio de predios, y cuando dicha agua será destinada para beber o en la preparación de alimentos, deberá llegar a la primera napa semisurgente. El agua se extraerá por bomba.

### III.10.2 INSTALACIONES ELECTRICAS

#### III.10.2.1 NORMAS GENERALES PARA LA DISPOSICIÓN DE INSTALACIONES ELECTRICAS

#### III.10.2.2 LINEAS DE ALIMENTACIÓN

Inmediatamente a la salida del medidor se colocarán fusibles o interruptores, pudiéndose situarlos en el tablero principal siempre que la distancia al medidor no exceda de los 2 m.

#### III.10.2.3 LINEAS SECCIONALES

Parten del tablero principal y pueden alimentar varios tableros seccionales individualmente o en grupos.

Estos tableros deben ubicarse en lugares fácilmente accesibles, en el interior de las unidades locativas. En instalaciones simples de no más de 3 circuitos, pueden no existir líneas seccionales.

#### III.10.2.4 CIRCUITOS

Deben ser por lo menos bifiliares y deben protegerse con fusibles automáticos. El interruptor debe colocarse en forma tal que la corriente pase primero por él y luego por los fusibles.

Los circuitos domiciliarios bifiliares no deben alimentar más de 20 bocas cada uno, y tendrán fusibles con una intensidad máxima de 10. Los circuitos destinados exclusivamente a calefacción pueden alimentar hasta 10 bocas, con fusibles de hasta 30 A.

Los circuitos para calefacción y fuerza motriz fija no tienen límite en el número de derivaciones y amperaje de los protectores.

A partir de los tableros seccionales todo circuito se canalizará por cañerías independientes.

#### III.10.2.5 NORMAS DE SEGURIDAD EN INSTALACIONES ELECTRICAS

- a) Todas las partes de la instalación bajo tensión deberán estar protegidas contra cualquier contacto casual.
- b) En todos los casos debe estar prevista la conexión a tierra de las partes metálicas de las instalaciones normalmente aisladas del circuito. Para ello se conectarán a tierra todos los caños, armazones, cajas, etc. No pueden ser utilizados para puesta a tierra las líneas de tierra de pararrayos o instalaciones de corriente débil, los caños de gas o de calefacción.

La sección mínima para puesta a tierra será de 4 mm<sup>2</sup>.

### III.10.2.6 TABLEROS

Deberán estar colocados sobre material aislante, incombustible y no higroscópico, ubicándose en lugares secos y de fácil acceso. Salvo que se coloquen en locales especialmente destinados para ello, estarán protegidos con tapas de metal.

### III.10.2.7 CONDUCTORES

- a) DESNUDOS: Se admitirán para puesta a tierra.
- b) AISLADOS: Pueden ser con goma y trenza de algodón impregnado o P.V.C.

### III.10.2.8 SECCION DE LOS CONDUCTORES

La intensidad máxima admitida para cada sección será la siguiente:

Sección mm2. de cobre	Intensidad en A		Sección mm2. de cobre	Intensidad en A
1,0	6		95,0	195
1,5	9		120,0	235
2,5	15		150,0	270
4,0	22		185,0	320
6,0	30		240,0	380
10,0	40		310,0	460
16,0	55		400,0	550
25,0	75		500,0	650
35,0	95		625,0	750
50,0	120		800,0	900
70,0	155		1.000,0	1.050,0

### III.10.2.9 CAÑERIAS

Los caños pueden ser de metal o plástico, exigiéndose para el uso de estos últimos la colocación de un conductor desnudo para puesta a tierra de las cajas y otras piezas metálicas y otras piezas metálicas que intercomunicuen. No se permite el uso de cañerías plásticas en las construcciones en madera, a menos que dichos caños sean de características autoextinguentes.

### III.10.2.10 SECCION DE CAÑERÍAS

Cantidad de conductores	1	1,5	2	2,5	3	4	6	10	16	25	Sección del Cond. en mm
	5,1	5,3	5,5	5,7	6,2	6,7	7,3	8,4	9,3	11,2	Diámetro Ext. del Cond. en mm.
1	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	15,4	15,4	18,6	Diámetro interior del caño en mm.
2	12,5	12,5	12,5	12,5	15,4	15,4	18,6	21,7	28,1	28,1	
3	12,5	15,4	15,4	15,4	15,4	18,6	18,6	28,1	28,1	34,0	
4	15,4	15,4	15,4	18,6	18,6	21,7	21,7	28,1	34,0	34,0	
5	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	21,7	21,7	34,0	40,8	40,8	
6	18,6	18,6	18,6	21,7	21,7	21,7	28,1	34,0	40,8	40,8	

### III.10.2.11 CAJAS

Serán de acero y de medida adecuada al diámetro y número de caños que se unan a ellas.

Las medidas mínimas son las siguientes:

Para paso, conexión y derivación – cuadrada de 100 x 100 x 40.

Para centros y brazos – octogonal de 75 x 75 x 40.

Para llaves y tomas – rectangular de 100 x 55 x 40.

### III.10.2.12 INTERRUPTORES, CONMUTADORES Y FUSIBLES

Deben llevar estampada la tensión y amperaje.

La existencia de interruptor automático admite la eliminación de fusibles.

Los tipos de fusibles serán: hasta 25 A, con resca Edison, hasta 60 A de tipo cerrado y por encima de 60 A pueden ser de tipo cerrado o abierto.

### III.10.2.13 LOCALES PARA MEDIDORES ELÉCTRICOS

El local para agrupar medidores eléctricos estará impermeabilizado y ventilado, no comunicará directamente en locales que tengan instalaciones de gas. La fila inferior de medidores no distará menos que 1,20 m. sobre el solado y la superior no más que 2,10 m.

Al frente de los medidores quedará un espacio mínimo de 1 m. de ancho libre para circulación.

### III.10.2.14 PARARRAYOS

La Autoridad Competente podrá exigir la instalación de pararrayos en Obras que por su altura o por sus características especiales lo hagan necesario.

### III.10.2.15 NORMAS DE EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Las líneas a intemperie deben colocarse a una altura mínima de 3,00 m. hasta 10 m. de separación entre apoyos, pasada esta medida, su altura será de 4,00 m.

El paso de conductores a través de paredes exteriores debe hacerse a través de boquillas de porcelana.

Las cañerías que no vayan embutidas en muros o losas, se fijarán en grapas a distancia no mayor de que 1,50 m.

No se admiten más de cuatro curvas de cañerías entre cajas.

La longitud máxima entre cajas admitida es de 9 metros.

Los caños se colocarán con pendiente hacia las cajas para evitar la acumulación de agua de condensación. Caso contrario se deberá usar conductor de tipo instalación subterránea.

