



**ORDENANZA X – N° 8**  
(Antes Ordenanza N° 37/98)

**ANEXO I**

**CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL**

**OBERA – MISIONES**

**Versión Preliminar**



## **EQUIPO PLAN ESTRATÉGICO OBERÁ**

Director. **Forni, Mauricio Alejandro.**  
Arquitecto.

**Scornik, Carlos Osvaldo.**  
Arquitecto.  
Diplomado en Planificación.  
Diplomado en Administración Municipal y Desarrollo Urbano.

**Prevosti, Hector Emilio Horacio.**  
Arquitecto.

**Acosta, Jorge Guillermo.**  
Arquitecto.

## **CONSULTORES**

**Detke, Fernando Ruben.**  
Ingeniero Civi.

**Parola, Oscar Anibal.**  
Agrimensor.

**Petrovic, Juana C.**  
Arquitecta.

**Monaco, Ruben.**  
Ingeniero.

**Garcia, Daniel.**  
Ingeniero.



INDI

CE

INDICE

3	
CAPITULO I: DE LAS NORMAS.	5
1.- DEL OBJETO, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL.	5
2- DE LA OBLIGATORIEDAD DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA.	5
3- OBRAS O SERVICIOS NO PREVISTAS EN LAS NORMAS.	5
4. DE LA AUTORIDAD DE APLICACION.	6
5. DE LA INTERPRETACION DE LAS NORMAS.	6
6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS.	6
7. COMISIÓN ASESORA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL.	6
CAPITULO II: DE LA ZONIFICACION.	7
1.- DEFINICIONES.	7
2.- DISTRITOS.	8
NOMENCLATURA.	8
DISTRITO CENTRAL (C).	11
DISTRITOS RESIDENCIALES (R)	12
Distrito Residencial de Densidad Alta (R1).	12
Distritos Residenciales de Densidad Media (R2)	13
Distritos Residenciales de Densidad Baja (R3).	13
DISTRITOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD ECONOMICA (E).	13
Equipamiento Comercial e Industrial (E1).	13
Equipamiento Productivo (E2).	14
Equipamientos Especiales (E3).	14
Equipamientos Especiales (E4)	15
DISTRITOS DESTINADOS AL DESARROLLO INDUSTRIAL (I).	15
Zona Industrial (I1).	16
Parque Industrial (I2).	16



AREAS DEL VERDE (V)	16	
DISTRITO RECREACIONAL-TURISTICO (DR).	16	
AREAS DE EXPANSION (AE).	17	
AREAS DE URBANIZACION PRIORITARIA (AUP).	17	
AREAS RESERVADAS PARA LA INFRAESTRUCTURA. ÁREAS RURALES (AR).	17	
COMERCIOS	18	
CAPITULO III: DE LOS ESPACIOS CIRCULATORIOS.	19	
1- DEFINICION.	20	
2- CLASIFICACION.	20	
3- USOS Y NORMAS ESPECIALES.	20	
a- USOS DE LOS ESPACIOS CIRCULATORIOS.	20	
b- NORMAS DE SUBDIVISION Y LINEAS DE EDIFICACION.	21	
CAPITULO IV: DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES.	21	
1.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	22	
2.- CALIDAD DEL AIRE.	22	
3.- RESIDUOS.	23	
4.- CALIDAD DE LOS RECURSOS HIDRICOS.	25	
5.- RUIDOS Y VIBRACIONES.	25	
6.- PATRIMONIO FORESTAL.	26	
7.- PATRIMONIO HISTORICO, ARQUITECTONICO, CULTURAL Y AMBIENTAL.	26	
ANEXOS.	28	
ANEXO CAPITULO II INDUSTRIAS.	28	
CATEGORIAS.	28	
CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES SEGUN GRADOS DE MOLESTIA.	30	
PRIMERA CATEGORIA.	30	
SEGUNDA CATEGORIA.	30	
TERCERA.CATEGORIA	30	
CUARTA CATEGORIA.	31	
QUINTA CATEGORIA.	32	
PLANOS	PLAN	ESTRATÉGICO
ZONIFICACION		33
RED VIAL		33
RECURSOS NATURALES		34



PLANO ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR 2018  
34



## CAPITULO I: DE LAS NORMAS

### 1.- DEL OBJETO, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL.

Este Código tiene por objeto establecer las normas jurídicas que regularán directa o indirectamente los usos del suelo, su subdivisión y ocupación, así como la preservación de los ecosistemas naturales y las áreas de valor cultural o ambiental.

Las disposiciones de este Código serán de aplicación en el ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Oberá, tanto a los bienes de propiedad privada como a los pertenecientes a personas e instituciones de derecho público, estén o no afectados al uso público.

El Código entrará en vigor con su aprobación definitiva por Resolución Municipal y la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Misiones.

### 2- DE LA OBLIGATORIEDAD DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA.

Las determinaciones de este Código vinculan tanto a la Administración Pública de carácter municipal, provincial y nacional, como a los particulares que realicen planes, obras, proyectos o servicios que afecten el ordenamiento urbanístico aquí contenido.

### 3- OBRAS O SERVICIOS NO PREVISTAS EN LAS NORMAS

Cuando se pretendiera realizar algún proyecto de obras o servicios disconforme o no previsto en este Código, el Intendente deberá convocar a la Comisión Asesora del Código de Planeamiento Urbano Ambiental creada a tal efecto por Ordenanza Municipal, para la evaluación y dictamen correspondiente, a efectos de sustentar la factibilidad de ser aprobado.

Con carácter excepcional y a través de un dictamen favorable previo de la Comisión Asesora, el Municipio podrá autorizar usos u obras no conformes, para lo cual deberán concurrir los siguientes requisitos:

- 1) Tener un carácter provisional y no finalidad o naturaleza permanente.
- 2) No alterar la esencia del contenido y ejecución del Código.
- 3) La autorización se otorgará con carácter de provisorio.
- 4) Las obras y los usos deberán demolerse o cesar sin derecho a indemnización cuando el Municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público que deberá constar en el Catastro Municipal, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza, el carácter no



indemnizable de la revocatoria del permiso y de la cesación o demolición de los usos u obras.

5) Los gastos que pudieren generarse por la formalización del documento público serán por cuenta del autorizado.

#### 4. DE LA AUTORIDAD DE APLICACION.

La aplicación, actualización y control de las disposiciones del presente Código, serán ejercidas por la Oficina Municipal de Planeamiento, a través de los mecanismos que disponga el Ejecutivo Municipal.

#### 5. DE LA INTERPRETACION DE LAS NORMAS.

Las normas contenidas en este Código se interpretarán atendiendo a su contenido y sujetas a los objetivos y metas del Plan Estratégico de Oberá, expresadas en la propuesta respectiva. En los casos de dudas o de imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la comunidad (menor edificabilidad o mayor dotación de equipamientos con destinos comunitarios).

#### 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS.

La modificación de las normas se realizarán bajo la aprobación de una Ordenanza Municipal, luego de que la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano elabore técnicamente las propuestas que surjan de la Comisión Asesora, de los diferentes órganos del Municipio y Consejo Deliberante y de la comunidad a la luz del Plan Estratégico de Oberá.

#### 7. COMISIÓN ASESORA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL.

La Comisión Asesora (Ad Honorem) será el ámbito donde estén representadas orgánicamente y legalmente las diferentes expresiones comunitarias, productivas, deportivas, culturales y gremiales de la Ciudad.

Esta Comisión que debería realizar reuniones ordinarias cada dos meses y extraordinarias cuando el Concejo Municipal lo requiera, sólo debería tratar las acciones, emprendimientos y propuestas que sea calificadas como trascendentes con relación a lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano Ambiental. Ello implica que no debe ser absorbida por trámites de rutina, ni verse obligada a reunirse con mucha frecuencia si no es para tratar temas de cierto impacto para la comunidad y sus actividades principales.



La Comisión, en su primera reunión elaborara y aprobaran sus integrantes de un reglamento simple para su funcionamiento, que regule los mecanismos internos de tratamiento, aprobación y rechazo de los temas tratados y, especialmente, las condiciones a exigir para concretar la recomendación a las autoridades municipales de las reformas y ajustes que correspondieren. La Secretaría de la misma deberá ser ejercida por la Oficina municipal de Planeamiento Urbano

## CAPITULO II: DE LA ZONIFICACION.

### 1.- DEFINICIONES.

**AREA URBANA:** Es la destinada a contener todas las actividades de las áreas consolidadas por la edificación, dentro de la cual se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos compatibles, reservas y áreas de esparcimiento. Incluye los distritos central, residencial, los destinados a la actividad económica: comercial e industrial, productiva y especiales; los destinados al desarrollo industrial, a la recreación y el turismo y a las áreas previstas para expansión, así como también aquellas reservadas para la infraestructura. La delimitación del área urbana se realiza en el Plano N° IV.2.

**AREA RURAL:** Es la que alberga aquellas actividades que por su función exigen una ubicación externa a la ciudad propiamente dicha. Comprenden las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria, forestal, extractiva (canteras) y otras relacionadas con las mismas.

**USO DE SUELO:** Designa la actividad o propósito específico a que se destina el inmueble.

**DISTRITO:** Porción de territorio del Ejido Municipal respecto del cual se regulan o establecen parámetros de uso, ocupación y subdivisión del suelo.

**USO RESIDENCIAL:** Corresponde a las áreas cuyo uso predominante y a veces exclusivo está dado por la agrupación de viviendas unifamiliares o colectivas de morada permanente y ocasional. Incluye los rubros de hotelería, internados y asilos

**USO COMERCIAL:** Se entiende por tal, la localización de las actividades relacionadas con la venta o el intercambio de productos de cualquier naturaleza y con la prestación de





servicios remunerados, con el objeto de satisfacer necesidades del individuo y la comunidad. Se excluyen de este uso, los correspondientes a las categorías de Uso Industrial y Público.

**USO INDUSTRIAL:** El efectuado en establecimientos en los que principalmente se produzca, mediante transformación mecánica o química de insumos orgánicos o inorgánicos, un nuevo producto final, ya sea que los trabajos se realicen con máquinas o a mano y que los productos se vendan al por mayor o menor.

**USO PREDOMINANTE:** El que señalándose como preferencial para una determinada área, la caracteriza y, por consiguiente, se desea preservar en sus condiciones y promover prospectivamente.

**USO COMPLEMENTARIO:** El que considerándose compatible con el uso dominante, dentro de determinados límites incluso lo convalida, y por ende, en principio, se permite en general.

**USO CONDICIONADO:** El que pudiendo ser compatible con los usos dominantes o complementarios, sólo podrá efectuarse en el futuro, previa autorización especial tendiente a verificar, principalmente, que no afecte las características del área que se cumplimentan en determinadas restricciones al dominio establecidas legalmente.

**USO NO PERMITIDO:** El que por sus características no es compatible con el carácter del distrito y con usos en él permitidos.

**USO NO CONFORME:** Cualquier actividad, edificio o instalación que se desarrolle en una parcela en el momento en que este Código entre en vigencia y que no cumple las normas del mismo, según el Distrito en que esté ubicado.

**FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS):** Es el porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con superficie construida en la cota de la parcela, o la proyección de las superficies construidas en cualquier nivel por encima de la cota de la parcela y excluidos solamente los balcones salientes de vuelo menor o igual a 1,20 metros. Es un número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie de ésta que puede ser ocupada.

La superficie remanente será libre de cualquier tipo de construcción, adquiriendo el carácter de superficie verde. Su forma deberá obedecer a la relación 2:1 como mínimo y su lado menor igual a 4 metros.



**FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT):** Indica la relación entre la superficie cubierta edificable y la superficie total de la parcela. Es un número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la cantidad máxima de superficie cubierta construable.

**FACTOR DE INFILTRACIÓN DEL SUELO (FIS):** Es el porcentaje de la superficie total del lote que debe quedar libre de toda edificación o pavimento que impida o dificulte la permeabilidad o infiltración de agua en el suelo. Es un número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie de ésta que no puede ser ocupada. Es equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre de construcción del terreno establecido para cada distrito.

El Factor de Infiltración del Suelo (FIS) deberá figurar tanto en la solicitud de Uso Conforme como en las carátulas de Previa y Definitiva.

## 2.-DISTRITOS.

### NOMENCLATURA

El área de aplicación de éste Código, se divide en:

#### DISTRITO CENTRAL (C).

#### DISTRITOS RESIDENCIALES (R).

Distrito Residencial de Densidad Alta (R1).

Distrito Residencial de Densidad Media (R2).

Distrito Residencial de Densidad Baja (R3).

#### DISTRITOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD ECONOMICA (E).

Equipamiento Comercial e Industrial (E1).

Equipamiento Productivo (E2).

Equipamientos Especiales (E3).

#### DISTRITOS DESTINADOS AL DESARROLLO INDUSTRIAL (I).

Zona Industrial (I1).

Expansión Zona Industrial (EI1)

Parque Industrial (I2).

Expansión Parque Industrial (EI2)

#### AREAS DEL VERDE (V).



DISTRITO RECREACIONAL-TURISTICO (DR).

DISTRITO DESTINADO A LA ACTIVIDAD RECREATIVA - DISTRITO RECREACIONAL TURÍSTICO - DR-

**a) Destino:** Albergar actividades que estén directamente relacionada con el turismo tanto comerciales, habitacionales y de servicio, artesanales, que no produzcan molestias de ninguna índole, inclusive visuales.

El Distrito estará dividido de la siguiente manera:

**DR1: DISTRITO RECREACIONAL TURÍSTICO DE DENSIDAD ALTA.**

**DR2: DISTRITO RECREACIONAL TURÍSTICO DE DENSIDAD MEDIA**

**DR3: DISTRITO RECREACIONAL TURÍSTICO DE DENSIDAD BAJA**

**b) Reglamentaciones particulares para la zona.**

**DR1 : DISTRITO RECREACIONAL TURÍSTICO DE DENSIDAD ALTA:**

Toda construcción tendrá un retiro mínimo de TRES metros en parcelas que no sean esquinas, y de un metro y medio en parcelas en esquina, con el objeto de conformar un cordón verde de parquización acorde con las mencionadas actividades.

Para el final de la obra deberá tener consolidado el acceso hasta la vía de circulación ejecutadas las veredas y parquizados los espacios dejados en retiro.

Se preverá una playa de maniobras dentro del predio, para carga y descarga, si así la actividad lo requiera.

Estas condiciones serán indispensables para acceder a una licencia comercial.

Los nuevos loteos tendrán un frente mínimo de 12,50 m, con una superficie de lote mínimo de 400m<sup>2</sup>.

El factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) de ésta área será de 70%

Altura máxima: 18 m.

Factor de Ocupación Total: 3

Medida Mínima de manzana: 60 m.

Medida Máxima de manzana: 200 m.

**DR2- DISTRITO RECREACIONAL TURÍSTICO DE DENSIDAD MEDIA.**



Toda construcción tendrá un retiro mínimo de CINCO metros en parcelas que no sean esquinas y de DOS metros y medio en parcelas en esquina, con el objeto de conformar un cordón verde de parquización acorde con las mencionadas actividades.

Para el final de la obra deberá tener consolidado el acceso hasta la vía de circulación, ejecutadas las veredas y parquizados los espacios dejados en retiro.

Se preverá una playa de maniobras dentro del predio, para carga y descarga, si a sí la actividad lo requiera.

Estas condiciones serán indispensables para acceder a una licencia comercial.

Los nuevos loteos tendrán un frente mínimo de 15 metros, con una superficie de lote mínimo de 800 m<sup>2</sup>.-

Factor de Ocupación de Suelo- FOS- de esta área será de 60 %

Altura máxima: 13 m.

Factor de Ocupación Total: 2

Medida Mínima de manzana: 60 m

Medida Máxima de manzana: 200 m

**DR3: DISTRITO RECREACIONAL TURÍSTICO DE DENSIDAD BAJA.**

Toda construcción tendrá un retiro mínimo de DIEZ metros en parcelas que no sean esquinas y de CINCO metros en parcelas en esquinas, con el objeto de conformar el cordón verde parquización acorde con las mencionadas actividades.

Para el final de la obra deberá tener consolidado el acceso hasta la vía de circulación ejecutadas las veredas y parquizados los espacios dejados en retiro.

Se preverá una playa de maniobras dentro del predio, para carga y descarga, si así la actividad lo requiera.

Estas condiciones serán indispensables para acceder a una licencia comercial.

Los nuevos loteos tendrán un frente mínimo de 25 metros y una superficie de lote mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>.

El Factor de Ocupación de Suelo- FOS- de esta área será de 50 %

Altura máxima: 10 m

Factor de Ocupación Total: 1,5

Medida Mínima de manzana: 60 m

Medida Máxima de manzana: 200



### **Reglamentaciones Generales para la zona:**

1) Se preservará en su totalidad el monte nativo existente. Para contar con este dato el Municipio, a través del área competente, se encargará de realizar un relevamiento del total del espacio confeccionándose un banco de datos, quedando sujeto a la quita de algunas especies arbóreas si el proyecto del emprendimiento lo requiera, previa solicitud de autorización al Departamento de Parquización Municipal.

2) Establecer como margen de tolerancia, en una mensura con fraccionamiento mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, únicamente para la generación de uno de los lotes, un 5% en la medida de frente y hasta un 10 % en la superficie del mismo.

Para Planos de Construcción hasta un 5 % en F.O.S. y F.O.T.

AREAS DE EXPANSION (AE).

AREAS DE URBANIZACION PRIORITARIA (AUP).

AREAS RESERVADAS PARA LA INFRAESTRUCTURA. (AR)

AREAS RURALES (ZR).

NORMAS PARA CADA DISTRITO O AREA.

### **DISTRITO CENTRAL (C).**

Corresponde a la máxima concentración del equipamiento administrativo, institucional y financiero a escala urbana y regional; como asimismo al equipamiento educacional y sanitario en correspondencia con los sectores de mayor densidad poblacional y la máxima concentración del equipamiento comercial minorista a escala de amplios sectores urbanos, con el uso de vivienda como actividad complementaria.