No se deben pasar los conductores antes de estar totalmente terminados los trabajos de mampostería y revoques.

Las instalaciones de campanillas, sistemas de alarma o señalización serán alimentadas por medio de circuitos independientes desde el tablero, salvo los transformadores de campanilla de uso domiciliario, que podrán alimentarse desde cualquier caja de derivación.

### III.10.2.16 INSTALACION ELECTRICA EN OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

El comando de la instalación se efectuará desde un tablero principal con interruptor y fusibles.

Existiendo más de un circuito, se instalarán, además, interruptores y fusibles para cada uno de ellos.

Los tableros se alejarán en cajas con tapa a bisagra y sin cerradura, adecuada para la colocación a la intemperie.

Las líneas pueden fijarse a muros o postes mediante aisladores no distanciados más de 4,00 m.

Los motores estarán protegidos con cubiertas de material aislante y resistente.

Las lámparas se protegerán contra deterioros mecánicos, debiendo utilizarse portalámparas de material aislante y no higroscópico.

### III.10.3 INSTALACIONES DE GAS

Las instalaciones de gas son de exclusiva incumbencia de Gas del Estado, por lo que deberán seguirse las normas que éste dicta.

### III.10.4 INSTALACIONES TERMICAS

#### III.10.4.1 VENTILACION MECANICA

La velocidad mínima de aire será de 0,20 m/seg. y deberá asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale. Las bocas de captación de aire no se pueden colocar cercanas a solados de aceras, de patios ni de terrenos.

#### Cantidad de renovaciones:

Bibliotecas: 30 m<sup>3</sup>/h por persona.

Exposiciones: 16 renovaciones p/hora del volumen del local.

Locales de sanidad: 16 renovaciones p/hora del volumen del local.

Baños, retretes y orinales múltiples: 10 volúmenes por hora.

Sala de baile, boite y cabaret: 90 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Teatros, cines y auditorios: 40 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Otros tipos de locales se resolverán oportunamente por la Autoridad Competente.

#### III.10.4.2 CALEFACCION POR AIRE CALIENTE

Estas prescripciones se aplican a artefactos de más de 10.000 cal/h. La temperatura de aire en la boca de suministro no será mayor de 60° C.

Un calefactor debe colocarse de modo que quede aislado térmicamente de elementos combustibles próximos.

La toma de aire se emplazará de manera de evitar su contaminación con impurezas.

El circuito de aire caliente será independiente del de los gases de combustión, los cuales deberán ser eliminados a la atmósfera.

Cuando el calefactor tenga dispositivos mecánicos para impulsar el aire caliente, debe preverse un sistema de seguridad que suspenda el suministro de combustible en caso de funcionamiento defectuoso del impulsor.

#### III.10.4.3 CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con el aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna otra tubería.

#### III.10.4.4 DEPOSITOS PARA COMBUSTIBLES

Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos, no pudiendo ubicarse a menos de 1,50 m. de los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conducto de expansión de gases. Se autorizan tanques no subterráneos para combustibles de consumo diario.

Para nafta, bencina, alcohol, solventes y similares, el tanque será metálico.

Para Kerosene, gasoil, diesel, fuel-oil y similares, podrá ser metálico o de hormigón armado.

#### III.10.4.5 HORNOS, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMO

La construcción de hornos, chimeneas, conductos de humo, etc., habrá de efectuarse de tal manera que no causa perjuicio a los vecinos. Las chimeneas para calefacción o estufas de casas de familia se podrán adosar a los muros divisorios interponiendo un contramuro de 0,16 m. de espesor o bien colocadas en la masa del muro, siempre que el hogar y el conducto de humo se revistan con material refractario al calor. El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o cemento armado con juntas y ángulos reducidos.

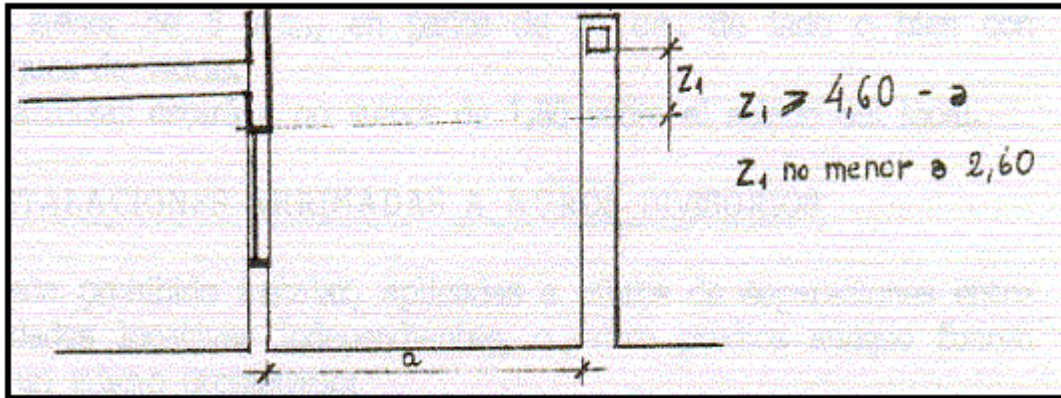
#### III.10.4.6 PISO DELANTE DE HOGARES

Delante del hogar de toda chimenea de calefacción, o alrededor de una estufa o calefactor, el piso se hará de material incombustible, hasta una distancia de 0,40 m. de perímetro del hogar.

#### III.10.4.7 ALTURA DE CONDUCTOS DE HUMO

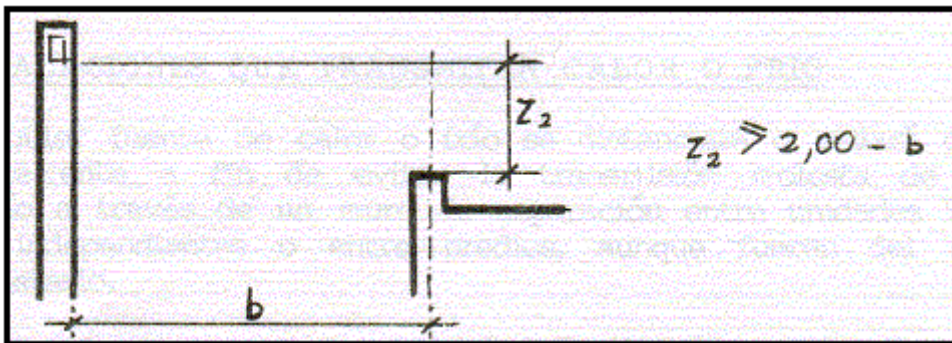
Todo conducto de humo se elevará por lo menos 0,60 m. sobre el nivel más alto del techo de la casa no transitable, cuyas faldas tengan una inclinación hasta el 25% y además 0,20 por encima de cualquier cumbrera que diste menos que tres metros del remate.





a) Altura del remate respecto del vano del local: el remate de una chimenea estará situado a un nivel respecto del dintel de un vano de un local, de acuerdo a lo siguiente:

b) Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios: Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2 m. del eje separativo entre predios y el muro ubicado entre estos es sobreelevado o reconstruido, y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuarios de la instalación o de la vecindad, el propietario de La Obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura Z determinada como sigue:



c) Altura del remate de chimenea de alta temperatura o industrial: Se situará a no menos de 6,00 m. sobre el punto más elevado de todo techo o azotea situado dentro de un radio de 15,00 m.