La actividad residencial podrá desarrollarse como única en una parcela a fin de promover la dinamización del área.

Se priorizará el cuidado de la imagen urbana y las características históricas existentes, a fin de preservar la identidad de la ciudad, transformando la plaza principal y los paseos de avenidas en el centro y ejes, respectivamente, de las actividades recreativas y turísticas de la ciudad.

**Usos permitidos:** Vivienda: en todas sus categorías. Educativo: en todos los niveles. Sanitario: se admiten establecimientos de diferentes categorías. Oficinas. Estacionamientos y cocheras. Recreativo. Religioso y cultural. Industrial: se admiten las clasificadas como sin ningún grado de molestias y que no generen ruidos, efluentes o residuos que sean arrojados. Supermercado Clase 1.



**Usos no permitidos:** Comercial: no se admitirán talleres, ventas de gas y usos clasificados como molestos. Industrial: no se admiten, salvo las clasificadas como sin ningún grado de molestias y que no generen ruidos, efluentes o residuos que sean arrojados.

**Usos complementarios:** Residencial.-

Se admite FOS máximo: 0.80 FOT máximo: 6 FIS – 0.10

Altura máxima edificable: 26 metros.

## **DISTRITOS RESIDENCIALES (R)**

**Definición:** Destinados prioritariamente al asentamiento de la actividad residencial, pero donde pueden coexistir otros usos relacionados directamente con la misma, en especial con equipamientos comunitarios y aquellos usos no calificados como molestos o que produzcan conflictos por incompatibilidades con el principal.

Las características de las áreas residenciales están dadas por la densidad habitacional y de acuerdo a la disponibilidad de infraestructura y las características ambientales y del sitio.

**Usos permitidos:** Residencial en sus distintas alternativas. Comercio minorista. Equipamiento financiero, institucional, educativo, cultural y sanitario. Servicios. Actividades de tipo artesanal sin grado de molestias.

**Usos no permitidos:** Comercial: no se admitirán talleres, ventas de gas y usos clasificados como molestos. Industrial: no se admiten, salvo las clasificadas como sin ningún grado de molestias y que no generen ruidos, efluentes o residuos que sean arrojados.

### **Distrito Residencial de Densidad Alta (R1)**

**Definición:** Son aquellas áreas con densidades mayores a 120 hab/ha, las que cuentan con infraestructura de agua potable, desagües cloacales y pluviales y energía sea completa, y la red vial asegure la accesibilidad al sector y la correcta circulación interna.

Son las áreas ya consolidadas y aquellas inmediatamente contiguas, de urbanización prioritaria.

**Usos permitidos:** Residencial. Comercio minorista. Equipamiento educativo, cultural y sanitario. Actividades industriales clasificadas en la primer categoría.



**Usos no permitidos:** Actividades productivas o industriales que no sean de primer categoría.-

Se admite FOS máximo: 0.70 FOT máximo: 4 FIS – 0.15

Altura máxima edificable: 21 metros.

### **Distritos Residenciales de Densidad Media (R2).**

**Definición:** Son los que albergan entre 60 y 120 hab/ha, la infraestructura puede no ser completa, pero debe tener factibilidad, otorgada por las organizaciones prestadoras del servicio, de ser ejecutada. En general, son contiguas a las R1 y a las áreas de equipamiento comercial e industrial de ningún o bajo grado de molestias.

**Usos permitidos:** Residencial. Comercio minorista. Equipamiento educativo, cultural y sanitario. Actividades industriales clasificadas en la primer categoría.

**Usos no permitidos:** Actividades productivas o industriales que no sean de primer categoría.

Se admite FOS máximo: 0.60 FOT máximo: 2 FIS 0.20

Altura máxima edificable: 13 metros.

### **Distritos Residenciales de Densidad Baja (R3).**

**Definición:** Albergan densidades inferiores a los 60 hab/ha y limitan, en general, con áreas de uso rural o de equipamiento productivo o industrial con algún grado de molestia. Pueden ser adyacentes a zonas con algún tipo de riesgo ambiental o que por sus características topográficas no permitan una mayor densificación.

**Usos permitidos:** Residencial. Comercio minorista. Equipamiento educativo, cultural y sanitario. Actividades industriales clasificadas en la primer categoría.

**Usos no permitidos:** Actividades productivas o industriales que no sean de primer categoría.

Se admite FOS máximo: 0.50 FOT máximo: 1 FIS - 0.25

En zona de ribera



Se admite: FOS máximo: 0.40                      FOT máximo: 1              FIS - 0.30

Altura máxima edificable: 10 metros.

### **DISTRITOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD ECONOMICA (E).**

**Definición:** Son áreas destinadas a usos urbanos vinculados prevalentemente a la producción y comercialización de bienes y servicios. Contribuyen a formar el carácter, las funciones y la competitividad con otros centros de la región. Se establecen tres categorías:

Equipamiento Comercial e Industrial (E1).

**Definición:** Son los que alojan actividades comerciales o industriales que producen ninguna o un mínimo grado de molestia, o sean susceptibles de medidas correctoras que eliminen todo riesgo, ya sea personal o ambiental.

En todos los casos deberá preverse la superficie necesaria para estacionamiento, carga y descarga.

**Usos permitidos:** PYMES, pequeños talleres, fábricas artesanales, pequeñas artesanías. Comercios mayoristas y depósitos que no generen situaciones de riesgo para la salubridad de la población, o conflictos urbanos en la red vial. Supermercado Clase 1 y Clase 2.

**Usos no permitidos:** Talleres, Fábricas, Comercios mayoristas y depósitos que generen situaciones de riesgo para la salubridad de la población, o conflictos urbanos en la red vial.

Se admite FOS máximo: 0.75                      FOT máximo: 3.50              FIS 0.125

Altura máxima edificable 18 metros.

### **Equipamiento Productivo (E2).**

**Definición:** Es el destinado a albergar actividades vinculadas al sector productivo secundario que pueden producir molestias o congestión y requieren amplias superficies para su funcionamiento, como así fácil accesibilidad desde las vías de circulación regionales, primarias y secundarias: producción industrial y artesanal de bienes y servicios, al trabajo y transformación de productos agrícolas y forestales, a la manipulación de material energético, a los establecimientos e infraestructura para las comunicaciones y el transporte.





En todos los casos deberá preverse la superficie necesaria para estacionamiento, carga y descarga.

**Usos permitidos:** Comercial mayorista, depósitos, servicios para el transporte de cargas, industrias medianas, playas de transferencias de cargas. Supermercado Clase 1, Clase 2, Clase 3 e Hipermercados.

Se admite FOS máximo: 0.75 FOT máximo: 1.50 FIS – 0.125

Altura máxima edificable: 12 metros.

### **Equipamientos Especiales (E3).**

**Definición:** Son áreas destinadas a albergar usos específicos, ocupando superficies significativas del territorio urbano y que por lo tanto, requieren un tratamiento particular en cada caso.

Pueden alojar actividades de riesgo ambiental y sus necesidades restricciones o áreas de influencia.

**Usos permitidos:** Plantas de tratamiento de residuos sólidos, planta depuradora de líquidos cloacales, plantas potabilizadoras de agua.

### **E4-Equipamientos especiales**

A-Zonificación: sobre Ruta Nacional 14 desde rotunda cruce Avenida de las Américas hasta Picada Escandinava y Ruta Provincial N° 103 y desde Ruta Nacional N° 14 hasta el límite con el Municipio de Campo Ramón.

Destino: Albergar actividades destinadas principalmente a comercio minorista, mayorista, de servicios y comercial relacionado con el turismo, ej: gastronomía, venta de productos artesanales, actividades relacionadas con el esparcimiento que no produzcan molestias visuales y de cualquier otra índole al área Turística recreativa.

#### Reglamentaciones particulares para la zona:

- Toda construcción tendrá un retiro mínimo de ocho metros desde la línea de edificación municipal, para parcelas entre medianeras, y cuatro metros sobre cada calle para parcelas en esquina, con el objeto de conformar un cordón verde de perquisición acorde a las mencionadas actividades.



-Para la finalización de la obra deberá tener consolidado el acceso hasta la calle colectora y ejecutada la vereda, si hubiera cordón cuneta realizado.

-Se preverá playa de maniobras dentro del predio para carga y descarga.

El Factor de Ocupación de Suelo (FOS) de ésta área será de 60%

Altura máxima: 10m

Factor de Ocupación Total: 2

Actividades permitidas:

Comercial y de servicios mayorista y minorista, de producción artesanal. Supermercados mayoristas y minoristas. Ventas de automóviles, Corralones sin ventas de productos a granel, Producción artesanal y cualquier actividad que a criterio de la Dirección de Planeamiento no perjudique a la zona.

B-Medidas de los Lotes:

Lote mínimo 20 metros de frente y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

**DISTRITOS DESTINADOS AL DESARROLLO INDUSTRIAL (I).**

**Definición:** Son aquellos usos programados predominantemente para actividades industriales y de almacenamiento que por las características de la actividad o de los materiales que traten o de los elementos técnicos empleados generen situaciones de riesgo para la salubridad, tanto el directo o el personal, como el ambiental o de degradación del medio ambiente.

Deberán preverse franjas de protección con arbolado para separar cada unidad entre sí y entre distritos diferentes, como así de las vías de circulación circundantes. Las franjas tendrán un ancho mínimo de 15 metros.

En el caso de encontrarse funcionando dentro del área urbanizada, deberán ser considerados como Usos No Conformes, sujetos al cumplimiento de las normas ambientales o a la relocalización en áreas aptas para su desarrollo.

Se establecen dos categorías:

**Zona Industrial (I1).**

**Definición:** Puede albergar a la grande o mediana industria cuyo riesgo antes enunciado sea susceptible de medidas correctoras que eliminen todo peligro a la salud, la seguridad y el ambiente; como así también a aquellas que no generen riesgo alguno.



### **Parque Industrial (I2)**

**Definición:** Destinado a albergar industrias con alto grado de molestia, cuya selección y acondicionamiento se encuadrará en la legislación provincial y nacional vigente.

Tanto para I1 como para I2 se definen áreas de ocupación prioritaria, para que, una vez consolidadas las mismas, sean ocupadas las zonas definidas como Expansión.

### **AREAS DEL VERDE (V)**

**Definición:** Las zonas del verde son destinadas al mantenimiento y la valorización de la actual estructura verde (Plano N° IV.3.).

Comprende las redes con plazoletas centrales, las plazas, parques y espacios públicos, las reservas ecológicas y las riberas de los arroyos.

Esta estructura pasa a formar parte del patrimonio natural de la ciudad, y se definen normas especiales a aquellos sectores a recuperar por haber sido objeto de procesos de degradación social o ambiental.

**Usos Permitidos:** Los relativos a la recreación el esparcimiento y el uso del tiempo libre.

**Usos no Permitidos:** Industriales, productivos clasificados como de riesgo.

**Usos complementarios:** Residenciales de baja densidad R3.-

### **DISTRITO RECREACIONAL-TURISTICO (DR).**

**Definición:** Destinado a albergar actividades recreativas y de valor turístico, en el ámbito local, provincial y regional, de carácter público y privado.

Se promoverán medidas de preservación y protección ecológica.

### **AREAS DE EXPANSION (AE).**

**Definición:** Son las áreas aptas para urbanizar, que permitirán completar la trama urbana, satisfaciendo las demandas de mediano y largo plazo. La infraestructura debe tener continuidad con las áreas ya consolidadas y su habilitación al uso urbano progresivamente y en función de las reales demandas de suelo aptos.

### **AREAS DE URBANIZACION PRIORITARIA (AUP).**



**Definición:** Son las áreas próximas a las ya urbanizadas, factibles de ser incorporadas a la trama urbana por su accesibilidad, infraestructura o factibilidad cierta de poseerla, y cuya incorporación al uso urbano se prevé a corto plazo.

### **AREAS RESERVADAS PARA LA INFRAESTRUCTURA.**

**Definición:** Tienen el carácter de máximo interés comunitario. Son aquellas previstas u ocupadas por las redes que sirven a la ciudad o atraviesan el territorio con el fin de abastecer a otros municipios.

De acuerdo con la naturaleza del servicio y la necesidad de protección que requiera, se establecen las categorías siguientes:

**Zonas de restricción al dominio:** establecidas en la actualidad por las líneas de alta tensión. En las zonas afectadas por el paso de estas líneas no se permitirá construcción alguna hasta una distancia igual a la altura de la línea a ambos lados.

**Zonas de redes:** la Secretaría de Obras Públicas establecerá las calzadas o veredas en las cuales se admitirán redes de provisión de agua potable, energía urbana, desagües pluviales y cloacales, gas, videocables, teléfonos, etc., atendiendo a las características de las zonas y con especial atención al arbolado existente. Siempre que fehacientemente resultare viable, las instalaciones serán subterráneas.

Por tratarse de áreas de dominio público y uso exclusivo para soportar infraestructura, no se admitirán otros usos permanentes.

### **ÁREAS RURALES (AR).**

**Definición:** Son las áreas que rodean a los distritos específicamente delimitados, en las cuales el parcelamiento estará condicionado al tipo de actividad, ocupación y uso permitido.

**Usos permitidos:** Los relativos a las actividades vinculadas a la producción agropecuaria, forestal o extractiva. Cuando las áreas se encuentren directamente vinculadas a vías de circulación, sean éstas rutas o caminos, se admitirá la localización de instalaciones comunes y necesarias a las actividades antes mencionadas, tales como depósitos, estaciones de servicio.



**Usos no permitidos:** Las actividades comerciales e industriales clasificada como de riesgo

### COMERCIOS

A los efectos de poder dar una factibilidad de ubicación o característica de funcionamiento a Supermercados e Hipermercados, se clasifican los mismos en las siguientes categorías:

**Supermercado Clase 1:** (hasta 2.500 m,) de tamaño CHICO, ofrece un grado de influencia de ESCALA URBANA.

El Supermercado Clase 1 deberá cumplir con un área mínima de estacionamiento exclusivo para clientes, dentro del predio, (ya sea cubierta o descubierta), equivalente a la mitad de la superficie del área de ventas y exposición.

Asimismo deberá contar, dentro del predio donde funciona el establecimiento, con una playa de maniobras para carga y descarga de mercaderías.

**Supermercado Clase 2:** (desde 2500 m<sup>2</sup> hasta 5000 m<sup>2</sup>), de tamaño MEDIO, ofrece un grado de influencia de ESCALA URBANA. En función de ello, podrán localizarse sobre arteria con uso predominantemente comercial. Si bien estos grandes comercios son considerados como equipamiento complementario del uso residencial, no pueden estar dentro de las zonas residenciales de baja o media densidad habitacional debido a que pueden generar impacto ambiental negativo.

El supermercado Clase 2 deberá cumplir con un área mínima de estacionamiento exclusivo para clientes, dentro del predio, (ya sea cubierta o descubierta) equivalente a una vez la superficie del área de ventas y exposición. Asimismo deberá contar, dentro del predio donde funciona el establecimiento, con una playa de maniobras para carga y descarga de mercaderías.

**Supermercado Clase 3:** (desde 5.000 m<sup>2</sup> hasta 7.500 m<sup>2</sup>), de tamaño GRANDE, ofrece un grado de influencia de ESCALA URBANA. En función de ello, su localización está fuertemente vinculada con la superficie de terreno disponible y la capacidad receptiva de este para absorber todo el impacto físico dentro de sus límites. Otro factor a considerar es la accesibilidad a través de las vías troncales de conexión interurbana.

El supermercado Clase 3 deberá cumplir con un área mínima de estacionamiento exclusivo para clientes, dentro del predio, (ya sea cubierta o descubierta) equivalente a una vez y media la superficie del área de ventas y exposición. Asimismo deberá contar, dentro del predio donde funciona el establecimiento, con una playa de maniobras para carga y descarga de mercaderías.



**Hipermercados:** (Más de 7.500 m<sup>2</sup>) ofrecen un grado de influencia de ESCALA REGIONAL. En función de su gran tamaño, la localización debe estar vinculada a la capacidad receptiva del terreno disponible para absorber todo impacto posible dentro del predio.

El Hipermercado deberá cumplir con un área mínima de estacionamiento exclusivo para clientes dentro del predio, ya sea cubierta o no, equivalente al doble de la superficie cubierta. Asimismo deberá contar dentro del predio donde funciona el establecimiento, con una playa de maniobras para carga y descarga de mercaderías.

Las superficies destinadas a estacionamiento o maniobras y otras libres de cobertura deberán recibir forestación adecuada a las características ambientales, aportando superficies de sombra al 40% de la superficie total libre.

### **CAPITULO III: DE LOS ESPACIOS CIRCULATORIOS.**

1-

#### **DEFINICION.**

Denominase espacios circulatorios las vías de tránsito de vehículos y peatones.

#### **2- CLASIFICACION.**

Según el tipo e importancia de su tránsito y la función a la que están asignados, el sistema de espacios circulatorios se clasifican en:

**VIA REGIONAL:** Vincula la red urbana con el resto de la región.

**VIA PUBLICA:** Autopista, rutas nacionales o provinciales, avenidas, calles, callejones, pasajes y todo paso abierto al tránsito, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.

**RED VIAL PRIMARIA:** Está compuesta por los tramos de la Ruta Nacional N° 14, Provincial N° 5 y Avenida de Circunvalación; de las cuales parten las vías de la Red Secundaria que se distribuyen en la trama urbana.

**RED VIAL SECUNDARIA:** Está compuesta por las arterias de circulación rápida, cuya función es la de distribuir el tránsito entre los diferentes sectores urbanos y servicios de conexión desde los mismos hacia las vías primarias. Son considerados secundarios los



accesos desde la Red Primaria y las colectoras paralelas a las rutas; las avenidas y calles que comunican el núcleo urbano con las áreas rurales y colonias circundantes.

**RED VIAL TERCIARIA:** Está compuesta por las vías de tránsito más lentos, que generalmente concentran usos comerciales y residenciales más densos, representan el itinerario preferencial del transporte público. Su superposición con la Red Secundaria permite alcanzar vías de circulación rápida para descongestionar los distintos centrales.