### III.11 OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS

#### III.11.1 VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES INDEPENDIENTES

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado y oblicuas de no menos de 75° respecto al citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 0,60 m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a distancia menor de 3,00 m. del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando en elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 2,00 m. medidos desde el piso.

#### III.11.2 APERTURA DE VANOS EN MURO DIVISORIO

Se puede practicar abertura de vano en muro divisorio de predios, como iluminación suplementaria a locales que satisfagan sin éstas sus requerimientos, siempre que dichos vanos se cierren con vidrios, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor de 5 mm. en paños de 20 cm. de lado o bien con bloques de vidrio.

El alféizar estará a no menos de 1,80 sobre el solado del local.

#### III.11.3 INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros de separaciones entre unidades locativas independientes, o entre predios aunque fueren de un mismo propietario:

- a) Instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o monta-carga, tuberías que conecta una bomba de impulsión de fluidos, tanques de inodoros, etc.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.
- c) Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

#### III.11.4 INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRIO

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro de separación entre unidades locativas independientes o entre predios, aunque fueren del mismo propietario.

#### III.11.5 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

No se podrá adosar a muros de separación entre unidades locativas independientes o entre predios, aunque fueren del mismo dueño:

- a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño a un tercero.
- b) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán destacarse del muro divisorio y se adoptarán dispositivos que eviten toda filtración.

#### III.12 REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS

### III.12.1 CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes distintas, por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código como si fueran independientes.

### III.12.2 MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN DE LOS LOCALES

En un local de comercio o de trabajo se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión siempre que la altura de éstos no rebase de 2,10 m. medidos desde el piso.

### III.12.3 OBRAS DE REFORMA O AMPLIACIÓN

#### III.12.3.1 EDIFICIOS DE USO CONFORME AL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

Se pueden ampliar, reformar o transformar a condición que la nueva Obra no rebase los planos límites que definen el volumen edificable.

#### III.12.3.2 EDIFICIOS DE USO NO CONFORME AL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

Sólo pueden realizarse Obras de conservación o reparación fundadas en razones imprescindibles de higiene, estética o de carácter social.

### III.12.4 REPARACIONES EN CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE MADERA

Para los tinglados o galpones cuyos frentes sobre la Línea Municipal o sus costados sobre las líneas medianeras, no estén contruidos en toda su altura con muros reglamentarios y las que no se hallen a distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación se prohíbe cualquier refacción.

### III.12.5 REFORMA Y AMPLIACIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O LINEA DE RETIRO

- a) Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercas que se hallan fuera de la L.M o L.M. esquina.
- b) En edificios que sobresalgan no más de 0,30 de la L.M. o no tengan la L.M. de esquina reglamentaria, la Municipalidad puede autorizar Obras de reparación fundadas en razones estéticas o de higiene, siempre que no se aumente la solidez y duración de las existentes ni se modifique el uso en forma fundamental.

### III.13 EXCAVACIONES, TERRAPLENES Y RELLENO

#### III.13.1 DEFINICION DE LOS PLANOS DE BASAMENTO

Todas las Obras se levantarán sobre un plano de basamento que será perfectamente horizontal o sobre un conjunto de planos de basamento que sean escalonados.

#### III.13.2 PLANO HORIZONTAL DE BASAMENTO

En caso de que el predio sea definible como perfectamente horizontal, el plano de basamento se preferirá igualmente horizontal.

### III.13.3 PLANO DE BASAMENTO ESCALONADO

En caso de que el predio no sea definible como perfectamente horizontal, las obras podrán levantarse sobre un conjunto de planos escalonados, presentando memoria de cálculo de estabilidad de la construcción.

### III.13.4 EXCAVACIONES INFERIORES AL PLANO DE BASAMENTO

Por debajo del (o de los) planos de basamento se podrá excavar para destinar dichos espacios, exclusivamente a:

- 1) Locales de estacionamiento.
- 2) Locales de instalaciones (cisternas, bombas, calderas, bauleras, etc.)
- 3) Otros usos sujetos a aprobación del Departamento Técnico.

Se deberá presentar el cálculo de la estabilidad de la excavación.

### III.13.5 MOVIMIENTOS EXCESIVOS DE SUELO

La Municipalidad se reserva el derecho de rechazar todo diseño que innecesariamente recurra a excesivos movimientos de tierras y excavaciones.

## III.14 CONSTRUCCIONES EN MADERA

### III.14.1 CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS TOTALMENTE EN MADERA

- a) La distancia a líneas divisorias de predios linderos será de 2 m. como mínimo, salvo cuando existan muros contrafuego.
- b) La distancia entre cuerpos independientes dentro de un mismo predio será 4 m. como mínimo.
- c) Distancia mínima de la Línea Municipal: 2 m.
- d) Las unidades locativas independientes dentro de un mismo cuerpo estarán separadas por un muro contrafuego, admitiéndose para estos casos, paneles de yeso, sin solución de continuidad.
- e) Los paramentos exteriores serán defendidos de los agentes atmosféricos mediante pinturas o tratamientos adecuados, quedando prohibida la imitación de materiales.
- f) Las canalizaciones eléctricas serán blindadas y las cocinas, hogares, conductos calientes y chimeneas estarán perfectamente aislados de la madera.

### III.14.2 CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS DE MADERA EN GENERAL

- a) El edificio estará separado del terreno no menos de 30 cm. salvo cuando exista platea de hormigón.
- b) Cuando el solado del piso bajo diste del terreno no más de 2 m. el espacio comprendido será cerrado con un muro de albañilería, piedra u hormigón; cuando el piso bajo diste del terreno más de 2 m, el espacio podrá ser totalmente abierto.

### III.14.3 OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

Se podrán ejecutar Obras provisorias de material combustible. Sin respetar las restricciones antes especificadas, de acuerdo a lo siguiente:

- a) No se podrá ejecutar una Obra provisorio con estructura y materiales combustibles sin tener el permiso correspondiente.

La Autoridad Competente podrá acordar el permiso fijando el plazo máximo de permanencia.

- b) Se autorizará el empleo de materiales combustibles en la ejecución de plataformas, tribunas, tablas, kioscos, construcciones para ferias y exposiciones, etc., para ser usadas por tiempo limitado.
- c) Se podrán ejecutar en material combustible las casillas y depósitos transitorios para Obras en construcción.

### III.15 MUROS

#### III.15.1 MUROS DE MAMPOSTERÍA

Rigen todas las categorías, prescripciones y disposiciones constructivas que fijan al respecto el Instituto Nacional de Prevención Sísmica en su Norma Antisísmica Argentina 80 y sus posteriores modificaciones y/o ampliaciones, no admitiéndose otras categorías diferentes de las que rigen en dicha norma.

#### III.15.2 MUROS DE CERRAMIENTO EXTERIOR

Los espesores mínimos de estos muros serán determinados en función de los requisitos de conductibilidad térmica K máxima que se fijan en el capítulo Aislaciones, y los requisitos estructurales que se exigen en este Código.

#### III.15.3 MUROS DIVISORIOS DE PREDIOS

En adelante se denominará muro medianero, a aquel que se construyó de forma que su plano medio contiene el eje divisorio de predios o sea que el 50% del espesor total del muro y su cimiento invaden el (o los) terreno/s vecino/s. Se define MURO DIVISORIO DE PREDIOS, a aquel que se construye en sustitución del muro medianero con el objeto de cumplir las funciones de éste (en lo que respecta a cerramiento, separación de edificios, aislación acústica entre ellos, etc).

Se prohíbe totalmente construir muros medianeros.

Los muros divisorios de predios se construirán en terreno del comitente, incluyendo su cimiento. El espesor mínimo de los mismos será de 15 cm. medidos entre filos exteriores de revoques de ambas caras o bien si el muro tiene una sola cara revocada entre el filo exterior de revoque y el filo exterior de mampostería de la cara opuesta.

En el caso de ambas caras sin revocar, se admite espesor mínimo entre ambas caras de 13 cm.

Cada propietario deberá construir su propio muro divisorio de predios.

El muro divisorio deberá cumplir con los requisitos exigidos en el Capítulo Aislaciones Térmicas.

#### III.15.4 MUROS DE CERCO ENTRE PREDIOS VECINOS

Se define como tal a aquellos que tienen por objeto separar los predios contiguos, y que no cumplen la función de muro de cerramiento en todo o en parte de una superficie cubierta.

Los muros de cerco se pueden construir de tal forma que su plano medio contenga el eje divisorio de predios, es decir el 50% del espesor de muro y cimiento de éste podrán invadir el terreno vecino.

El espesor máximo de estos muros no podrán exceder de 45 cm. de espesor y su cimiento será menor o igual a 60 cm.

Estos muros deberán ser estables a fuerzas horizontales de viento y/o sismo; debiendo cumplir para ambos casos con las exigencias técnicas al respecto que forman parte de este Código.

En el caso de que uno de los vecinos construya, éste tendrá derecho a demoler el muro de cerco a efectos de construir su muro divisorio de predios, debiendo tomar todas las precauciones necesarias con el objeto de evitar daño a las personas y objetos vecinos.

#### III.15.5 MEDIANERAS EXISTENTES

Para aquellos casos en que existan muros medianeros, la nueva edificación no podrá usar la medianera como muro de carga, debiendo ser en ese sector estructura de hormigón armado independiente.

Esta estructura llegará hasta el eje divisorio de predios, no pudiendo invadir el predio vecino.

La estructura de hormigón de ese sector, a más de las solicitaciones que le transmite todo el conjunto de la estructura, deberá estar dimensionado para resistir las que le transmite el muro medianero existente.

El muro medianero existente deberá anclarse convenientemente a la estructura de hormigón armado a construir.

#### III.16 REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

##### III.16.1 REVOQUES

Todo muro de mampostería debe revocarse obligatoriamente con enlucido o jaharro, resistente a la intemperie en el caso de los muros exteriores.

Se puede suprimir este revoque siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por la Autoridad Competente; en estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas a fin de evitar infiltraciones de humedad en el caso de los exteriores.

### III.16.2 REVESTIMIENTOS

Cuando se revista el paramento de un muro con placas ornamentales, lajas de piedra, madera u otro material protector y/o decorativo, se asegurará su fijeza mediante procedimientos que impidan su desprendimiento, debiendo cumplir además con las normas antisísmicas vigentes.

### III.16.3 REVESTIMIENTOS SANITARIOS

Se ejecutarán en material impermeable y durable pudiendo ser cemento alisado, placas cerámicas esmaltadas, materiales vítreos, plásticos aplicados, en baldosas o láminas continuas, chapas inoxidable u otro material similar fijado en forma segura y permanente.

- a) En baños, retretes o tacados, el revestimiento tendrá una altura mínima de 1,80 m.
- b) El cocinas y lavaderos una altura mínima de 0,60 m. sobre la mesada, pileta y cocina, no admitiéndose materiales combustibles sobre la última.
- c) En lugares donde se instale una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos 0,30 m. de ancho hasta rebasar en 0,10 m. encima de la canilla.

## III.17 CONTRAPISOS Y PISOS

### III.17.1 CONTRAPISOS

#### III.17.1.1 CONTRAPISOS SOBRE SUELO

Bajo los pisos de todo edificio que se construya, modifique o refaccione, deben construirse sobre suelo compactado, contrapiso 10 cm. de espesor mínimo. Este contrapiso debe poseer cualidad de aislación hidrófuga o estar debidamente aislado de la humedad por capilaridad. El tendido del contrapiso se hará sobre suelo limpio libre de tierra negra o con excesiva concentración de materias orgánicas, todo ello en busca de un suelo adecuado para practicar una fundación de baja compresibilidad.

Los pozos negros que se encuentran deberán ser desinfectados y rellenados con suelos adecuados que incorporen un aglomerante artificial en base a cemento y/o cal en proporción no menor al 5% del peso del suelo.

#### III.17.1.2 CONTRAPISO SOBRE LOSA

Sobre losa de hormigón y como base de asiento del piso de local de cualquier categoría se hará tendido de contrapiso de 5 cm. de espesor mínimo cuando fuere realizado en base a materiales naturales y con aglomerantes de cal y cemento.

Este contrapiso deberá responder por una apreciable calidad en su capacidad de aislación acústica.

La Autoridad Competente podrá aprobar contrapisos de espesor menor cuando para ello se utilizaren materiales o técnicas especiales garantizados por su capacidad de aislación acústica.