**RED VIAL CUATERNARIA:** Está constituida por las calles de comunicación que completan la trama viaria urbana. Son las de acceso o servicio local y los pasajes vehiculares. Los encuentros directos con la red se pueden realizar sólo a través de las calles colectoras laterales a las vías primarias.

### **3- USOS Y NORMAS ESPECIALES.**

#### **a- USOS DE LOS ESPACIOS CIRCULATORIOS.**

De acuerdo con el rol funcional y características de cada una de las vías de circulación de la estructura propuesta, su uso y ocupación queda sujeto a las disposiciones sobre sentido, horario, velocidad, tipo y carga de vehículos que transitan, ocupación y mantenimiento, publicidad y todo otro acto que sobre las mismas establezca la municipalidad.

#### **b- NORMAS DE SUBDIVISION Y LINEAS DE EDIFICACION.**

En toda urbanización o loteo que se realice en predios que enfrenten a una vía primaria se deberá exigir la materialización de una vía interna, independiente y paralela a esa vía primaria, que formará parte de la red vial secundaria.

Estas calles secundarias de servicios, de 12 (doce) metros de calzada, deberán contar con una vereda de 6 (seis) metros y un espacio divisorio entre calzada y vía primaria, de 6 (seis) metros, parquizado y arbolado con especies autóctonas.

De acuerdo con la estructura vial propuesta, siempre que una vía existente requiera ser ampliada, o se procediere a la apertura de una nueva, se deberán exigir retiros de edificación de la Línea Municipal:

Vías Primarias: Sobre la Ruta Nacional N° 14 el retiro mínimo será de 30 metros. Sobre la Ruta Provincial N° 5 y Avenida de Circunvalación será de 15 metros.

Vías Secundarias: El retiro mínimo será de 5 metros.



Vías Terciarias y Cuaternarias: El retiro mínimo será de 3 metros

## **CAPITULO IV: DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES**

### **1.- EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Estarán sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) las obras o actividades públicas o privadas, capaces de modificar el ambiente de la ciudad de Oberá.

Se consideran actividades sometidas a EIA:

- a) Los planes, programas y proyectos de construcción, instalaciones u obras públicas o privadas, que:
- b) Contaminen directa o indirectamente el suelo, agua, aire, flora, fauna, paisaje,
- c) Modificaren la topografía,
- d) Alteraren o destruyeren individuos y poblaciones de fauna y flora,
- e) Modificaren márgenes, cauces, caudales, régimen y comportamiento de aguas superficiales y subterráneas o alterar márgenes, fondos, régimen y conducta de aguas superficiales no corrientes,
- f) Emitieren ruido, calor, luz, radiación ionizante y residuos energéticos molestos o nocivos,
- g) Modificaren la atmósfera o el clima,
- h) Propendieren a la generación de residuos o desechos sólidos,
- i) Producieren la eutrofización cultural de masas superficiales de agua,
- j) Utilizaren o ensayaren dispositivos químicos, biológicos o nucleares,
- k) Agotaren los recursos naturales renovables y no renovables,
- l) Favorecieren la erosión eólica o hídrica.

### **2.- CALIDAD DEL AIRE**

Se ejercerá el control de la calidad del aire para prevenir, corregir y vigilar las situaciones de contaminación atmosférica, cualesquiera que fueren las causas que la produzcan.

**a.- Contaminación atmosférica de origen residencial:** Todas las instalaciones de combustión, cualquiera sea el combustible utilizado y el uso a que estén destinados, deberá ser aprobada por la Dirección de Obras Públicas (calefacción, climatización, agua caliente).

Sólo podrán emitirse a la atmósfera humos visibles ocasionalmente.





Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados y provistos de las correspondientes conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Se prohíbe la instalación de incineradores domiciliarios de residuos

**b.- Contaminación atmosférica de origen industrial:** Para todas aquellas industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera, que estuvieran contenidas en las categorías tercera, cuarta o quinta definidas en el Capítulo II será requisito indispensable, previo a la factibilidad de uso municipal, la presentación de un estudio o proyecto avalado por un profesional competente, en el cual se expliciten las instalaciones de la actividad y las características técnicas del tratamiento de efluentes.

**c.- Actividades varias:** Los talleres de reparación o de pintura de automóviles, tanto públicos como privados, deberán disponer de ventilación suficiente que garantice que en ningún punto puedan producirse acumulaciones de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.

**d.- Olores:** Queda prohibida toda emisión de olores que produzcan molestias y constituyan incomodidad para la población, sea en forma de emisión de gases o de partículas sólidas o líquidas.

Las actividades que produzcan este tipo de molestias deberán emplazarse de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II.

### **3.- RESIDUOS.**

Los RSU se clasifican en:

**a- Residuos domiciliarios:** Son los residuos sólidos producto de la actividad normal doméstica, como así otros que por su característica y volumen son asimilables a ellos: deshechos de la alimentación, consumo doméstico, envoltorios, envases y embalajes de locales comerciales. Residuos de actividades industriales, comerciales y de servicios que puedan asimilarse a la basura domiciliaria, entre ellos los restos de consumo de bares, restaurantes y actividades similares y los producidos en los supermercados, autoservicios y establecimientos análogos, como así los de consumo en hoteles, colegios y otros establecimientos similares.



**Normas particulares:** Los usuarios están obligados a depositar los residuos domiciliarios en bolsas cerradas de modo que no se produzcan vertidos. Si esto ocurriera el usuario causante será responsable de los mismos.

Se prohíbe el depósito de basuras que contengan residuos líquidos o susceptibles de licuarse y el depósito de basuras a granel.

Se autoriza el depósito de cartones y papeles siempre que estén debidamente enfardados o atados para evitar su dispersión.

Los infractores están obligados a retirar las basuras abandonadas y a limpiar el área que hubieren ensuciado, haciéndose pasibles, además, de las sanciones que correspondieren.

No se permite la manipulación de basuras en la vía pública.

**b.- Residuos sanitarios:** Son los materiales residuales que habiendo sido producidos en centros hospitalarios, sanitarios o asimilables, presentan por las características de origen o naturaleza riesgo para la salud humana, los recursos naturales o el medio ambiente. Se clasifican en:

**Asimilables a los domiciliarios:** Son semejantes a los de cualquier centro urbano, incluyen restos de comidas, limpieza general, residuos de jardinería, de la actividad administrativa, etc.

**Clínicos o biológicos:** Son los producidos en las salas de cura o quirófanos, excluyéndose los órganos humanos,

**Patológicos o infecciosos:** Son aquellos que pueden producir algún tipo de contaminación bacteriológica o química, tales como restos de cultivos, objetos punzantes, análisis, restos de comidas de enfermos infecciosos.

**Normas particulares:** Las normas de presentación y recolección de estos residuos serán diferentes según los distintos tipos:

**Residuos asimilables a los domiciliarios:** Su recogida y eliminación se hará de manera similar a los domiciliarios,



**Residuos clínicos o biológicos:** Son de naturaleza peligrosa y por lo tanto se presentarán en bolsas de plástico de color diferente a las anteriores, cerradas, que se introducirán en contenedores especiales, de color identificador. La recogida tendrá carácter especial y su eliminación se llevará a cabo siguiendo métodos adecuados,

**Residuos patológicos o infecciosos:** Son altamente peligrosos, por lo que se presentarán en recipientes rígidos, de un sólo uso, cerrados herméticamente. La recolección y eliminación es similar a los anteriores, extremándose las medidas preventivas y de seguridad.

**c- Residuos industriales:** Se clasifican en residuos industriales inertes y residuos industriales asimilables a urbanos. Comprende envoltorios, envases y residuos producidos por actividades industriales, comerciales y de servicios, que por su volumen, peso, cantidad, contenido de humedad, no pueden catalogarse como residuos domiciliarios.

**Normas particulares:** Los productores, poseedores y terceros debidamente autorizados que produzcan, manipulen o transporten residuos industriales, pondrán a disposición de la municipalidad la información que les sea requerida sobre el origen, características, cantidad, sistemas de pretratamiento y de tratamiento definitivo de los mismos, estando obligados a facilitar las actuaciones de inspección, vigilancia y control que este realice.

Como norma general la carga de residuos industriales sobre el vehículo se realizará en el interior del establecimiento.

La municipalidad podrá exigir, para la prestación del servicio de recolección y transporte, que se efectúen tratamientos previos para la reducción de los riesgos de éstas operaciones. No aceptará residuos industriales que por su naturaleza, inseguridad o forma de presentación no puedan ser manipulados adecuadamente.

**d- Residuos especiales:** Son los residuos de la actividad de jardinería, en cantidades que, por su volumen, no son admisibles como residuos domiciliarios, los alimentos y productos caducados, muebles y enseres viejos, vehículos abandonados, neumáticos, animales muertos, tierras y escombros procedentes de la actividad de obra civil y de construcción.

**Normas particulares:** Los diversos servicios de recolección de residuos especiales son de utilización optativa por parte de los usuarios.



### **Residuos Tóxicos, Peligrosos y Radiactivos.**

El municipio deberá coordinar con los organismos de la Administración Provincial lo referente al control y gestión de éstos residuos, adhiriendo a las normas nacionales y provinciales.

### **4.- CALIDAD DE LOS RECURSOS HIDRICOS.**

Todos los propietarios que posean inmuebles que bordeen o comprendan algún curso de agua, como acto previo a toda presentación para obtener la subdivisión, edificación o uso del mismo, deberá demarcar la Línea de Ribera sobre plano de terreno, en escala 1:1000, de manera tal de indicar en el título de propiedad el sector sobre el que se constituirá el dominio estatal correspondiente cuando se trate de cursos permanentes o la servidumbre en casos de cursos transitorios.

Los propietarios a que se refiere el punto anterior quedan inhibidos de realizar ningún acto que implique cualquier cambio en la topografía o alteración de la línea de borde, así como arrojar materiales en la cuenca con fines de eliminación de residuos o propósitos de relleno.

Quedan prohibidos todos los vertidos, cualquiera sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta, desde tierra a cualquier bien de dominio público fluvial/terrestre que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa.

### **5.- RUIDOS Y VIBRACIONES.**

La municipalidad ejercerá el control sobre toda actividad que se encuentre en funcionamiento, ejercicio o uso y que implique la producción de ruidos molestos y vibraciones: toda clase de construcciones, demoliciones, obra en la vía pública e instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, espectáculos y de servicios, vehículos, medios de transporte, y, en general, todos los elementos, actos y comportamientos que produzcan ruidos y vibraciones y que se relacionan con las normas de uso establecidas en el Capítulo II y puedan ocasionar molestias a la población o que modifiquen el estado natural del ambiente circundante, cualquiera sea su titular o responsable y lugar público o privado, abierto o cerrado.

Niveles máximos en el medio exterior: Los niveles máximos admitidos no podrán superar los límites establecidos en las normas IRAM, como forma de evitar perturbaciones de cualquier característica.



Niveles máximos en el medio interior: Se respetarán al igual que en el caso anterior, las recomendaciones vigentes.

**Fuentes móviles:** No se permite el uso de altoparlantes para publicidad en la vía pública.

Todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos del mismo, capaces de producir ruidos y vibraciones y, especialmente, el dispositivo silenciador de los gases de escape con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo no resulte molesto.

**Vibraciones:** No se permiten vibraciones producto de la técnica de la construcción de edificios, tráfico rodado pesado, etc. que sea detectado sin necesidad de utilizar instrumentos de medición de tales vibraciones.

## **6.- PATRIMONIO FORESTAL.**

Es obligación cuidar, mantener y generar el patrimonio forestal de la ciudad, sobre todo en lo que hace a las especies valiosas que lo conforman o aquellas que pueden surgir del proceso de mejoramiento en los distritos.

El propietario frentista es custodio directo de los árboles que se dispongan frente a su domicilio.

No serán motivo de extracción o poda profunda los árboles que se vieran afectados por construcciones, refacciones o ampliaciones de inmuebles. Los proyectos de obra deberán respetar la ubicación de los árboles preexistentes en las veredas.

En todo proyecto de construcción o urbanización deberá preverse el arbolado del espacio público a afectar, haciendo primar para este propósito la implantación de especies autóctonas.

## **7.- PATRIMONIO HISTORICO, ARQUITECTONICO, CULTURAL Y AMBIENTAL.**

Se establecen como susceptibles de Protección Histórico/Ambiental todos aquellos edificios, áreas, espacios o conjuntos urbanos que, por sus valores históricos,



arquitectónicos o ambientales, constituyen ámbitos singulares, claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

La protección de tales características se realizará teniendo en cuenta aspectos edilicios y urbano ambientales.

**a- Protección edilicia:** No se permiten intervenciones sobre el edificio en general, de su exterior, su tipología, debiendo en cada caso someter la propuesta a aprobación de la Dirección de Obras Públicas o Comisión de Asuntos Históricos.

**b- Protección urbano ambiental:** Se trata de preservar ambientes consolidados, de interés público, como así ámbitos potenciales.

**c- Areas de protección especial:** Terrenos que poseen valor forestal, agrícola, paisajístico o en los que existan ecosistemas de gran interés.

## ANEXOS

### ANEXO CAPITULO II INDUSTRIAS.

A efectos de la admisión del uso industrial se clasifican las industrias y actividades similares atendiendo a las molestias, efectos nocivos o de riesgo para la salubridad, daños que pueden ocasionar y alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente y el entorno en que están situadas. Un aspecto importante considerado tiene que ver con la escala de producción y la tecnología utilizada.

Se clasifican en categorías.

### CATEGORIAS

a.- **Primera categoría:** actividad admitida como uso complementario de la vivienda o compatible con ésta.

b.- **Segunda categoría:** actividad no admitida complementaria o contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados; pero sí a sectores de equipamiento con algún grado de molestias.



c.- **Tercera categoría:** actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí a otros usos industriales o de equipamientos que provocan un alto grado de molestias.

d.- **Cuarta categoría:** actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

e.- **Quinta categoría:** actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

La determinación de categoría se establecerá de acuerdo con los siguientes criterios en concordancia con los grados de molestia que generan.

La **PRIMERA CATEGORÍA** comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1Kw cada uno. Las actividades compatibles con la vivienda comprenden además los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos o den lugar a ruidos y vibraciones que pueden ser causas de molestias para el vecindario se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de 6 empleos y motores de potencia inferior a 3 kw cada uno.

Las actividades de **SEGUNDA CATEGORÍA** comprenden aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda por lo que en general no se admiten contiguas a éstas, salvo en sectores especialmente reglamentadas.

Las actividades de **TERCERA CATEGORÍA** son las molestias no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

La **CUARTA CATEGORÍA** comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciada de toda actividad ajena a ellas. (Zona industrial).

La **QUINTA CATEGORÍA** comprende aquellas actividades que por sus especiales características de su peligrosidad e impacto sobre el medio ambiente deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias (parque industrial).



Se entiende por **ACTIVIDADES DE SERVICIOS** las que deban prestarse a la población. Sin que su enumeración sea exclusiva, comprende lavanderías, lavaderos automáticos de vehículos, instalaciones de climatización, de mantenimiento de aparatos elevadores y análogas.

Se entiende por **INSTALACIÓN AUXILIAR DE UNA INDUSTRIA** a los depósitos para combustibles destinados a elementos de transporte interno, mantenimiento, climatización, depuración y análogos, al servicio de la propia actividad. Estas instalaciones serán reguladas por su reglamentación específicas nacional o provincial.

Estas actividades no se clasifican en general en categorías industriales, salvo que por su envergadura, molestias o peligrosidad que puedan producir, correspondan a los que originaría una actividad de determinada categoría.

**ACTIVIDADES ASIMILADAS:** Se consideran usos asimilables a los industriales en sus diferentes categorías a los siguientes:

- a.- Los talleres de reparación de vehículos.
- b.- Las estaciones de servicios y lavado de vehículo.
- c.- Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
- d.- Los usos extraños (de explosión de minas o canteras), o de extracción de suelo.

Cualquiera sea la categoría en que se encuadrare una industria, deberá prestarse especial atención al emplazamiento que se dará a aquella que tratare productos alimenticios para el consumo humano.

## **CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES SEGUN GRADOS DE MOLESTIA.**

### **PRIMERA CATEGORIA.**

Industria alimenticia (pastas frescas, panadería y confitería).

Elaboración artesanal de productos alimenticios regionales.

Talleres de costura.

Orfebrería.

Reparación de aparatos y equipos profesionales y científicos, sus repuestos y accesorios.

Mecánica dental.

Tallado y labrado de piedras preciosas y semipreciosas.





Pequeños talleres de fabricación, armado y compostura (fabricación de sellos de goma, placas de identificación, compostura de zapatos, de cámaras fotográficas, de equipos de computación, de bicicletas, de instrumentos musicales, y otros.)

Lavanderías y tintorerías.

## **SEGUNDA. CATEGORIA**

Elaboración de productos de panadería.

Elaboración de aguas gasificadas (sodas).

Estampado de telas.

Tapicerías y accesorios afines.

Fabricación de muebles y artículos de caña y mimbre.

Fabricación de envases de papel y cartón.

De sobres y bolsas.

Imprenta y encuadernación.

Fraccionamiento y envasamiento de medicamentos y productos farmacéuticos, de específicos veterinarios y de jabones y preparados de limpieza y cosméticos.

Taller de artesanía y decoración de cerámicas.

Fabricación de espejos, artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión. Molduras y demás artículos de yeso.

Fabricación de artículos de atletismo y deportes.

Fabricación de escobas, plumeros, pinceles y afines.

Fabricación y armado de letreros y anuncios de propagandas, luminosos o no.

Taller de pintura.

Reparación de equipos, aparatos y accesorios del hogar (heladeras, lavarropas, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines).

Estaciones y subestaciones de transformación de carga eléctrica.

Reparación de motocicletas y motonetas.

Reparación de automóviles excepto reparación de carrocerías y rectificación de motores.

Reparación y lustrado de mueble.