### III.17.2 PISOS

No hay restricciones particulares sobre el respecto, siendo exigencia para los mismos satisfacer un mínimo de dureza y acabado compatible con el tipo de tránsito al que se verán exigidos.

#### III.17.2.1 PISOS DE MADERA

Cuando un solado de madera se ejecute distanciado del contrapiso esta distancia no podrá ser menor de 20 cm. La superficie de éste, como asimismo la de los muros comprendidos entre contrapiso y solado se revocarán con mezcla hidrófuga.

El espacio por debajo del solado será nivelado perfectamente y comunicado con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes o puertas a fin de asegurar ventilación cruzada.

Los espacios debajo del solado deben comunicarse entre sí, a fin de asegurar una correcta ventilación.

En las áreas de ventilación se colocarán rejillas o tejidos metálicos de mallas. Estas aberturas serán como mínimo de 10 x 10 cm.

En caso de solado de madera aplicado directamente sobre el revoque del contrapiso, se fijará mediante material adherente.

#### III.17.2.2 PISOS DE LOCALES HUMEDOS EN LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA

Todo piso de local húmedo en las construcciones en madera, como ser baño, cocina, lavadero, etc. será de material impermeable y de propiedades estancas.

#### III.17.2.3 EXCEPCION A LA EJECUCIÓN DE CONTRAPISO Y PISO

La Autoridad Competente puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o piso en los locales que por su destino requieran suelo de tierra.

### III.18 PROTECCION CONTRA INCENDIOS

A los efectos de las precauciones contra incendios se dividen los edificios en las siguientes categorías:

#### III.18.1 EDIFICIOS PUBLICOS

Comprenden todos aquellos edificios en los que habitualmente se reúnen gran cantidad de personas, tales como iglesias, bibliotecas, museos, hoteles, teatros, cinematógrafos, escuelas, colegios, bancos, oficinas públicas, etc.



### III.18.2 EDIFICIOS DE RESIDENCIA

Comprenden todos aquellos edificios destinados a casas de familia individuales o colectivas y los destinados a escritorios.

### III.18.3 EDIFICIOS COMERCIALES

Comprenden los depósitos, almacenes, casas de negocios, caballerizas, garages, mercados, etc.

### III.18.4 EDIFICIOS INDUSTRIALES

Comprenden aserraderos, fábricas, frigoríficos, usinas, etc.

### III.18.5 EN EDIFICIOS PUBLICOS SE EXIGIRAN LOS SIGUIENTES REQUISITOS

- a) Estarán íntegramente contruidos con materiales incombustibles permitiéndose el empleo de madera solamente en los pisos, revestimientos, decoraciones, puertas, ventanas, envigados de cielorraso.  
  
En casos especiales podrá solicitarse autorización por el empleo de madera en otros usos, siempre que el edificio ofrezca garantías suficientes a juicio de la Dirección.
- b) En los teatros y cinematógrafos, las puertas de salida se abrirán al exterior pudiendo interponer puertas de vaivén.
- c) Las escaleras se construirán de hormigón armado o de otro material incombustible, los tramos serán rectos y los escalones tendrán una altura máxima de 18 cm. y un ancho de huella mínima de 26 cm.
- d) Los hoteles de más de 15 habitaciones, teatros, cinematógrafos, estarán provistos de una cañería especial de 63 mm. de diámetro que servirá a bocas de incendios, con mangueras y lanzas a razón de una por cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, colocados convenientemente. Esta cañería tendrá conexión directa con la red de Obras Sanitarias si fuera posible, o se alimentará de un tanque colocado a 2 m. por encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de 25 litros por m<sup>2</sup>., con un mínimo de 20.000 litros.
- e) Las pensiones y hoteles de menos de 15 habitaciones, iglesias y demás edificios públicos, estarán provistos de extinguidores automáticos y baldes de arena, con un mínimo de uno por piso.

### III.18.6 EN EDIFICIOS DE RESIDENCIA SE EXIGIRAN LOS SIGUIENTES REQUISITOS

- a) Los edificios de más de dos pisos de alto y entretecho, serán contruidos con material incombustible, permitiéndose el empleo de madera únicamente en pisos, revestimientos, decoraciones, puertas, ventanas y envigados de cielorraso. En casos especiales se permitirá el empleo de madera para otros usos, siempre que el edificio ofrezca suficiente seguridad a juicio de la Autoridad Competente.
- b) Las escaleras de las casas colectivas, ya sean viviendas o escritorios, se ajustarán las exigencias del artículo anterior.

- c) Las casas colectivas deberán estar provistas de extinguidores automáticos de incendios y baldes de arena, uno de cada uno por piso como mínimo, colocándose en lugares de fácil acceso.

### III.18.7 EDIFICIOS COMERCIALES

Se ajustarán a los siguientes requisitos:

- a) Todo edificio de carácter comercial deberá estar provisto de un extinguidor automático de incendio, es lugar de fácil acceso.
- b) Los garages con capacidad para más de tres coches se construirán exclusivamente con muro de mampostería y columnas, vigas o losa de hormigón armado, los pisos podrán ser de Pórtland o de cualquier otro material impermeable.
- c) Los garages, estarán provistos de un extinguidor automático, un balde de arena y un balde por cada 15 coches que se guarden en él.
- d) Los garages, estaciones de servicios, talleres mecánicos, etc., tienen prohibido almacenar más de 1.000 lt. de nafta en barriles, tanques o latas. Se proveerá a dichos edificios con un local destinado exclusivamente para depósito de combustible, local que tendrá muros de 45 cm. de espesor y una puerta de hierro que se mantendrá cerrada con llave.

En la cantidad máxima fijada, no se incluye combustible depositado en los tanques especiales destinados a alimentar surtidores. Los negocios, almacenes, etc., que expendan inflamables sólo podrán almacenar un máximo de 1.000 lt. que guardarán en un local especial similar al elegido para los garages.

### III.18.8 EDIFICIOS INDUSTRIALES

Se construirán con material incombustible, para edificios de tipo espacial la Autoridad Competente podrá autorizar el empleo de madera si considera que dicho material no entraña peligro de incendios. Cuando se trate de aserraderos u otro establecimiento que utilicen materiales de fácil combustión, se exigirán instalaciones de acuerdo con el apartado d) del artículo Edificios públicos, si estos establecimientos fueran pequeños, será suficiente lo indicado por el apartado a) del artículo precedentemente citado.

La Autoridad Competente podrá obligar a tomar aquellas disposiciones especiales que la naturaleza del edificio exija para su seguridad aunque éstas no estén previstas en este Código.

### III.19 ASCENSORES

#### III.19.1 OBLIGACION DE INSTALAR ASCENSORES

- a) Los edificios que posean ambientes de primera clase ubicados a cota de piso terminado igual o mayor que 9 m. respecto del nivel de piso terminado en el arranque de escalera en planta baja deben poseer como mínimo un ascensor.

- b) Quedan eximidos del cumplimiento del inciso anterior, los edificios que cuenten con escaleras mecánicas ascendentes y/o descendentes, que sirva al nivel indicado con una capacidad adecuada.
- c) La obligación de instalar ascensores implica la de mantenerlos en servicio salvo las interrupciones estrictamente indispensables para efectuar reparaciones.

### III.19.2 REGLAMENTACION TECNICA PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES

En todo lo concerniente a los reglamentos técnicos se adoptará lo establecido por el Código de la Edificación de la ciudad de Buenos Aires.

## CUARTA PARTE

## EJECUCIONES DE LAS OBRAS

### IV.1 VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS

#### IV.1.1 VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

##### IV.1.1.1 OBLIGACIONES DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS

Toda Obra en la zona urbana o suburbana llevará en toda su extensión del frente, cerco provisorio, separando la vía pública del lugar de trabajo.

Esta valla no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente del permiso de Obra y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

##### IV.1.1.2 CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS PROVISORIOS

- a) Se construirá con tablas cepilladas y colocadas de modo que impidan la salida de materiales al exterior.
- b) La altura mínima será de 2 metros.
- c) Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia adentro.
- d) El cerco se ubicará a una distancia máxima igual a la mitad del ancho de la vereda, no pudiendo la distancia libre de paso ser nunca menor que 0,75 metros.
- e) El espacio de vereda externo al cerco provisorio deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad. En construcciones de poca importancia puede eximirse la colocación del cerco provisorio, siempre que no se ocupe la vereda.
- f) Cuando existan motivos especiales, aceptados por la Autoridad Competente se puede desplazar la valla hasta 0,75 metros de filo del cordón del pavimento.
- g) La valla deberá ser construida de modo que no cause daño o incomodidad a los transeúntes, y además, impida escurrir materiales al exterior.
- h) En las áreas urbanas A1 y A2, el paso del público por las veredas debe ser techado cuando la Obra fuera de más de dos pisos de altura.
- i) Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio de la Autoridad Competente, la valla provisorio será trasladada a la Línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por la Autoridad Competente a costa del responsable.
- j) Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera se colocará uno practicable hasta la construcción del definitivo.

#### IV.1.2 LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Al frente de toda Obra con permiso es obligación colocar un cartel que contenga el nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de los profesionales y empresa, éstas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de Obra y la fecha de concesión del permiso.

Optativamente puede contener el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas, proveedores de materiales, denominación de la Obra, maquinarias y servicios relacionados con la misma.

Se rechazará todo cartel que contenga leyendas que presten a confusión, como ser abreviaturas, iniciales o siglas ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna, etc.

La dimensión mínima de los letreros será de 0,30 x 0,50 m., fondo blanco c/ letras negras.

##### IV.1.2.1 PERMANENCIA DE LOS LETREROS

Los carteles deberán permanecer al frente de las Obras hasta que se otorgue el Certificado de Inspección Final.

#### IV.2 DISPOSICIONES TECNICAS PARA LAS EXCAVACIONES

##### IV.2.1 PRECAUCIONES CON PROPIEDADES LINDERAS

Las excavaciones deberán realizarse observando muy estrictamente las reglas del arte de modo que nunca por no hacerlo se afecte la estabilidad de las propiedades vecinas. En tal sentido, para darse autorización al comienzo de las Obras de excavación, será obligación del propietario comunicar con no menos de una semana de anticipación a los propietarios de las propiedades linderas, la realización de tales obras.

Previo a la autorización, el propietario presentará testimonio fehaciente de haber realizado estas comunicaciones cuyo objeto es el de facilitar a los vecinos tiempo prudencial para tomar las providencias necesarias ante las molestias que la excavación ocasionare.

##### IV.2.2 TALUDES DE SEGURIDAD

Todas las excavaciones brutas en el comienzo de obra deben dejar taludes de seguridad con los siguientes ángulos de reposo salvo que un estudio de suelos demuestre valores distintos o bien se acompañe a éste, cálculo de estabilidad de talud.

Roca.....60%

Arena o ripio.....30%

Tierra vegetal o arcilla.....25%

El incumplimiento de estas normas hará pasible al propietario de multa máxima de acuerdo con la Ordenanza Impositiva y a profesionales involucrados de pena máxima prevista de acuerdo al riesgo que entrañaren excavaciones sin taludes de seguridad.

### IV.2.3 TRATAMIENTO DE PARAMENTOS VERTICALES

Cualquier excavación que proyecte un terminado vertical, deberá asegurar su estabilidad con un muro de contención. En caso que la napa freática tenga nivel superior al plano de fundación del muro, deberá ejecutarse un dren a efectos de evacuarla.

Si el acabado se proyectase con el propio ángulo de reposo del suelo o de las rocas, se hará un terminado con césped, mampuestos de piedra o con hormigón, a fin de fijar debidamente el suelo.

### IV.2.4 AGUA DE EXCAVACION

No se permitirá bombear agua de excavación a la vía pública. En caso de que ello, por su magnitud, fuere autorizado por la Autoridad Competente implicará el pago de una tasa diaria, por boca de salida, que será fijada en la Ordenanza Tarifaria.

### IV.2.5 MOVIMIENTO DE MAQUINAS EN LA VIA PUBLICA

Las excavaciones deben programarse de modo que ninguna maquinaria (camiones, excavadoras, etc.) realice maniobras sobre área de vía pública. Se prohíbe igualmente depósito de material de excavación en vía pública.

## IV.3 DEMOLICIONES

### IV.3.1 CHAPAS, MARCAS O SOPORTES EXISTENTES

Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura u otras señales públicas, deberán reubicarse convenientemente o ser entregadas a la autoridad respectiva.

Si se afectaran marcas de nivel o soportes de líneas de electricidad, teléfonos, etc., deberá darse aviso con no menos de 15 días de anticipación a las entidades que corresponden para que sean retiradas.

### IV.3.2 CAIDA DE ESCOMBROS Y POLVO

Las demoliciones deben ajustarse en forma tal que eviten por todos los recursos posibles perjuicios a edificios linderos y peligro para los transeúntes. Los escombros no pueden caer en la vía pública y fuera de la valla provisoria que se establezca. Se procederá a la limpieza de la vía pública y predios linderos, tantas veces como sea necesario.

Los escombros provenientes de una demolición deben arrojarse hacia el interior del predio, prohibiéndose dejarlos caer desde alturas superiores a 4 m., debiendo utilizarse conductos de descarga, para mayor altura.