## **TERCERA CATEGORIA.**

Industria alimenticia (fabricación de cacao, chocolates y artículos de confitería; de dulces, mermeladas y jaleas; de panes, galletitas y bizcochos; de pastas secas; moldeado de azúcar; de levadura de cereales y polvo de hornear; de salsas y condimentos; de hielo seco; vinagres; embotelladoras de bebidas gasificadas, no gasificadas, alcohólicas y analcohólicas).

Tejedurías y confección de textiles.



Fabricación de productos farmacéuticos, medicamentos, específicos veterinarios, cosméticos, cuando se reciban los componentes ya elaborados.

Fabricación de productos de cuero y sucedáneos (carteras, zapatos, prendas de vestir, arneses).

Carpintería de obra de madera. Parquet. Envases de madera. Fábrica de muebles y accesorios de madera.

Fabricas de casas de madera.

Impresión de diarios, periódicos y revistas.

Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.

Fabricación de productos de caucho.

Fabricación de mosaicos.

Construcción y armado de aparatos y accesorios de uso doméstico, comercial, y sus repuestos.

Rectificación de motores de combustión interna.

Reparación de vehículos automotores y análogos.

Reparación de carrocerías.

Fabricación y armado de vehículos de tracción animal, de propulsión a mano, de rodados sin motor para niños y minusválidos, de bicicletas y análogos.

Fabricación de sus repuestos.

Fabricación de juguetes que no incluyan materiales plásticos.

#### **CUARTA CATEGORIA.**

Usinas pasteurizadoras de leche.

Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, pulpas y jugos.

Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales.

Molienda de té, yerba mate, trigo.

Refinación de azúcar.

Preparación de hojas de té, yerba mate y tabaco.

Alimentos concentrados, preparados o congelados.

Elaboración de alimentos para animales y aves.

Balanceados.

Impregnación de madera.

Aserraderos.

Fabricación de productos farmacéuticos, medicamentos, específicos veterinarios, cosméticos.

Moldeado y laminado de material plástico.

Artefactos sanitarios y de decoración cerámicas, placas y accesorios para revestimientos.



Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento (chapas, tanque, caños, piletas).

Aserrado, corte, pulido de mármoles, granito y otras piedras.

Fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo (cuchillería, herramientas de mano y para máquinas, herrajes y guarniciones varias, fabricación de muebles y accesorios).

Fabricación de materiales eléctricos y de electromecánica.

Talleres de mantenimiento de naves y aeronaves, anexos a aeródromos y aeropuertos.

Planta potabilizadora de agua.

Fabricación de muebles y accesorios metálicos.

## **QUINTA. CATEGORIA**

Industria frigorífica (matanza de ganado, preparación y conservación de carnes y subproductos)-

Industria láctea (fabricación de leche y derivados lácteos).

Industrialización de pescados (manufacturas, harinas y aceites).

Fábrica y refinería de azúcar.

Destilación de alcohol etílico.

Elaboración de vinos, sidras, malteadas y malta.

Industrial textil (desmotadoras, lavadero de lana, preparación de cerdas).

Industria del cuero (saladeros, curtiembres, peladeros de cuero, talleres de acabado, teñidos).

Industria de la celulosa (pulpa de madera, papeles y cartones).

Industria de sustancias y productos químicos (fabricación de sustancias químicas industriales básicas: gases comprimidos y licuados, ácidos, bases y sales, pirotecnia; fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales; fabricación de pinturas, barnices y lacas, fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos, fabricación de jabones y derivados; fabricación de tintas, fósforos, explosivos, fluidos desinfectantes y desodorizantes, ceras).

Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.

Plantas para la elaboración de hormigón asfáltico.

Fabricación de productos de caucho.

Fabricación de vidrios y productos de vidrio con hornos de fusión.

Fabricación de ladrillos y polvo de ladrillo.

Fabricación de cemento, cal y yeso.

Canteras.

Industrias básicas de hierro y acero (laminación, estampado, galvanizado).



Industrias básicas de metales no ferrosos  
(plomo, estaño, cinc, cobre, su aleación,  
laminado o fusión).

Fabricación de motores, turbinas y maquinarias.

Industria pesada (fabricación de naves, aeronaves, industria ferroviaria, automotores,  
maquinaria agrícola y repuestos).

Generación de energía.

Producción y distribución de gas

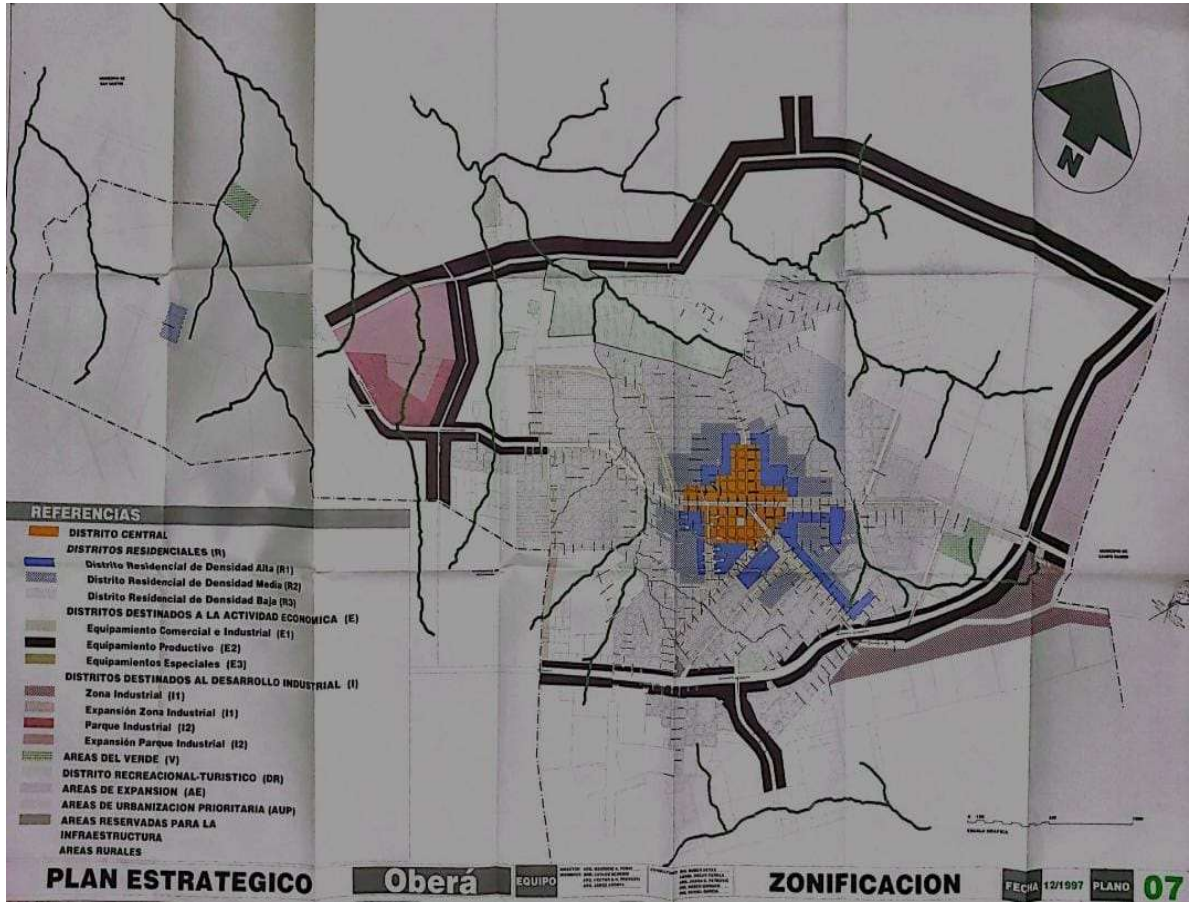
Suministro de vapor y agua caliente.

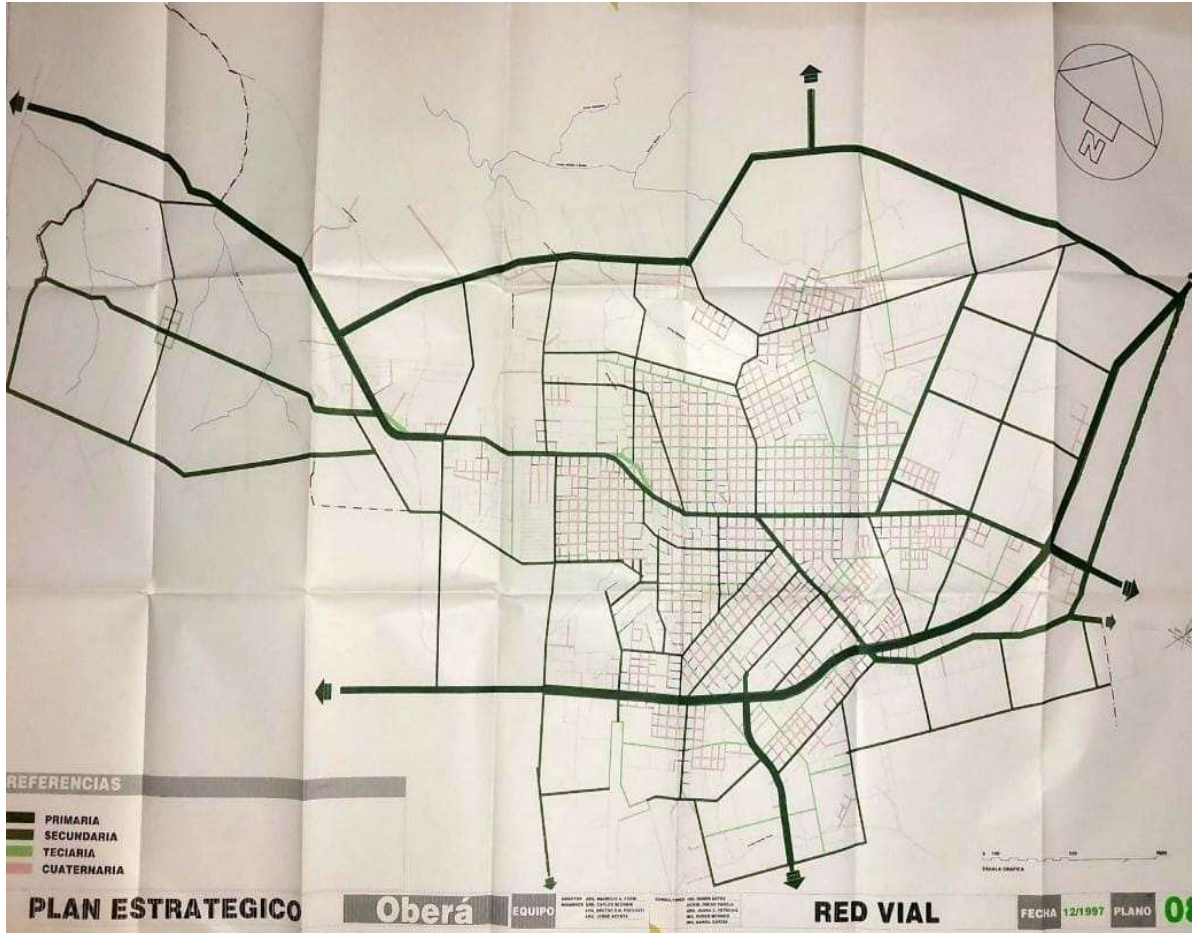
Plantas de tratamiento e incineración de residuos.

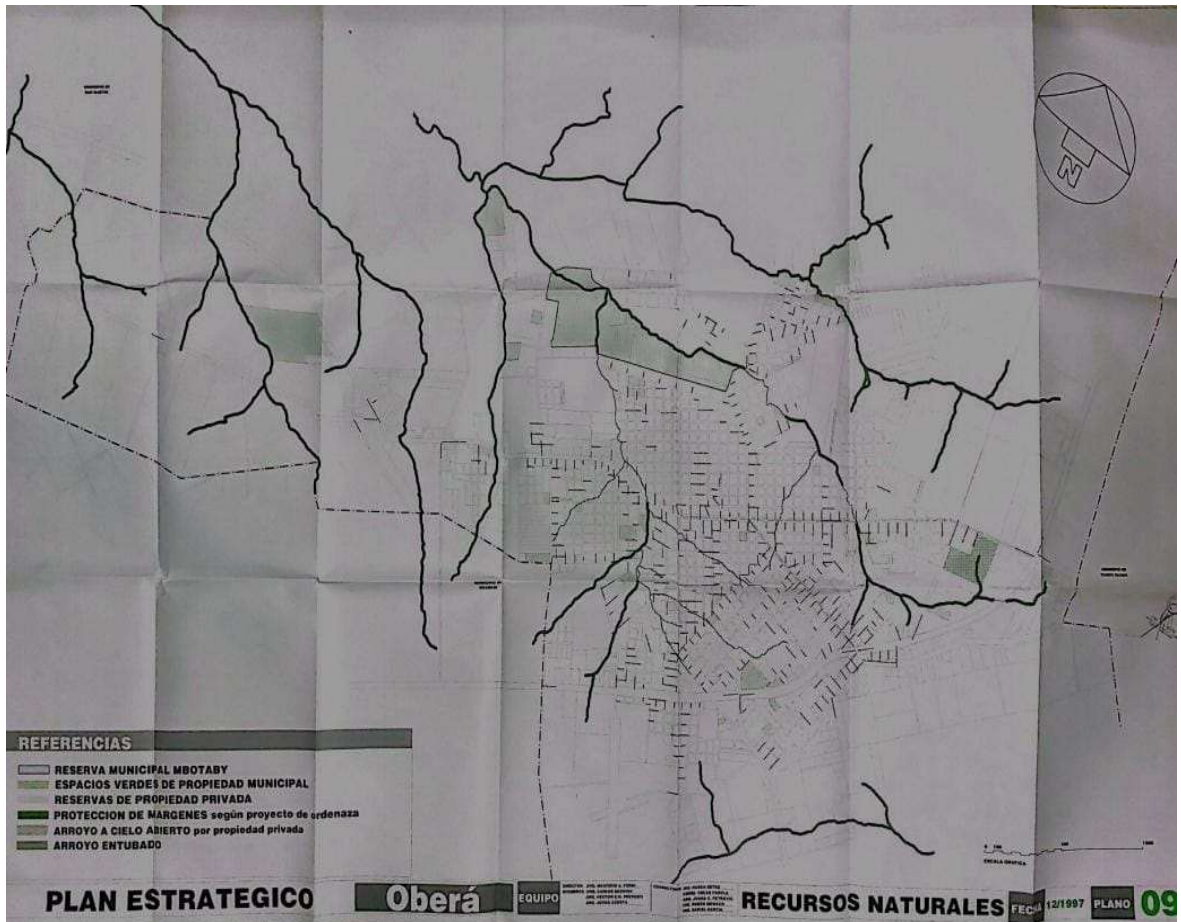
Plantas de tratamiento y depuración de aguas servidas.



PLANOS













ANEXO II

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN



INDICE

INDICE					1-
17					
CAPITULO	I.-				GENERALIDADES.
18					
I.1.- Del título, alcance y obligaciones.					18
I.1.1.- Título.					18
I.1.2.- Alcance del código de edificación.					18
I.1.3.- Obligación de sus propietarios, usuarios, profesionales y empresas.					19
19					
I.1.4.- Idioma nacional y sistema métrico decimal.					19
I.2.- De la actualización y publicación del código.					19
I.2.1.- Ordenamiento e incorporación de modificaciones.					19
I.3.- De las modificaciones.					19
I.3.1.- Redacción del código de edificación.					19-
20					
I.3.2.- Definiciones.					20-
27					
CAPITULO	II.-	DE	LA		ADMINISTRACIÓN.
27					
II.1.- De las tramitaciones.					27-
28					
II.1.2.- Certificado de uso conforme.					28
II.1.3.- Solicitud de permiso de construcción.					28-
29					
II.1.4.- De la construcción.					29
II.1.5.- Solicitud de nivel de pavimento y líneas municipales.					29
II.1.6.- Legajo municipal					29-
31					
II.1.6.1.- Legajo de obra.					31
II.1.6.1.- Legajo de obra.					31
II.1.7.-		Colores			convencionales.
31					
II.1.8.- Trabajos que no requieren legajo de obra					31-
32					
II.1.9.- Carátula de los planos.					32-
33					



II.1.10.- Ubicación de la carátula.	33-
34	
II.1.11.- Plegado de los planos.	34
II.1.12.- Carpeta	35
II.1.13.- Aprobación de planos.	35
II.1.13.1.- Visación previa.	35-
36	
II.1.13.2.- Permiso provisorio.	36
II.1.13.3.- Aprobación final.	36-
37	
II.1.13.4.- Vencimiento del permiso	37
II.1.13.5.- Entrega de los planos	37
II.1.14.- Obras paralizadas	37-
38	
II.1.15.- Comienzo de la construcción.	38
II.1.16.- Modificaciones y ampliaciones	38
II.1.17.- Final de obra.	38-
39	
II.1.17.1.- Inspección final	39
II.1.17.2.- Final parcial de obra	39-
40	
II.1.17.3.- Conformes no solicitados	40
II.1.18.- Archivo de los planos	40
II.1.19.- Ejecución por etapas	40
II.1.20.- Infracciones.	40-
41	
II.2.- De los Profesionales y Empresas.	41
II.2.1.- Del Proyecto y Dirección de Obra.	41
II.2.2.- Directores Técnicos de obra.	41-
42	
II.2.3.- Profesionales que pueden intervenir en obras de urbanización.	42
II.2.4.- Profesionales que pueden intervenir en obras de agrimensura.	42
II.2.5.- Profesionales que pueden ser Constructores e Instaladores	42
II.2.5.1.- Constructores e Instaladores de Primera Categoría.	42-
43	
II.2.5.2.- Constructores e Instaladores de Segunda Categoría.	43-
44	



II.2.5.3.- Constructores e Instaladores de Tercera Categoría.	44-
45	
II.2.6.- Registro de Profesionales y Técnicos.	45
II.2.7.- Empresas y Representantes Técnicos.	45-
46	
II.2.8.- Ejecución de las obras.	46
II.2.8.1.- Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Constructor o la Empresa	
46	
II.2.8.2.Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, y el Instalador o Empresa.	
46-47	
II.2.9.- Casos especiales de intervención de Profesionales y Empresas.	
47	
II.2.9.1.- Intervención de mas de un Profesional o Empresa en una obra.	47
II.2.9.2.- Intervención del Projectista o Calculista o Ejecutor.	47-
48	
II.2.9.3.- Facultad de la Dirección para exigir Director Técnico, Profesional o Empresa de Categoría Superior.	48
II.2.9.4.- Intervención del Ejecutor de estudios de suelos.	48
II.2.10.- Responsabilidad de Profesionales y Empresas.	48-
49	
II.2.11.- Disposiciones comunes para Profesionales y Empresas.	49
II.2.11.1.- Inscripción de Profesionales y Empresas.	49-
50	
II.2.11.2.- Registro de la actividad de Profesionales y Empresas.	50
II.2.11.3.- Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas.	50
II.2.11.4.- Cambio y retiro de Profesionales y Empresas.	50
II.2.11.5.- Delegación de funciones de Profesionales y Empresas.	51
II.3.- De las Inspecciones de Obras.	51
II.3.1.- Inspecciones de Obra.	51 -
52	
II.3.1.1.- Inspección de comienzo de obra.	52
II.3.1.2.- Inspección de cimientos de estructuras de gran envergadura.	
52	
II.3.1.3.- Inspección de armadura previa al hormigonado.	52
II.3.1.4.- Inspección final.	52-
53	
II.3.2.- Pedido de inspección.	53



II.3.3.- Inicio de la construcción.	53
II.3.4.- Construcción sin permiso.	53
II.3.5.- Profesional en obra.	53 -
54	
II.3.6.- Certificado final de obra.	54
II.3.7.- Cartel de obra.	54
II.3.8.- Libros de actas.	54
II.3.9.- Agregados, modificaciones, supresiones sin permiso.	54
II.4.- De las penalidades.	54
II.4.1.- Concepto de las penalidades.	55
II.4.2.- Clases de penalidades.	55
II.4.3.- Graduación de penalidades.	55-
56	
II.4.3.1.- Aplicación de apercibimiento.	56
II.4.3.2.- Aplicación de multa.	56-
57	
II.4.3.3.- Aplicación de suspensión en el uso de la firma.	57-
58	
II.4.3.4.- Aplicación de clausura.	58-
59	
II.4.4.- Inhabilitación en el uso de la firma.	59
II.4.5.- Paralización de la obra.	59-
60	
II.4.6.- Registros de penalidades.	60
II.4.7.- Comunicación de las penalidades a los Consejos Profesionales.	60
II.4.8.- De los reclamos.	60
<b>CAPITULO III DEL PROYECTO DE LAS OBRAS</b>	60
III.1.- De las cercas y aceras.	60
III.1.1.- Generalidades sobre aceras y cercas	60
III.1.1.1.- Obligación de construir y conservar cercas y aceras.	60-
61	
III.1.1.2.- Ejecución de cercas y aceras.	61
III.1.1.3.- Cercas y aceras en demoliciones y ejecución de obras.	61-
62	
III.1.1.4.- Higiene de los terrenos.	62
III.1.2.- Cercas al frente.	62



III.1.2.1.- Características generales de las cercas al frente.	62-
63	
III.1.3.- Obligación de construir aceras.	63
III.1.4.- Obligación de construir aceras en calles sin cordón.	63
III.1.5.- Aceras en terrenos escarpados.	63-
64	
III.1.6.- Pendientes y desniveles.	64
III.1.7.- Rebajes del cordón cuneta.	64
III.1.8.- Rampas para discapacitados.	64
III.1.8.1.- Disposiciones técnicas.	64-
66	
III.1.8.2.- Modalidades de construcción.	66
III.1.9.- Accesos de vehículos donde existe cordón cuneta.	66-
67	
III.1.10.- Uso de las aceras.	67
III.1.11.- Canteros y arboles.	67-
69	
III.1.12.- Aceras con espacio verde.	69
III.1.13.- Servicios públicos en las aceras.	69
III. 1.14 Bolardos en ochavas	69-
70	
III.2.- De las fachadas.	71
III.2.1.- Generalidades sobre arquitectura y estética urbana.	71
III.2.2.- Arquitectura de las fachadas.	71
III.2.2.1.- Aprobación de fachadas.	71
III.2.2.2.- Tanques, chimeneas, conductos y construcciones auxiliares.	71-
72	
III.2.2.3.- Tratamiento de muros divisorios.	72
III.2.3.- Limitaciones de las salientes en las fachadas.	72
III.2.3.1.- Salientes de las fachadas.	72
III.2.3.2.- Salientes de balcones y cuerpos cerrados.	73
III.2.3.3.- Cuerpos salientes en esquinas	73-
74	
III.2.4.- Fachadas de predios linderos a parques, plazas o plazoletas.	74
III.2.5.- Toldos en las fachadas principales.	74
III.2.5.1.- Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas.	
75	
III.2.5.2.- Prohibición del uso de soportes verticales en la vía pública	75-
76	



III.2.5.3.- Marquesinas aplicadas en la fachada principal	76
III.2.5.4.- Toldos en la fachada principal y señalizaciones oficiales.	76
III.2.5.5.- Carteles y letreros luminosos.	76
III.3.- De los locales.	77
III.3.1.- Clasificación de los locales.	77
III.3.1.1.- Atribuciones de la dirección para clasificar locales.	78
III.3.2.- Dimensiones mínima de locales.	78
III.3.2.1.- Generalidades sobre dimensiones mínima de locales.	78
III.3.2.2.- Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados.	78-
79	
III.3.2.3.- Altura de semisótano equiparado a piso bajo.	79
III.3.2.4.- Altura de locales con entresuelos o pisos intermedios.	79-
80	
III.3.3.- Áreas y lados mínimos de locales.	80
III.3.3.1.- Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase	80-
81	
III.3.3.2.- Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar y retretes.	81-
82	
III.3.4.- Separación mínima de construcción contigua a ejes divisorios de predios.	
83	
III.3.4.1.- De los patios	83-
84	
III.3.5.- Iluminación y ventilación natural de locales.	84
III.3.5.1.- Generalidades.	84
III.3.5.2.- Iluminación y ventilación de locales de primera clase.	84-
86	
III.3.5.3.- Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales.	
86-88	
III.3.5.4.- Iluminación y ventilación de locales de tercera clase.	88-
90	
III.3.5.5.- Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias.	
90-91	
III.3.5.6.- Iluminación y ventilación de locales de quinta clase.	91
III.3.5.7.- Iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas.	91-
93	
III.3.6.- Ventilación natural por conducto.	93
III.3.6.1.- Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto.	93
III.3.6.2.- Ventilación por conducto de espacio para cocinar.	93-
94	



III.3.6.3.- Ventilación por conducto de sótanos y depósitos.	94-
95	
III.3.6.4.- Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo	
95	
III.3.6.5.- Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación.	
95	
III.3.6.6.- Ventilación natural por sistema de colector.	95-
96	
III.3.6.7.- Ventilación por conducto.	96-
97	
III.3.7.- Iluminación y ventilación artificial de locales	97
III.3.7.1.- Iluminación artificial.	97-
99	
III.3.7.2.- Ventilación por medios mecánicos.	99
III.3.7.3.- Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos.	
99	
III.3.7.4.- Calefacción de locales por aire caliente.	99-
100	
III.4.- De los medios de salida.	100
III.4.1.- Generalidades sobre medios de salidas.	100
III.4.1.1.- Trayectoria de los medios de salidas.	100
III.4.1.2.- Salidas exigidas.	100
III.4.1.3.- Pasajes o galerías comerciales.	100-
101	
III.4.1.4.- Señalización de los medios exigidos de salida.	101-
102	
III.4.1.5.- Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos.	102
III.4.1.6.- Puertas o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidas.	102
III.4.1.7.- Salidas exigidas en caso de cambio de usos u ocupación	102-
103	
III.4.1.8.- Acceso a cocina, baños y retretes.	103
III.4.1.9.- Escaleras principales, características.	103-
105	
III.4.1.10.- Escaleras secundarias, características.	105-
106	
III.4.1.11.- Escaleras verticales o de gato.	106
III.4.1.12.- Escalones en pasajes y puertas	106
III.4.1.13.- Rampas.	106-
107	





III.4.2.- Números de ocupantes.	107
III.4.2.1.- Coeficiente de ocupación.	107-
108	
III.4.2.2.- Numero de ocupantes en caso de edificio con usos diversos.	
108	
III.4.3.- Situación de los medios exigidos de salida.	108
III.4.3.1.- Situación de los medios de salida en piso bajo	108-
109	
III.4.3.2.- Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótano.	
109	
III.4.3.3.- Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos.	
109	
III.4.4.- Puertas de salidas.	109
III.4.4.1.- Ancho de las puertas de salidas.	109-
110	
III.4.4.2.- Características de las puertas de salida.	110
III.4.5.- Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida.	110
III.4.5.1.- Ancho de corredores de piso.	110
III.4.5.2.- Ancho de pasajes entre escalera y vía pública.	110
III.4.6.- Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos.	111
III.4.6.1.- Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos.	
111	
III.4.6.2.- Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos.	
111	
III.4.6.3.- Fila de asientos en lugares de espectáculos públicos.	112
III.4.6.4.- Asientos	112-
113	
III.4.6.5.- Vestíbulo en lugares de espectáculos públicos.	113
III.4.6.6.- Plano de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos.	
113	
III.4.6.7.- Habilitación para lugares de espectáculos públicos.	113-
114	
III.4.7.- Escaleras exigidas de salida.	114
III.4.7.1.- Medidas de escaleras exigidas.	114
III.4.7.2.- Pasamanos en las escaleras exigidas.	114-
115	
III.4.8.- Escaleras mecánicas y rampas	115
III.4.8.1.- Escaleras mecánicas	115



III.4.8.2.- Rampas como medio de salida.	116
III.4.9.- Puertas giratorias.	116
III.4.9.1.- Características de las puertas giratorias.	116
III.4.9.2.- Prohibición de uso de las puertas giratorias.	116
III.4.9.3.- Uso de puertas giratorias existentes.	116
III.4.10.- Ascensores y montacargas.	117-
122	
III.4.11.- Salida para vehículos.	122
III.4.11.1.- Ancho de salida para vehículos.	122-
123	
III.4.11.2.- Salida para vehículos en predios en esquina.	123
III.5.- De los guardacoches y garaje	123
III.5.1.- Guardacoches y garajes.	123-
124	
III.5.2.- Obligación de la construcción de guardacoches y garajes.	124
III.5.3.- Superficies	124-
125	
III.6.- Del proyecto de las instalaciones complementarias.	125
III.6.1.- Coordinación de funciones entre los organismos prestadores de servicios y la municipalidad.	
125	
III.6.2.- Servicios de salubridad.	125
III.6.2.1.- Servicios mínimo de salubridad en todo predio donde se habite o trabaje.	125-
126	
III.6.2.2.- Servicios mínimo de salubridad en viviendas.	126
III.6.2.3.- Servicios mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.	126-
128	
III.6.2.4.- Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua potable o cloacas	129
III.6.2.5.- Pozos de agua	129
III.6.2.6.- Aljibes.	129-
130	
III.6.2.7.- Pozos absorbentes	130
III.6.2.8.- Cámaras sépticas.	130
III.6.2.9.- Letrinas.	130
III.6.3.- Servicio de sanidad.	130
III.6.3.1.- Facultad de la dirección relativa a servicio de sanidad.	130



III.6.3.2.- Local destinado a servicio de sanidad.	130-
131	
III.6.4.- Instalación de gas.	131
III.6.5.- Locales para determinadas instalaciones.	131
III.6.5.1.- Locales para cocinar.	131
III.6.5.2.- Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos.	131-
132	
III.6.5.3.- Locales para medidores.	132
III.6.6.- Conductos para aire acondicionado.	132
III.6.7.- Buzones para correspondencia.	132
III.6.7.1.- Buzones para recepción de correspondencia.	132-
133	
III.6.8.- Pararrayos.	133
III.6.8.1.- Necesidad de instalar pararrayos.	133
III.6.8.2.- Altura de la punta del pararrayos.	133
III.7.- De las obras en material combustible.	133
III.8.- De las obras que produzcan molestias.	133
III.8.1.- Vistas o predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio	133-134
III.8.2.-Apertura de vanos en muros divisorios o en muro privativo contiguo a predio lindero	134
III.8.3.- Instalaciones que afecten a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de tipo independiente.	134
III.8.3.1.- Instalaciones que transmitan calor.	134
III.8.3.2.- Instalaciones que producen humedad.	135
III.8.3.3.- Instalaciones que producen vibraciones o ruidos.	135
III.8.4.- Instalaciones que produzcan molestias.	135
III.8.5.- Molestias provenientes de finca vecina.	135
III.9.- De la reforma y ampliación de edificios cambios en predios y edificios ocupados por establecimientos industriales.	135
III.9.1.- Subdivisión de locales.	135-
136	
III.9.2.- Obras de reforma y ampliación.	136
136	
III.9.2.1.- Reforma y ampliación de edificios.	136-
137	
III.9.2.2.- Reforma y ampliación de viviendas.	137



III.9.2.3.- Reforma y ampliación en edificios existentes fuera de la línea municipal y de la línea municipal de esquina.	137-
138	
III.10.- De la protección contra incendios.	138
III.10.1.- Prevenciones contra incendio según el tipo de uso.	138
III.10.1.1.- Prevenciones generales contra incendio.	138-
139	
III.10.2.- Detalles de las prevenciones contra incendio.	139
III.10.2.1.- Prevenciones de situación	139
III.10.2.2.- Prevenciones de construcción	139-
144	
III.10.2.3.- Prevenciones para favorecer la extinción	144-
146	
III.10.3.- Intervención del cuerpo de bomberos	146-
147	
<b>CAPITULO IV: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.</b>	147
IV.1.- De las vallas provisionarias, letreros y estacionamientos de vehículos	
147	
IV.1.1.- Vallas provisionarias al frente de las obras	147
IV.1.1.1.- Construcción de la valla provisionaria al frente de las obras	147
IV.1.1.2.- Dimensiones y ubicación de la valla provisionaria al frente de las obras	148-
150	
IV.1.1.3.- Uso del espacio cercado por la valla provisionaria.	150
IV.1.1.4.- Retiro de la valla provisionaria al frente de las obras	150-
151	
IV.1.2.- Letrero al frente de las obras	151
IV.1.2.1.- Obligación de colocar el letrero al frente de las obras	
151	
IV.1.2.2.- Letrero al frente de las obras, con leyenda que se preste a confusión	
151	
IV.1.3.- Estacionamiento de vehículos al frente de las obras	151
IV.1.3.1.- Autorización	151-
152	
IV.1.3.2.- Uso del espacio autorizado	152
IV.1.3.3.- Ubicación y dimensiones del espacio autorizado	152
IV.1.3.4.- Permanencia de caballetes o balizas.	153
IV.1.3.5.- Características constructivas de los caballetes	
153	



IV.2.- De los terraplenamientos y excavaciones	153
IV.2.1.- Terraplenamientos	153
IV.2.2.- Excavaciones	153
IV.2.2.1.- Desmontes	153-
154	
IV.2.2.2.- Excavaciones que afecten a un predio lindero o a vía pública	
154	
IV.2.2.3.- Excavación que afecte a estructuras adyacentes	154
IV.2.2.4.- Excavación que pueda causar daño o peligro	154
IV.2.2.5.- Protección contra daños y accidentes	154-155
IV.2.2.6.- Ejecución de las excavaciones	155
IV.2.3.- Deposito de tierra y materiales en la vía pública	155-156
IV. 3.- De los suelos aptos para cimentar	156
IV. 3.1.- Suelos aptos para cimentar	156-157
IV. 3.2.- Estudios de suelos	157
IV. 3.2.1.- Naturaleza del estudio de suelos	157
IV. 3.2.2.- Perforación o pozos a cielo abierto	157
IV. 3.2.3.- Profundidad	157-158
IV. 3.2.4.- Extracción de muestras y ensayos de laboratorio	158
IV. 3.2.5.- Informe técnico	158
IV. 4.- De los sistemas y materiales de construcción	158
IV. 4.1.- Sistemas nuevos o especiales de construcción	158-159
IV. 4.2.- Calidad de los materiales de construcción	159
IV. 4.2.1.- Ensayos de materiales a iniciativa de la dirección	159
IV. 4.3.- Aprobación de materiales	159
IV. 4.4.- Uso obligado de materiales	159-160
IV. 4.5.- Experiencias sobre materiales y sistemas	160
IV. 4.6.- Obligación de cumplir las normas sobre materiales y sistemas	160
IV. 4.6.1.- Fiscalización de materiales y sistemas	160
IV. 4.6.2.- Retiro de la aprobación de un material o sistema.	160
IV. 4.7.- Sistemas, materiales y productos de la industria aprobados.	160-161
IV. 4.8.- Reglamento para otorgar el certificado de aptitud técnica para nuevos materiales, equipos y métodos constructivos	161
IV. 4.8.1.- Generalidades	161-162
IV. 4.8.2.- Acuerdo del certificado	162-163
IV. 4.8.3.- Renovación del certificado	163
IV. 5.- De las demoliciones	163
IV. 5.1.- Generalidades sobre las demoliciones	163