Durante la demolición es obligatorio el riesgo del obrador, para evitar el levantamiento de polvo.

### IV.3.3 PROCEDIMIENTOS PARA EVITAR PELIGROS

Antes de iniciar una demolición, deberán retirarse todos los vidrios o cristales existentes.

El responsable de la demolición deberá ejecutar todos los apuntamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables.

En los casos que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el constructor colocará las señales necesarias y dispondrá a cada costado de las Obras personas que avisen a los transeúntes.

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, se dispondrán de tal forma que no obstaculice el tránsito y distarán no menos de 0,75 m. del cordón de la vereda.

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deben derribarse como grandes masas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno, sino que se demolerá parte por parte, colocado andamios si fuese necesario.

No debe dejarse ningún elemento del edificio en condiciones tales que pueda ser derribado por empuje del viento, sismo o por eventuales vibraciones.

La demolición de un edificio deberá realizarse piso por piso, no pudiendo remover otras partes hasta que se haya completado el piso superior.

#### IV.3.4 MUROS MEDIANEROS

Para demoler una pared medianera se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva, machimbrada y revestida exteriormente con fieltro asfáltico, o similar en toda la extensión de los locales techados.

En caso de tratarse de patios, el tabique tendrá como mínimo 2 m. de alto y no será necesario revestirlo.

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

#### IV.3.5 ZANJAS Y SOTANOS

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al nivel de vereda, y que resultare de una demolición que no sea inmediatamente seguida de nueva construcción con permiso concedido, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel.

### IV.4. ANDAMIOS

#### IV.4.1 UBICACIÓN

Los andamios se colocarán dentro de los límites establecidos para los cercos provisorios. Se taparán chapas de nomenclatura y señalamiento, se recolocarán donde sean visibles.

#### IV.4.2 CARACTERÍSTICAS

Podrán ejecutarse en madera o metal y deberán estar en perfectas condiciones de conservación.

En caso de ser éstos de madera responderán a las siguientes características:

- 1) Parante 0,075 x 0,075 m. de sección mínima, colocado a 3 m. de distancia máxima.
- 2) Correas que ligen a los parantes de igual sección mínima con separación vertical de no más de 0,50 m.
- 3) Travesaños de 0,10 x 0,10 ó de 0,075 x 0,15 metros que ligen dichas correas con los parámetros de muros.
- 4) Tablones horizontales de 0,05 m. de espesor en un ancho mínimo de 0,60 m. unidos por debajo por travesaños clavados al medio de su longitud.

Esta exigencia es válida igualmente para tablones de cualquier otro material.

- 5) Barandillas formadas por una alfajía colocada a 1 m. de altura y clavada del lado interno de los parantes. La obligación de barandillas es válida para andamiaje de cualquier otro material.
- 6) Diagonales que unan todos los puntos de intersección de los parantes con las correas.

En caso de andamios metálicos la Autoridad Competente podrá solicitar debidas especificaciones sobre tipo y coeficiente de seguridad a fin de autorizar su uso.

#### IV.5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS

##### IV.5.1 PROTECCION DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR

###### IV.5.1.1 DEFENSAS EN VACIO Y APERTURAS EN OBRAS

En una Obra, contarán con defensa y 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.

###### IV.5.1.2 PRECAUCION PARA LA CIRCULACIÓN EN OBRAS

En una Obra los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán factibles y seguros. Cuando la luz del sol no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos. Asimismo se eliminarán de los pasos obligatorios las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varilla y alambres, clavos, ganchos que estuvieran colocados a la altura de una persona.

###### IV.5.1.3 DEFENSA CONTRA INSTALACIONES PROVISORIAS QUE FUNCIONAN EN OBRAS

Las instalaciones eléctricas deberán protegerse contra contactos eventuales.

Los conductores no deberán entorpecer las circulaciones.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.



Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles debidamente defendidas en previsión de accidentes.

#### IV.5.1.4 PRECAUCION POR TRABAJOS SOBRE TECHOS DE UNA OBRA

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos, que ofrezcan peligros de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por condiciones climáticas, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o materiales.

#### IV.5.2 PRECAUCION A LA VIA PUBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar eventuales caídas de materiales a la vía pública o a fincas linderas.

##### IV.5.2.1 A LA VIA PUBLICA

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.M. o bien retirada de ella hasta 3 m. se colocará entre los 3 y 9 m. de altura sobre la acera una pantalla con una saliente no menor de 2 m.

Esta pantalla no afectará los árboles de la acera, ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse, al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

##### IV.5.2.2 A PREDIOS LINDEROS

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará una pantalla de las condiciones previstas en el ítem a) que puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo al predio lindero.

##### IV.5.2.3 CAIDAS DE MATERIALES A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por la caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

La Autoridad Competente queda facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas y seguridad de las cosas que pudieran ser afectadas por la obra.

Queda prohibida la descarga y ocupación de la vía pública (calzada y acera por fuera de la valla provisoria) con materiales, máquinas, tierra, escombros u otras cosas de la obra.

#### IV.5.3 SERVICIOS SANITARIOS Y VESTUARIOS EN OBRAS

En toda obra habrá por lo menos un retrete cada 40 obreros, tendrá piso fácilmente lavable y será eficientemente ventilado.

Asimismo se proveerá una zona de lavabos, con piletas individuales o corridas en cantidad y dimensiones adecuadas.

Deberá instalarse un local para vestuario y guardarropas colectivos, convenientemente iluminado.

## QUINTA PARTE

### ESTRUCTURAS RESISTENTES

#### V.1 CARGAS Y SOBRECARGAS GRAVITATORIAS PARA EL CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS DE EDIFICIOS

Para determinar los valores de cargas y sobrecargas a utilizar en el cálculo de las estructuras para edificios en general regirá el Proyecto de Reglamento CIRSOC 101(edición de julio 1980) y sus posteriores modificaciones y/o Anexos.