- IV. 5.1.1.- Inicio de una demolición163
- IV. 5.1.2.- Elementos aplicados en obras a demoler 163
- IV. 5.2.- Medidas de protección en demoliciones 164
  - IV. 5.2.1.- Dispositivos de seguridad 164
  - IV. 5.2.2.- Limpieza de la vía pública 164
  - IV. 5.2.3.- Peligro para el transito 164
  - IV. 5.2.4.- Medidas adicionales de protección 164
  - IV. 5.2.5.- Mamparas protectoras para demoler muros entre predios 164-165
  - IV. 5.2.6.- Obras de defensa en demoliciones 165
  - IV. 5.2.7.- Estructuras deficientes en casos de demolición165
  - IV. 5.2.8.- Retiro de materiales y limpieza en demoliciones165
- IV. 5.3.- Procedimiento de la demolición165
  - IV. 5.3.1.- Puntales de seguridad en demoliciones 165
  - IV. 5.3.2.- Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones 166
  - IV. 5.3.3.- Vidriera en demoliciones 166
  - IV. 5.3.4.- Derribo de paredes, estructuras y chimeneas 166-167
  - IV. 5.3.5.- Caída y acumulación de escombros en demoliciones 167
  - IV. 5.3.6.- Riego obligatorio de las demoliciones167
  - IV. 5.3.7.- Molienda de ladrillos en demoliciones167
  - IV. 5.3.8.- Conservación de muros divisorios en demoliciones167
  - IV. 5.3.9.- Continuidad de los trabajos de demolición167
  - IV. 5.3.10.- Limpieza del terreno, cerca y acera, en demoliciones.168
  - IV. 5.3.11.- Demolición con explosivos168
- IV.6.- De los cimientos168
  - IV.6.1.- Generalidades sobre cimientos168
    - IV.6.1.1.- Distribución de las cargas en cimientos168
    - IV.6.1.2.- Bases con tensiones diferentes de trabajos168
    - IV.6.1.3.- Preservación de bases contra corrientes de agua freática168
    - IV.6.1.4.- Cimientos en muros divisorios 169
    - IV.6.1.5.- Cimientos bajo aberturas169
  - IV.6.2.- Profundidad y perfil de los cimientos169
    - IV.6.2.1.- Profundidad mínima de los cimientos169
    - IV.6.2.2.- Perfil para cimientos sobre la línea municipal169
  - IV.6.3.- Situación relativa de los cimientos169
    - IV.6.3.1.- Bases a diferentes cotas169-170
    - IV.6.3.2.- Bases próximas a sótanos o excavaciones.170
  - IV.6.4.- Bases de distintos materiales170
    - IV.6.4.1.- Bases de hormigón simple170



- IV.6.4.2.- Bases de albañilería170
- IV.6.4.3.- Pilares de cimientos170-171
- IV.6.5.- Pilotaje171
- IV.6.5.1.- Generalidades sobre pilotaje171
- IV.6.5.2.- Materiales para la ejecución de pilotes171-172
- IV.7.- De las estructuras 172
- IV.7.1.- Estructuras en elevación172
- IV.7.2.- Sobrecargas172
- IV.7.3.- Estructuras a la vista.172
- IV.7.4.- Estructuras con vidrios172-173
- IV.8.- De los muros173
- IV.8.1.- Función173
- IV.8.2.- Ejecución de muros de ladrillos173
- IV.8.3.- Calidad de los materiales173
- IV.8.4.- Trabas173
- IV.8.5.- Morteros173-174
- IV.8.6.- Paredes en otros materiales174
- IV.8.7.- Muros medianeros174
- IV.8.8.- Espesores mínimos174
- IV.8.8.1.- Paredes portantes174-175
- IV.8.8.2.- Paredes no portantes175
- IV.8.9.- Resistencia de paredes175
- IV.8.10.- Utilización de paredes existentes176-177
- IV.9.- Revoques de paredes177
- IV.9.1.- Función177
- IV.9.2.- Clasificación de los tipos de revoques177
- IV.9.2.1.- Revoques exteriores177
- IV.9.2.2.- Revoques interiores178
- IV.10.- Revestimientos178
- IV.10.1.- Función178
- IV.10.2.- Materiales178
- IV.10.3.- Revestimientos combustibles178
- IV.10.4.- Revestimientos incombustibles178
- IV.10.5.- Revestimientos impermeables en locales de salubridad178-179
- IV.11.- Contrapisos179
- IV.11.1.- Generalidades179
- IV.11.2.- Contrapiso sobre el terreno natural179
- IV.11.3.- Contrapisos sobre losa179



- IV.11.4.- Contrapisos para pisos de madera179
- IV.11.5.- Hidrófugo en contrapisos179
- IV.12.- Techos179-180
- IV.12.1.- Función180
- IV.12.2.- Cubiertas transitables180
- IV.12.3.- Desagües pluviales180
- IV.13.- De los andamios180
- IV.13.1.- Generalidades de los andamios180
- IV.13.1.1.- Calidad y resistencia de los andamios180-181
- IV.13.1.2.- Tipos de andamios181
- IV.13.1.3.- Andamios sobre la vía pública181
- IV.13.1.4.- Accesos a andamios182
- IV.13.1.5.- Torres para grúas, guinches y montacargas182
- IV.13.1.6.- Andamios en obras paralizadas182
- IV.13.2.- Detalles constructivos de los andamios183
- IV.14.- De las medidas de protección y seguridad en las obras183
- IV.14.1.- Protección de las personas en el obrador183
- IV.14.1.1.- Defensas en obras183
- IV.14.2.- Precaución para la circulación en obras183
- IV.14.2.1.- Defensas contra instalaciones provisorias que funcionan en obras183-184
- IV.14.2.2.- Precaución por trabajos sobre techos de una obra184
- IV.14.3.- Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra184-186
- IV.14.3.1.- Caída de materiales en finca lindera a una obra 186
- IV.14.4.- Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y maquinas de una obra, arrojo de escombros186
- IV.14.5.- Servicios de salubridad y vestuario en obras187
- IV.14.5.1.- Servicio de salubridad en obras187
- IV.14.5.2.- Vestuarios en obras187-188
- IV.14.6.- Fiscalización por la Dirección de medidas de seguridad en obras188
- IV.15.- De las obras en mal estado o amenazadas por un peligro188
- IV.15.1.- Obras en mal estado o amenazadas por un peligro188
- IV.15.1.1.- Trabajos por estado de ruina y amenaza de peligro en edificios o estructuras188
- IV.15.1.2.- Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros189
- IV.15.1.3.- Duración de apuntalamiento en edificios o estructuras ruinosos189
- IV.15.1.4.- Procedimiento en caso de peligro de derrumbe o de caída de arboles189
- IV.15.1.5.- Trabajos por administración en casos de obras ruinosas u otros peligros189
- IV.15.2.- Peligro inminente de derrumbe de edificio o estructura o caída de arboles190
- IV.15.3.- Instalaciones en mal estado190





CAPITULO V: DE LOS REGLAMENTOS TÉCNICOS	190
V.1.- Reglamentaciones técnicas	190
V.2.- Columnas aisladas en las aceras	190-191
V.3.- De la eliminación de los residuos	191
V.3.1.- Eliminación de los residuos	191
V.3.1.1. Cestos en altura	191-192
V.3.2.- Prohibición de uso de incineradores	192
ANEXO I	
A.I-1/2/3	
ANEXO II	194-
197	
A.II/A.II.2	
CARTEL DE OBRA	
ANEXO III	198-
199	
A.III.1/A.III.4	
PLANO LÍMITES	200

## **CAPITULO I.- GENERALIDADES.**

### **I.1.- Del título, alcance y obligaciones.**

#### **I.1.1.- Título.**

Esta Ordenanza será conocida y citada como el "Código de Edificación".

#### **I.1.2.- Alcance del código de edificación.**

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



a.- La construcción, alteración, demolición, remoción de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de ellas.

b.- Mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

Las mismas emanan de las atribuciones concedidas a la Municipalidad sobre el contralor y policía de las construcciones, se logra con la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente. También contempla dentro de su articulado las inspecciones de contralor que en forma de muestreo serán realizadas por la Inspección Municipal para verificar el fiel cumplimiento de las normas como también las penalidades en que resultaren incursos quienes las infringieran.

Así mismo se prevé la prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes contempladas en el punto III.8. "De las obras que produzcan molestias", que dispone la inmediata intervención municipal cuando aquella se considere afectada.

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 la aplicación del Código o cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

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

### **I.1.3.- Obligación de sus propietarios, usuarios, profesionales y empresas.**

Un Propietario, Usuario, Profesional o Empresa comprendida en los alcances, conocen sus prescripciones y quedan obligados a cumplirlas.

### **I.1.4.- Idioma nacional y sistema métrico decimal.**

Toda la documentación que se relacione con el Código de Edificación será escrita en idioma nacional, salvo las palabras técnicas sin equivalencias 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 comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

## **I.2.- De la actualización y publicación del código.**

### **I.2.1.- Ordenamiento e incorporación de modificaciones.**

Queda autorizado el organismo, comisión u otra figura, de carácter técnico, idóneo a la tarea a realizar, designado por el Ejecutivo Municipal, con representación del Colegio



de Arquitectos y el Consejo de Arquitectura e Ingeniería, delegación Oberá, a efectos de tratar puntualmente, los ítems solicitados a incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantener inalterado la continuidad de su articulado. La misma emitirá y se publicará todas las modificaciones, previa autorización o aprobación por Ordenanza Municipal.

### **I.3.- De las modificaciones.**

#### **I.3.1.- Redacción del código de edificación.**

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

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

#### **I.3.2.- Definiciones.**

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

##### **“A”**

**Acera:** Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación destinada al tránsito de peatones.

**Alero:** Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinada exclusivamente a resguardo de vanos y muros.

**Altura de fachada:** Medida vertical para la fachada principal sobre la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

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

**Ante cocina:** Local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de ésta. **Ascensor:** Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

##### **“B”**

**Balcón:** Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto; ya sea techado o no.

##### **“C”**

**Cochera:** Cobertizo para proteger automotores.



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

**Constructor:** Ejecutor del total o parte de una obra o instalación.

**Cota de parcela:** Cota de nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal, que corresponde al frente de la parcela.

#### “CH”

**Chimenea:** Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

#### “D”

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

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

#### “E”

**Eje medianero:** (E.M.) Eje que limita dos predios linderos y que generalmente coincide con el plano de simetría de la pared divisoria, por lo que esta recibe el nombre de muro acaballado simétrico.

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

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

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

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

**Estar:** Ver sala común.

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

#### “F”

**Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal, o la de Edificación.



**Fachada secundaria:** Paramento exterior de un edificio sobre el fondo o patio.

**Fondo:** Espacio descubierto de una parcela, comprendido entre la Línea Divisoria Trasera, las Líneas Divisorias Laterales y el Límite Posterior de Edificación permitida sobre el predio.

#### “G”

**Galería:** Corredor descubierto de una parcela, comprendido por locales cubiertos con vidrieras.

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

**Grado de Aprovechamiento (G.A.):** Relación entre los volúmenes edificado y edificable.

#### “H”

**Hall:** Ver Vestíbulo.

#### “L”

**Línea de Edificación (L.E.):** Línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación, etcétera.

**Línea Municipal (L.M.):** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.

**Línea Municipal de Esquina (L.M.E.):** Línea determinada por el encuentro de dos Líneas Municipales y la línea de ochavas, que permite delimitar la Vía Pública en las esquinas.

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

**Local de uso general o público:** Ver, Vestíbulo general o público.

**Local habitable:** El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulo, depósitos y similares.

**Lugar de diversión:** Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

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

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

**Lugar para cargas y descargas:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de cargas y descargas de vehículos fuera de la vía pública, inherente a las actividades que se desarrollan en la parcela.



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

**"M"**

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

**Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias:** A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

**a.- Explosivas:** Aquellas capaces de reaccionar violentamente y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide).

**b.- Inflamables:** Aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación con de: Primera categoría, hasta 40° C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona); Segunda categoría, más de 40° C hasta 120° C, (kerosén, aguarrás, ácido acético); Tercer categoría, más de 120° C.

**c.- Muy combustibles:** Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos, tejidos de algodón.)

**d.- Poco combustibles:** Aquellas que en contacto con el aire pueden arder, cuando se las somete a altas temperaturas, pero que se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignifugados.)

**e.- Refractarias:** Aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

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

**Muro interior:** Muro que no sea exterior.

**"N"**

**Nivel de cordón:** Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referida al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

**"O"**

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

**Ochava:** Ver Línea Municipal de Esquina.

**Office:** Ver espacio para cocinar.

**"P"**

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



**Piso:** Espacio comprendido entre el nivel de solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

**Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado o mayor de 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

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

**Parcela intermedia:** Aquella que no es parcela de esquina.

## “R”

**Reconstruir:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Refaccionar:** Ejecutar obras de conservación, refacción.

**Reformar:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado, ni la superficie cubierta y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar capacidad productiva, remodelar.

**Retrete:** Local de aseos en el que sólo se podrá instalar no más que un inodoro, un bidé y un lavabo.

**Reparar:** Arreglar partes dañadas de una construcción o subsanar vicios ocultos.

## “S”

**Sala común:** Local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes. **Semisótano:** Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente; Se computa como un piso.

**Solado:** Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

**Sótano:** Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano. Se computa como un piso.

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Superficie semicubierta:** Es la que tiene cerramiento en el techo y en sus contornos falta una o varias paredes, o si las tienen ellas no producen un cierre total.

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

**Stud:** Caballerizas.



**"T"**

**Tabique:** Muro delgado no apto para soportar cargas.

**Tocador:** Local auxiliar de aseo en el que sólo se podrá admitir el lavabo como instalación de salubridad.

**Toilet:** Retrete.

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

**Toldo:** Se tiene por tal a todo elemento de cualquier material, que pueda ser extendido y recogido sobre la vereda y de construcción desmontable.

**"V"**

**Vestíbulo:** Local de paso o conexión de otros de destino definido, neutro, distribuidor, paso.

**Vestíbulo general o público:** Local de paso para ser usado en común para las personas que ocupen un edificio o las que entran o salgan de él y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

**Vía pública:** Espacio de cualquier naturaleza, abierto al tránsito por la Municipalidad, e incorporado al dominio público. Avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.

**Vidriera:** Superficie transparente que cierra un vano de un local.

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

**Volumen edificable:** El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

**Volumen edificado:** El total construido en la parcela.

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

## **CAPITULO II.- DE LA ADMINISTRACIÓN**

### **II.1.- De las tramitaciones.**

La Municipalidad de Oberá, exigirá para la realización de cualquier tipo de obra nueva, a demoler o existente sin permiso, que esta se declare y controle por medio de la Dirección de Obras Privadas y su cuerpo de Inspectores de Obra.

#### **a.- Trabajos que requieren permiso de obra. (legajo municipal completo)**

- Construir nuevos edificios
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones.





**b.- Trabajos que requieren permiso de obra.** (croquis indicativos y de detalles)

- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal
- Cercar el frente, construir muros divisorios o medianeros siempre y cuando no perjudique a terceros
- Instalación de toldos y carteles en la vía pública
- Ejecutar, refaccionar aceras o modificar el cordón del pavimento

**c.- Trabajos que requieren aviso de obra.** (nota de solicitud de autorización)

- Limpiar o pintar fachadas sobre línea Municipal.
- Abrir, cerrar o modificar vanos de muros que no sean de la fachada.
- Cambiar, modificar o refaccionar cercas de frente y muros divisorios.
- Ejecutar solados.
- Cambiar revestimientos o revoques exteriores.
- Cambiar la cubierta de techos, por material similar, siempre que no modifique la estructura.
- Terraplenar y rellenar terrenos.

La Dirección de Obras Privadas, podrá exigir que se solicite permiso en los casos que considere que los trabajos tengan una mayor importancia

**II.1.1.- Tramitación y aprobación de planos.**

Bajo ningún concepto se atenderán trámites que no sean efectuados por los Profesionales personalmente o por personas cuya autorización haya sido notificada por escrito a la Dirección de Obras Privadas, no pudiendo éstos efectuar el retiro de los planos aprobados.

**II.1.2.- Certificado de uso conforme.**

La solicitud de Certificado de Uso Conforme, será presentado por el profesional interviniente y tendrá por objeto definir el destino y uso en función a la zonificación del Código de Planeamiento Urbano Ambiental. A tal fin se utilizara el Certificado de Uso Conforme.

Al cabo de seis (6) meses de finalizada la obra y otorgado el Certificado Final, se verificara si el destino que se le dio a la parcela y al edificio, es el mismo declarado en la solicitud. De no ser así, se intimará al propietario a que cumpla con lo declarado, de lo contrario se lo sancionará con una multa, según lo que se establezca en el capítulo de penalidades, y se dará plazo para que el destino y uso sea el declarado y aprobado.

De persistir la infracción se podrá clausurar la actividad que se realice en dicho lugar.

**II.1.3.- Solicitud de permiso de construcción.**



La solicitud del permiso de construcción, se hará en la Ficha de Edificación. En ella se consignara en forma clara los datos y los documentos personales del solicitante, como así también la nomenclatura catastral, croquis de ubicación, dimensiones del terreno y distancia de las esquinas, ubicación del norte de la parcela. La ficha firmada por el propietario y el profesional actuante, con la aclaración de la matrícula habilitante con el número correspondiente y domicilio actualizado. Si el solicitante no fuera titular del dominio inscripto en el Registro de la Propiedad, documentará a satisfacción de la Municipalidad su interés legítimo en la construcción. El plano informará sobre ambas situaciones.

#### **II.1.4.- De la construcción.**

En la solicitud, en la parte referente a la construcción, se especificara si es para: Construir un edificio nuevo, una ampliación, una refacción, una remodelación, un cerco, o abrir puertas o ventanas en fachadas y que modifiquen substancialmente la misma.

#### **II.1.5.- Solicitud de nivel de pavimento y líneas municipales.**

Se solicitaran a la Dirección de Catastro. En cada caso, el acta de la línea se agregará en la presentación previa a la Dirección de Obras Privadas.

Los niveles de cordón cuneta se darán donde se hayan realizados los estudios correspondientes.

Estos datos serán entregados en no más de treinta (30) días, al profesional o bien al propietario que lo requiera, para iniciar los trabajos necesarios. De no otorgarse en el plazo establecido, las obras se iniciarán excluyendo de toda responsabilidad al profesional actuante para tal efecto.

#### **II.1.6.- Legajo Municipal.**

Constará de los siguientes elementos:

**a.-** Plantas de cada piso o nivel. Se dibujará la planta que corresponda con el nivel de terreno, éstas estarán perfectamente acotadas en sus dimensiones, largo y ancho, espesor de paredes, etc. En planta baja se realizará el proyecto de la vereda Escala 1:100.