A los efectos de la aplicación de este Código queda sin efecto la norma IRAM 11.599, la que se reemplaza por la tabla de Sobrecargas que se detalla a continuación:

#### V.1.1 SOBRECARGAS

##### LAS SOBRECARGAS VARIAN SEGÚN EL USO DE CADA PARTE ESTRUCTURAL

##### A) LOCALES:

1	Habitaciones	150kg/m <sup>2</sup>
2	Comedores y salas de recepción en viviendas – oficinas.  Se aumentará esta sobrecarga en un 10% hasta un máximo de 50% por cada 5,00m <sup>2</sup> . o fracción que pase los 25,00 m <sup>2</sup> . de superficie.	200Kg/m <sup>2</sup>
3	Comedores públicos, salones de baile y recepción y en general donde se puedan llevar a cabo reuniones.	500Kg/m <sup>2</sup>
4	Baños y cocinas.	200Kg/m <sup>2</sup>
5	Salas de enfermos en hospitales y sanatorios.	200Kg/m <sup>2</sup>
6	Aulas.	350Kg/m <sup>2</sup>
7	Bibliotecas y archivos.	400Kg/m <sup>2</sup>
8	Locales públicos	400Kg/m <sup>2</sup>
9	Salas de espectáculos	500Kg/m <sup>2</sup>
10	Salas de locales de deporte	600Kg/m <sup>2</sup>
11	Pasillos de acceso en general, escaleras, balcones: en edificios para viviendas.	300Kg/m <sup>2</sup>

12	Mercados.	400Kg/m <sup>2</sup>
13	Garages, depósitos comunes, grandes tiendas y almacenes.	500Kg/m <sup>2</sup>
14	Locales a los cuales no se les asigna destino	600Kg/m <sup>2</sup>
15	Barandillas de balcones y escaleras, esfuerzo horizontal dirigido al exterior y aplicado sobre el pasamano: En edificios de viviendas	40Kg/m <sup>2</sup>
	En edificios públicos, comerciales e industriales	100Kg/m <sup>2</sup>

#### B) AZOTEAS:

1	Azoteas inaccesibles	Carga por nieve.
2	Azoteas accesibles	150Kg/m <sup>2</sup> carga por nieve
3	Azoteas donde puedan congregarse gente para fines de recreo u observación	150Kg/m <sup>2</sup> . carga por nieve.

#### C) CARGAS CONCENTRADAS Y DINAMICAS:

La enumeración de los incisos a) y b) no incluye cargas concentradas ni dinámicas. Para estructuras que soporten cargas móviles, la sobrecarga producida por ellas, se considera aumentada en un 25% como mínimo para prevenir contra los efectos dinámicos del choque y vibraciones.

#### V.2 ACCION DEL VIENTO SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Para determinar los valores de las acciones producidas por el viento sobre las construcciones y/o sus diferentes partes regirá el Proyecto de Reglamento CIRSOC 102 edición julio 1980 (que se complementa con la norma IRAM 11.700 – Parte 1).

La velocidad de referencia para la ciudad de Río Grande se establece en 37,5 m/seg. y para la ciudad de Ushuaia en 33 m/seg.

#### V.3 ACCION DE LA NIEVE Y DEL HIELO SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Para determinar los valores de las acciones resultantes de la acción de la nieve y del hielo sobre las construcciones, regirá el Proyecto de Reglamento CIRSOC 104 Acción de la nieve y el hielo sobre las construcciones.

A los efectos de la aplicación de este Código se modifica la sobrecarga básica de nieve de la tabla 15 del citado proyecto de reglamento, fijando los valores que se detallan a continuación:

ZONA 1          RIO GRANDE          = 75Kg/m<sup>2</sup>.  
 ZONA 2          USHUAIA                      = 100kg/m<sup>2</sup>.

#### V.4 ACCION DE LOS SISMOS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación de los valores de las acciones producidas por los sismos y todas las disposiciones constructivas regirá la norma Antisísmica Argentina 80 y sus posteriores modificaciones y/o ampliaciones. El grado de sismicidad de la Isla Grande se determina en plano adjunto.

En aquellos casos en que las construcciones se ubiquen en el límite entre dos zonas, la Autoridad Competente exigirá la determinación de esfuerzos y disposiciones constructivas en función del Co más elevado.



#### V.5 ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO Y PRETENSADO

A los efectos de establecer los requisitos indispensables referentes al proyecto, cálculo y ejecución de las estructuras de hormigón simple, armado o pretensado rige el Proyecto de Reglamento CIRSOC 201 Proyecto, cálculo y ejecución de estructuras de hormigón armado y pretensado.

#### V.6 ESTRUCTURAS DE ACERO PARA EDIFICIOS

A los efectos de establecer los requisitos indispensables referentes al proyecto, cálculo y ejecución de las estructuras de ACERO regirán los Proyectos de Reglamento CIRSOC que se detallan a continuación:

CIRSOC 301 Proyecto, cálculo y ejecución de estructuras de acero para edificios.

CIRSOC 301 – 2 Métodos simplificados, admitidos para el cálculo de las estructuras metálicas.

CIRSOC 302 Fundamento de cálculo para los problemas de estabilidad del equilibrio en las estructuras de acero.

CIRSOC 302 – 1 Métodos de cálculos para los problemas de estabilidad del equilibrio en las estructuras de acero.

CIRSOC 303 Estructuras livianas de acero.

CIRSOC 350 Aceros para estructuras metálicas, prescripciones de calidad y recepción.

#### V.7 ESTRUCTURAS DE MADERA

La altura máxima del edificio será de 8 m. La altura máxima de los pisos será de 5 m.

La relación entre la altura del edificio y el lado menor del rectángulo de superficie mínima que circunscriba la planta no podrá ser mayor que dos.

## ESTRUCTURA RESISTENTE

- a) Todas las fuerzas verticales y horizontales serán transmitidas a las fundaciones exclusivamente por las estructuras.
- b) La estructura resistente del techo deberá estar convenientemente rigidizada según tres planos octogonales entre sí.
- c) Las fundaciones estarán constituidas, según la importancia de la construcción, por losas o vigas de hormigón armado, cimientos corridos, o pilares de hormigón convenientemente arriostrados a nivel terreno natural.

A los efectos del dimensionado rige la norma DIN 1052.

Las tensiones de trabajo, tablas de coeficientes y demás datos para el dimensionado se adjuntan en Anexo 1.

## V.8 SIMULTANEIDAD DE ESTADOS DE CARGAS

A los efectos del dimensionado se tomarán los esfuerzos más desfavorables resultantes de superponer las máximas acciones gravitatorias, sobrecargas, viento y nieve o acciones gravitatorias, sobrecargas, nieve y sismo. No se considerarán actuando simultáneamente acción máxima de viento y sismo.

## SEXTA PARTE

### NORMAS MINIMAS DE HABILITACION PARA EL PROYECTO

#### Y EJECUCIÓN DE HOTELES

##### VI.1 NORMAS MINIMAS DE HABILITABILIDAD PARA EL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE HOTELES

A los efectos de la aplicación de este Código, rigen el cuerpo de disposiciones que se establecen en el Decreto N° 965 de fecha 13 de julio de 1979 con el nombre de REGLAMENTACIÓN DE ALOJAMIENTOS PARA EL TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR.

Las medidas mínimas que establece la citada reglamentación, regirán en tanto el presente Código de Edificación no exija otras mayores.