**b.-** Plantas de azoteas y techos, con sus correspondientes descargas pluviales. Escala 1:100.

**c.-** Dos cortes como mínimo, uno transversal y otro longitudinal. La función de estos es pasar por los lugares más significativos y dar idea clara de la altura, niveles y pendientes del terreno natural, como así también de predios linderos con construcciones, escaleras, tipo y características de los materiales empleados. La Dirección podrá solicitar mas cortes, para aclarar situaciones específicas Escala 1:100.

**d.-** Fachadas: Se dibujarán tantas veces como vistas tenga el edificio hacia la vía pública Escala 1:100.



- e.- Planta de estructuras de techos o de H° A° en escala 1:100, más la parte complementaria, formada por las planillas de cálculo y detalles constructivos.
- f.- Plano de replanteo, de bases, de mampostería y estructura en elevación, acotado a eje o lateral, de tabiques, paredes y elementos estructurales. Estos últimos planos también se realizarán en todos los niveles del edificio en escala 1:100.
- g.- Planilla de iluminación y ventilación de todos los locales de acuerdo a su uso.
- h.- Planilla de locales.
- i.- Planos de detalles, los necesarios para expresar claramente la idea concebida. Escala 1:10; 1:20 Si el proyectista o la Dirección lo considera necesario, para la comprensión del Proyecto.
- j.- Planos de instalación sanitaria. Escala 1:100.
- k.- Planos de instalación eléctrica. Escala 1:100.
- l.- Planos de instalación de gas. Escala 1:100.
- m.- Planos de carpinterías. Escala 1:50; 1:20.
- n.- Presentación en formato digital, respetando las formas del documento presentado en papel en PDF (formato de documento portátil no modificable).
- o.- Factibilidad de energía, otorgado por la Cooperativa Eléctrica Limitada Oberá (CELO) en caso de ser requerido.
- p.- Plan de contingencias firmado por un especialista matriculado (en caso de ser requerido).
- q.- Estudio de suelos (en caso de ser requerido)

Los planos indican la nomenclatura y número de cada local, Estarán bien acotados en cuanto al largo y ancho, se marcarán también los espesores de paredes y tabiques. En los locales con instalaciones sanitarias se marcarán la posición de los artefactos y mesada si lo hubiere.

La Dirección de Obras Privadas está autorizada a solicitar o autorizar otra escala, si a su criterio el proyecto así lo requiera, para verificar que se cumple la normativa Municipal vigente

El ordenamiento de los planos se regirán por reglamento interno de la Dirección de Obras Privadas

#### **II.1.6.1.-Legajo de obra. Escala 1/50**

El legajo de obra en lo que respecta a complejidad y forma de presentación, queda a exclusiva responsabilidad de los profesionales y los respectivos colegios / consejos.

#### **II.1.7.- Colores convencionales.**

Los planos generales estarán pintados en colores firmes y de lectura clara con el objeto de facilitar la interpretación de los mismos y señalar los distintos tipos de trabajos a mantener o a realizar. Además para simplificar el trabajo de liquidación de los derechos a pagar en concepto de permiso de construcción. Estos colores serán los siguientes:



Negro: Todo tipo de construcción existente. (aprobada)

Rojo: Edificación nueva en mampostería.

Azul: Estructura metálica.

Verde: Estructura de hormigón armado.

Amarillo: Construcción a demolerse.

Siena: Construcción en madera.

Negro a raya a 45°: Edificaciones existentes sin documentación.

El pintado se realizara en todas las copias.

### II.1.8.- Trabajos que no requieren legajo de obra.

Deberán denunciarse sin necesidad de que requieran legajos de obra, aquellos trabajos de poca importancia tales como refacciones simples, limpieza de frentes, cercos y veredas, todas estas transformaciones son permitidas siempre que no cambien ni aumenten la superficie de la edificación existente.

### II.1.9.- Carátula de los planos.

Uno de los planos del legajo, el primero, deberá contar con la carátula principal (ver figura II.2), los demás podrán llevar la carátula secundaria y las planillas también llevarán su carátula. (ver figura II.1.).

Los planos deben firmarse con sus respectivas copias, y deberán tener todos los datos de sus carátulas completos.

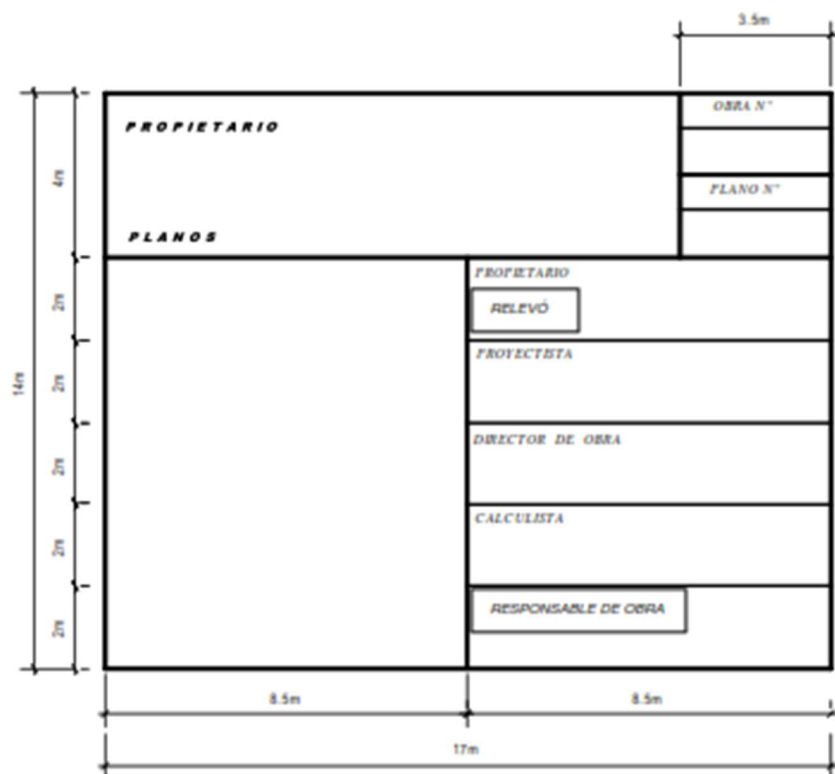


FIGURA II.1

FIGURA II.2



17m	<b>OBRA :</b>  <b>PROPIETARIO :</b>  <b>CALLE :</b>												17m		
2.5m	INMUEBLE SEGUN CATASTRO						INMUEBLE SEGUN TITULO								
	DEF	MUN	SECC	MZ	PARC.	PART.	SOLAR	FRAC	MZ	LOTE	SECC.	PART.			
7m							BALANCE DE SUP.	Cubierto	Galería	M2					
							EXIST. C/ FERMISO								
							A CONSTRUIR								
							A DEMOLER								
							A REMODELAR								
							A REGULARIZAR								
							TOTAL CONSTRUCCION			M2					
							SUPERFICIE DEL TERRENO :			M2					
13.5m	ANCHO CALLE Mts ANCHO CALZADA Mts ANCHO VEREDA Mts PAVIMENTO						PROPIETARIO  PROYECTO RELEVO  DIRECCION DE OBRA  CALCULO  RESPONSABLE DE OBRA						13.5m		
4.5m	CODIGO URBANO			FLANO :			FLANO N°								
	ZONA	SECCION	DISTRITO												
	EXHIBICION REAL														
	F.O.S. %						FERMISOS ANTERIORES								
	F.O.T. m2														
	POR m2														

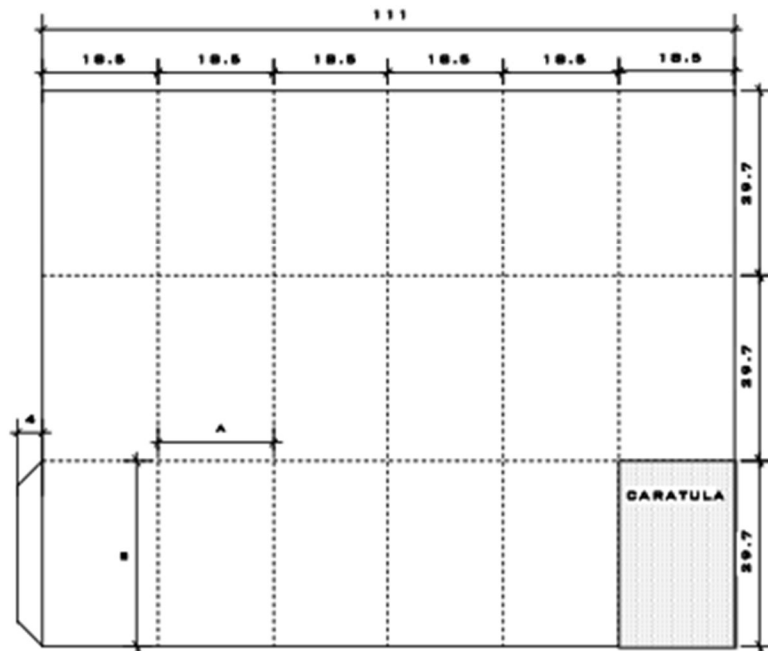
### II.1.10.- Ubicación de la carátula y formato

La carátula de todos los planos, se ubicará a la derecha de la lámina y en el ángulo inferior derecho en el caso que cuente con varios módulos.

De esta forma se facilitará el encarpado y la lectura de los planos. La dimensión de la carátula será la establecida en II.1.9.- Carátula de los planos.



**FORMATO MÁXIMO 6a x 3b**  
**FORMATO MÍNIMO 2a X b**



#### **II.1.11.- Plegado de los planos.**

El patrón del plegado constituye la carátula, que debe quedar a la vista, con las dimensiones correspondientes del ancho (18.5 cm.) por un alto (30 cm.). Una vez plegada toda la lámina quedará a la vista la carátula y una pestaña, que se dejará a la izquierda y servirá para encarpetar el plano.

#### **II.1.12.- Carpeta.**

A los efectos de la presentación de los planos, éstos irán acompañados por un juego de carpetas municipales, por la ficha de edificación, solicitud de uso conforme y acta de amojonamiento si se solicitare, cuando se observen diferencias entre lo existente y lo construido o cuando no existan límites definidos.

#### **II.1.13.- Aprobación de planos.**

##### **II.1.13.1.- Visación previa.**

Antes de presentar el legajo para la obtención del permiso de obra, el profesional deberá obtener un "visado previo", en la cual la Dirección de Obras Privadas o de Planeamiento Urbano, certificara únicamente la validez del aspecto reglamentario del proyecto, y autoriza a ejecutar las siguientes tareas: obras preliminares (limpieza de terrenos, instalación de obrador, demoliciones, movimientos de suelo. (Deberá estar acompañado con una nota firmada por un profesional responsable de supervisar las tareas).



El legajo para el visado previo constará un juego y contiene los siguientes elementos:

- a.- Carpeta municipal con ficha de edificación
- b.- Plantas. Escala 1:100
- c.- Cortes. Escala 1:100
- d.- Fachadas. Escala 1:100
- e.- Croquis de ubicación. Escala 1:200 / 1:500, (ídem, en ficha solicitud uso conforme)
- f.- Planillas de iluminación y ventilación y locales.
- g.- Certificado de uso conforme.
- h.- Silueta y balance de superficies (discriminado por sector y de fácil verificación, no, en CAD)

En caso de existir correcciones, el profesional deberá presentar nuevamente "previa". Una vez aprobada la previa, tiene un plazo de 120 días para presentar la documentación definitiva para el permiso provisorio, el profesional podrá solicitar una prórroga de no más de 60 días, pasado ese tiempo, se considerará desistida y deberá realizar una nueva presentación.

Durante ese período de tiempo la Dirección no otorgará ningún permiso de inicio de obra.

#### **II.1.13.2.- Autorización provisoria.**

En caso de construcciones que requieran largo tiempo para la confección del legajo técnico, se otorgará una autorización provisoria, para la ejecución de las etapas preliminares.

Documentos necesarios para la obtención de autorización provisoria:

- a.- Visado previo aprobado.
- b.- Cálculo de estructura con planillas y planos.
- c.- La Dirección podrá exigir otros planos para la mejor comprensión del proyecto.
- d.- Nota firmada designando un director de obra, responsable de las tareas a ejecutarse.

Validez de la autorización provisoria: Después de otorgado la autorización provisoria deberá presentarse el legajo de obra dentro de los 30 días según la magnitud de la obra, de lo contrario la Dirección paralizará la obra.



### **II.1.13.3.- Aprobación final.**

Para obtener la aprobación final, se deberá contar con los siguientes requisitos:

- a) Una vez autorizada la previa, presentar 2 (dos) legajos municipales completos y como mínimo, 1 (un) legajo de obra sellados por el Colegio de Arquitectos, o el Consejo Profesional de Arquitectura e Ingeniería, delegación Oberá, mas la previa autorizada, carpetas y formularios que correspondiere.
- b) En caso de estar correcto el legajo, se procede a la liquidación provisoria de los derechos de construcción
- c) Una vez hecho efectivo el pago correspondiente, se otorgara un permiso provisorio.
- d) Cuando se solicite el final de obra con los correspondientes planos de acuerdo a obra, se otorgará la aprobación definitiva.
- e) Para la presentación de legajos y formularios correspondientes, hasta el permiso provisorio, podrá ser firmada solamente por el proyectista y calculista si correspondiera.
- f) Cuando se solicite el inicio de obra, se deberá designar indefectiblemente, Director de Obra responsable de la misma.
- g) El inicio de obra, sin la autorización correspondiente, generará las sanciones y multas que constan en este Código o en la ordenanza general tarifaria. También la dirección de Obras Privadas procederá a la paralización de la obra hasta tanto se encuadre dentro de las reglamentaciones

### **II.1.13.4.- Vencimiento del permiso.**

Será considerado vencido el permiso de construcción cuando haya transcurrido dos años de su otorgamiento, contándose a partir de la fecha del pago de los derechos, y la obra aún no haya comenzado; en este caso se invalida toda la documentación, técnica y deberá archivarse todo tramite de aprobación.

El propietario podrá solicitar una prórroga, por otros dos años, la cual será aceptada siempre y cuando al momento de inicio de la misma esta se encuadre dentro del código, si se hubieran introducido modificaciones al mismo, se realizaran las modificaciones que correspondan

### **II.1.13.5.- Entrega de los planos.**

Una vez abonado los derechos de construcción y aprobado el legajo de obra, el único autorizado para retirar la carpeta municipal con las copias aprobadas, será el profesional Proyectista, como así también será el encargado de notificar al propietario de la obligación de contratar un Director de Obras, antes del inicio de la misma.

### **II.1.14.- Obras paralizadas.**





El Profesional a cargo de la Dirección de Obra, deberá dar aviso de la paralización de la obra. Cuando la Dirección comprueba que una obra quedó paralizada durante seis meses, dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "Paralizada", después de verificar que lo realizado conforma las disposiciones en vigencia. Se notificará de ello al profesional interviniente, el que quedará desligado de la obra siempre que no existan infracciones imputables al mismo. El propietario por su parte, estará obligado por razones de higiene y seguridad públicas a conformar en la planta baja un recinto completamente cerrado con mampostería en todo su perímetro, hasta el nivel del entepiso, dejando una puerta de ingreso con un ancho no mayor a 1,20 metros, bajo pena, en caso de incumplimiento, de realizarlo la municipalidad por administración y a su costa.

#### **II.1.15.- Comienzo de la construcción.**

Si la obra cuenta con autorización provisoria, según **II.1.13.2 Autorización provisoria**, se podrá realizar trabajos preliminares de demolición de construcciones precarias, limpieza de terrenos, construcción de obrador, vallas, cegado de pozos, nivelaciones, replanteos, excavaciones, construcción de muros divisorios, cimientos. Estos trabajos se deben ajustar en un todo a las disposiciones reglamentarias, bajo total responsabilidad del profesional o propietario.

Liquidados los derechos correspondientes y habiéndose retirado los planos aprobados, se solicitará el acta de iniciación de la obra.

Es imprescindible que en la obra se encuentre toda la documentación de los trabajos a realizar, de manera tal que pueda ser consultada en cualquier instante por el personal técnico y por los Inspectores municipales.

#### **II.1.16.- Modificaciones y ampliaciones.**

El propietario y los técnicos de una obra, no podrán realizar cambios ni modificaciones sin la comunicación por escrito a la Dirección de Obras Privadas.

Se presentaran croquis de los cambios a realizar, los cuales, una vez autorizados por la Dirección, se agregaran al legajo y deberán figurar en el plano \*de acuerdo a obra.

El no cumplimiento de este requisito generará las sanciones o multas que correspondiere, como así también la obligatoriedad de demolición de todo aquello que se construya sin autorización y no se encuadre en este Código

#### **II.1.17.- Final de obra.**

El director de obra deberá obtener el certificado final o parcial de obra, a fin de desvincularse fehacientemente de la misma, caso contrario será co-rresponsable de cualquier modificación, ampliación, etc. antirreglamentaria que se ejecutare una vez concluida la misma.



#### **II.1.17.1.- Inspección final.**

La inspección final se solicitará dentro de los diez (10) días de finalizados los trabajos correspondientes a la construcción nueva, remodelación o refacción de un edificio. El certificado final será otorgado por la Dirección de Obras Privadas en el término de ocho (8) días después de efectuada la inspección final.

No se otorgará el certificado final si la obra estuviese inconclusa o si se efectuaron modificaciones y no se presentaron los planos conforme a obra.

#### **II.1.17.2.- Final parcial de obra.**

Toda unidad locativa o funcional de un edificio de planta baja o de pisos altos, incluso los que se someten al Régimen de Propiedad Horizontal, que posea una o más unidades terminadas y en condición de ser habilitadas, sin que lo esté la totalidad del edificio, podrá ser considerada independiente a los efectos del otorgamiento de un certificado final parcial, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

**a.-** Que la estructura resistente, muros portantes y albañilería gruesa o perimetral se halle totalmente ejecutada hasta la altura mínima correspondiente al distrito en que se encuentra enclavada la obra, cumpliéndose además con el índice edilicio mínimo.

**b.-** Que los servicios generales esenciales (agua potable, cloacas, energía eléctrica, gas, ascensores) necesarios para el uso de la unidad a ser habilitada, se encuentren en funcionamiento.

**c.-** Que los trabajos necesarios para la presentación de las obras restantes no representen peligro para los habitantes de la unidad que se habilite.

Cumplidos los requisitos indicados, la Dirección de Obras Privadas expedirá un certificado final parcial dejando constancia del estado total de la obra en dicha ficha y del plazo máximo para la terminación de la misma en su totalidad, estimado por la Dirección.

A la terminación total de la construcción y dentro del plazo máximo fijado, deberá solicitarse el certificado final de obras.

#### **II.1.17.3.- Conformes no solicitados.**

Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el certificado final de obra y no haya sido solicitado, la Dirección dejará en el expediente las constancias del caso, despachando de oficio dicho conforme y solicitando por separado, la imposición de las penas que correspondieran.

#### **II.1.18.- Archivo de los planos.**

Una copia deberá ser archivada en el legajo correspondiente a la parcela donde se realizarán los trabajos. Por lo tanto, cada parcela, tendrá su archivo en un legajo donde se pueda ir incorporando en cualquier instante, trabajos que se ejecuten en ella. Este archivo es de uso



exclusivo de la Dirección de Obras Privadas, y no podrán retirarse del mismo. En consecuencia toda consulta que se quiera realizar, se efectuará en el lugar.

Para solicitar copias de los planos, lo tendrá que hacer el propietario o bien el profesional actuante con el aval del primero, mediante nota de solicitud. Estas copias estarán autenticadas por la Dirección de Obras Privadas.

#### **II.1.19.- Ejecución por etapas.**

Se podrá autorizar la construcción de edificios por etapas, siempre que la magnitud del mismo así lo requiera o bien, cuando medien inconvenientes de tipo económico. Una vez aprobada la documentación técnica, la primera etapa deberá iniciarse dentro de un (1) año en que fue aprobado el expediente y se podrán otorgar certificados de inspección final por etapas concluidas debiendo terminarse la última etapa de la obra, dentro de los diez (10) años de iniciada.

#### **II.1.20.- Infracciones.**

Todas las infracciones a las disposiciones enunciadas serán penadas por la Dirección de Obras Privadas.

### **II.2.- De los Profesionales y Empresas.**

#### **II.2.1.- Del Proyecto y Dirección de Obra.**

El proyecto y la Dirección de Obra deberán estar a cargo de un Profesional en condiciones de ser Director Técnico en la especialidad que le acuerda su inscripción en la matrícula.

Además podrá proyectar obras correspondientes a su respectiva categoría, el Constructor o Instalador matriculado conforme a lo dispuesto en este Código.

#### **II.2.2.- Directores Técnicos de obra.**

Sólo puede ser Director Técnico de obra a la persona diplomada o reconocida por una Universidad Nacional, Técnicos en Construcción de establecimientos nacionales o provinciales de Educación Técnica, y las habilitadas para ello por un consejo Profesional con las siguientes limitaciones, según alcances del título:

Para la edificación:

- a.-** Los Arquitectos y los Ingenieros Civiles.
- b.-** Los Ingenieros Industriales de Universidad Nacional.
- c.-** Los Ingenieros Industriales para edificios industriales.



- d.- Las personas ya inscriptas como Directores de Obra.
- e.- Las personas habilitadas por un Consejo o Colegio Profesional.
- f.- Los Ingenieros en Construcciones de Obra de la Universidad Tecnológica Nacional.
- g.- Los Maestros Mayores de Obra de establecimientos nacionales o provinciales.

Para las instalaciones:

- a.- Los Ingenieros en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Mecánica y eléctrica.
- b.- Los Arquitectos y los habilitados según alcance de título.
- c.- Los habilitados por un Consejo o Colegio Profesional en la especialidad que este indique.
- d.- Las personas ya inscriptas como Directores de Instalaciones.
- e.- Los Ingenieros especializados según incumbencias.
- f.- Los Técnicos Mecánicos de Establecimientos Nacionales o Provinciales.

### **II.2.3.- Profesionales que pueden intervenir en obras de urbanización.**

Pueden intervenir en obras de urbanización las personas diplomadas o reconocidas por una Universidad Nacional y las habilitadas por un Consejo o Colegio Profesional, cuando estas actividades sean función de sus diplomas.

### **II.2.4.- Profesionales que pueden intervenir en obras de agrimensura.**

Pueden intervenir en obras agrimensura las personas diplomadas o reconocidas por una Universidad Nacional y las habilitadas por un Consejo o Colegio Profesional, cuando estas actividades sean función de sus diplomas.

### **II.2.5.- Profesionales que pueden ser Constructores e Instaladores.**

#### **II.2.5.1.- Constructores e Instaladores de Primera Categoría.**

Pueden ser Constructores o Instaladores de Primera Categoría:

Constructores:

- a.- Las personas ya inscriptas en la Categoría Primera.
- b.- Los Ingenieros Civiles y lo Arquitectos diplomados o reconocidos por una Universidad Nacional.
- c.- Los Ingenieros Industriales diplomados por una Universidad Nacional.
- d.- Los Ingenieros Especializados diplomados por una Universidad Nacional, siempre que la misma lo establezca como función de su profesión.



- e.- Lo ya habilitados por los Consejos o Colegios Profesionales en carácter de Director de Obra.
- f.- Los habilitados para ello por los Consejos o Colegios Profesionales.
- g.- Los Ingenieros en Construcciones de Obra de la Universidad Tecnológica Nacional.

Instaladores:

- a.- Las personas ya inscriptas en la Categoría Primera.
- b.- Los Ingenieros diplomados o reconocidos por una Universidad Nacional en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Mecánica y Eléctrica.
- c.- Los Arquitectos y los ya habilitados por el Colegio Profesional en carácter de Director de Obra, sólo para las instalaciones inherentes a la edificación en sí que está a su cargo con exclusión de instalaciones industriales.
- d.- Los Ingenieros Especializados diplomados por una Universidad Nacional, según las incumbencias establecidas por las respectivas Universidades.
- e.- Los habilitados para ello por los Consejos o Colegios Profesionales.
- f.- Los egresados que poseen el título de "Especializado" en refrigeración, ventilación o calefacción de edificios, que otorga el título de Técnico Superior de la Nación para las instalaciones de sus respectivas especialidades.

#### **II.2.5.2.- Constructores e Instaladores de Segunda Categoría.**

Pueden ser Constructores o Instaladores de Segunda Categoría:

Constructores:

- a.- Las personas ya inscriptas en la Categoría Segunda.
- b.- Los Maestros Mayores de Obra egresados de una Escuela Nacional o Provincial de Educación Técnica o de una ex Escuela Industrial de la Nación o Provincial de la ex Comisión Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional.
- c.- El Técnico Constructor egresado de la Escuela Industrial anexa a la Universidad Nacional del Litoral.

Instaladores:

- a.- Las personas ya inscriptas en la Categoría Primera.
- b.- El Técnico Mecánico, para instalaciones mecánicas, electromecánicas, térmicas y de inflamables, egresado de una Escuela Nacional o Provincial de educación Técnica o de una ex Escuela Industrial de la Nación.
- c.- El Técnico Electromecánico, para instalaciones eléctricas y electromecánicas, egresado de una Escuela Técnica Nacional o Provincial, de una ex Escuela Industrial de la Nación.



**d.-** El Técnico Mecánico Electricista, para instalaciones electromecánicas, egresado de la

Escuela Industrial anexa a la Universidad Nacional del Litoral.

**e.-** Los Técnicos de Fábrica en las especialidades de Máquinas Eléctricas, Instalaciones Eléctricas, para instalaciones electromecánicas y eléctricas respectivamente, egresados de la ex Comisión Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional.

**f.-** El Técnico en Refrigeración y Aire Acondicionado, egresado de una Escuela Nacional o Provincial de Educación Técnica, solamente para instalaciones de refrigeración, calefacción y aire acondicionado.

### **II.2.5.3.- Constructores e Instaladores de Tercera Categoría.**

Pueden ser Constructores o Instaladores de Tercera Categoría:

Constructores:

**a.-** El egresado del curso de Constructores de Obra de una Escuela Nacional o Provincial de Educación Técnica, de una ex Escuela Industrial de la Nación o de un Instituto de Enseñanza reconocido por la Municipalidad, que acepte el contralor de los estudios, de las pruebas periódicas y finales.

**b.-** El Constructor de Tercera Categoría en Albañilería egresado del Consejo Nacional de Educación Técnica o de la ex Comisión Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional.

Instaladores:

**a.-** Las personas ya inscriptas en la Categoría Primera.

**b.-** El egresado en la especialidad de su título o certificado habilitante de una Escuela Nacional o Provincial de Educación Técnica, de una ex Escuela Industrial de la Nación.

**c.-** El egresado en la especialidad de su título o certificado habilitante, del quinto curso de Electromecánica.

**d.-** El Experto en Instalaciones Eléctricas, para instalaciones eléctricas y electromecánicas, egresado del Consejo Nacional de Educación Técnica o de la ex Comisión de Aprendizaje y Orientación Profesional.

### **II.2.6.- Registro de Profesionales y Técnicos.**

Aquellos caso de solicitud de matriculación de Profesionales o Técnicos cuyos diplomas o certificados de estudios no estén contemplados dentro de los que nomina este Código y sean extendidos por Universidad o Institutos Privados con igual validez y equiparación académica que los emitidos por los de índole nacional de acuerdo a leyes y decretos que



así lo establezcan, serán resueltos por extensión o similitud con las normas vigentes, en relación con las incumbencias técnico profesionales que sobre la base de sus planes y programas de estudios se corresponda con la habilitación que aquellas Universidades e Institutos les confieren.

### **II.2.7.- Empresas y Representantes Técnicos.**

Una Empresa Constructora de estructuras o instalaciones para ejecutar obras correspondientes a Constructores o Instaladores, tendrá Representante Técnico inscripto en el registro municipal.

La categoría de la Empresa es la de su Representante Técnico que en cada caso intervenga. La documentación técnica debe llevar la firma conjunta de la Empresa y del Representante Técnico. Puede ser Representante Técnico de una Empresa todo Profesional, Constructor o Instalador registrado en la Municipalidad.

### **II.2.8.- Ejecución de las obras.**

Para iniciar una obra que requiere permiso, es necesaria la intervención de un constructor o instalador que se haga cargo de su ejecución.

#### **II.2.8.1.- Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Constructor o la Empresa.**

- a.-** El Propietario puede ejecutar trabajos que no requieran permiso de obra.
- b.-** El constructor y la Empresa de Primera Categoría, pueden proyectar, erigir o demoler cualquier clase de obra.
- c.-** El Constructor y la Empresa de Segunda Categoría, pueden proyectar, erigir o demoler edificios compuestos de sótanos de una profundidad no mayor que 6 metros respecto del nivel del cordón, piso bajo, cuatro pisos altos y en el quinto piso hasta un local de primera o de tercera clase de no más que 50 metros cuadrado de área y construcciones auxiliares.
- d.-** El Constructor y Empresa de Tercera Categoría, puede proyectar, erigir o demoler edificios compuestos de sótanos de una profundidad no mayor de 4 metros respecto del nivel de cordón, piso bajo, un piso alto y en el segundo piso hasta un local de primera o de tercera clase de no más de 25 metros cuadrado de área y construcciones auxiliares.

#### **II.2.8.2.- Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, y el Instalador o Empresa.**

El Propietario, Instalador y Empresa pueden proyectar, ejecutar o demoler las obras que se detallan en el siguiente cuadro:

Instalación	Propietario	Instalador
-------------	-------------	------------



		Primera	Segunda	Tercera Categoría
Eléctrica	Hasta 25 Volt contra tierra	Sin limite	Hasta 700 CV. 250 Volt c/tierra	Hasta 100 CV: 250 Volt c/tierra
Mecánica	hasta 0,5 Kw	Sin limite	hasta 700 CV	hasta 100 CV
Térmica	Hasta 500 KCal	Sin limite	Hasta 800.000 Kcal/hora, hasta 7 atm. De presión de vapor	Hasta 80.000 Kcal/hora, hasta 12 m2 de sup. de calefacción en caldera por termosifón, agua, circ. acelerada, vapor baja presión

El Instalador de la especialidad eléctrica en una obra puede, además, realizar las siguientes instalaciones mecánicas accionadas a electricidad:

**a.-** Maquinaria para la ejecución de un edificio, hormigonera, moledora, mezcladora, sierra circular, noria elevadora, montacargas, guinche, etc.

**b.-** Maquinaria para servicio corriente de un edificio terminado, bomba de aporte o de evacuación de agua u otros líquidos, extractores de aire, ventiladores.

La Dirección podrá agregar a los ítems a y b, otras máquinas de igual o menor importancia. Para la instalación de ascensores, montacargas cuando también transporten personas, escaleras mecánicas y guarda mecanizada de vehículos, se requiere profesionales o empresas de Primera Categoría habilitado para este tipo de instalaciones y de acuerdo a los alcances que las respectivas habilitaciones le confieren.

## **II.2.9.- Casos especiales de intervención de Profesionales y Empresas.**

### **II.2.9.1.- Intervención de mas de un Profesional o Empresa en una obra.**

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

### **II.2.9.2.- Intervención del Proyectista o Calculista o Ejecutor.**

En los documentos del proyecto de permiso, deberá contar el nombre, sello y firma del Profesional que interviene como proyectista.

En los mismos documentos deberán constar obligatoriamente los nombres, sellos y firmas del Calculista y Especialistas (si se lo requiere).

Tanto el Director como el Constructor deberán asumir sus roles dejando expresa constancia de este hecho en los documentos de permiso de inicio de obra.





### **II.2.9.3.- Facultad de la Dirección para exigir Director Técnico, Profesional o Empresa de Categoría Superior.**

La Dirección podrá exigir la intervención de Director Técnico cuando se trate de obras de gran magnitud o cuando importe la existencia de técnicas especiales, como así mismo exigir la intervención de Profesional o Empresa de categoría superior cuando a su juicio, los trabajos así lo requieran.

### **II.2.9.4.- Intervención del Ejecutor de estudios de suelos.**

Cuando entre los documentos exigidos en **II.1.6.- Legajo municipal**, se encuentra el estudio de suelos, éste deberá ir firmado por un Profesional inscripto en el registro respectivo que se llevará en la Dirección.

### **II.2.10.- Responsabilidad de Profesionales y Empresas.**

- a.-** Del Director Técnico: Es responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del Certificado de Inspección Final.
- b.-** Del Constructor y del Instalador: Tienen las mismas responsabilidades especificadas para el Director Técnico sin disminuir las de éste.
- c.-** De la Empresa y su Representante Técnico: Tienen conjuntamente las mismas responsabilidades establecidas en el inciso b.
- d.-** Del Proyectista, del Calculista y del Ejecutor: Serán los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparten esta responsabilidad, de acuerdo con lo establecido en el inciso a. de este artículo.
- e.-** Del Asesor Técnico: Sólo es responsable ante su Comitente

### **II.2.11.- Disposiciones comunes para Profesionales y Empresas.**

#### **II.2.11.1.- Inscripción de Profesionales y Empresas.**

Los Profesionales y las Empresas, sólo pueden actuar una vez inscriptos en la matrícula municipal respectiva.

A cada Profesional y a cada Empresa se le asignará una sola matrícula, la que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permiten este Código. Dichas actividades deben quedar determinadas en la respectiva matrícula.

Para la inscripción en la matrícula, se utilizará una clave que permita distinguir cada una de las actividades profesionales.

Al solicitar la inscripción:

El Profesional indicará:

- a.-** Nombres y Apellidos.
- b.-** Domicilio Legal en la Ciudad de Oberá.



**c.-** Diploma, título o certificado habilitante, la fecha en que fue extendido e Institución que lo otorgó, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción. Además, cuando corresponda, exhibirá la constancia de estar inscripto en la matrícula profesional que establece la ley que regula el ejercicio de la respectiva profesión.

**d.-** Certificado de alcance del título profesional.

La Empresa indicará:

**a.-** El nombre, característica comercial o sigla, adjuntando copias simples autenticadas del contrato social vigente.

**b.-** Domicilio Legal en la Ciudad de Oberá.

**c.-** El nombre del Representante Legal y Técnico, agregando copia simple autenticada del respectivo contrato de locación de servicio vigente.

#### **II.2.11.2.- Registro de la actividad de Profesionales y Empresas.**

La Dirección registrará en legajo individual los trabajos en que intervenga cada matriculado y anotará las resoluciones relativas a su actuación.

#### **II.2.11.3.- Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas.**

Todo cambio de domicilio de un Profesional o de una Empresa, será notificado a la Dirección dentro de los quince (15) días de producida.

#### **II.2.11.4.- Cambio y retiro de Profesionales y Empresas.**

**a.-** Cambio: El Propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad, cambiar de Director, Constructor, Instalador o Empresa y proponer el respectivo reemplazante. El Propietario responderá por las reclamaciones que formulen los interesados. La Dirección aceptará el reemplazante, siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado.

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

**b.-** Retiro: La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho de retirarse de una obra, siempre que no exista pendiente de trámite, infracciones imputables a ellos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda formular el Propietario; a quién se le notificará por cédula de lo resuelto emplazándolo para proponer reemplazante.

Los trabajos quedarán paralizados hasta que el reemplazante sea aceptado por la Dirección.

#### **II.2.11.5.- Delegación de funciones de Profesionales y Empresas.**



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

- a.- Formular y solicitar informes acerca del trámite del expediente.
- b.- Retirar la documentación observada y devolverla corregida.
- c.- Entregar toda documentación complementaria.
- d.- Retirar documentación aprobada.
- e.- Solicitar inspecciones parciales y retirar los Certificados de Inspección Final.

Un Profesional o una Empresa pueden autorizar a otro Profesional o Empresa matriculados en una categoría igual o superior para reemplazarlos transitoriamente en todos sus actos, previa conformidad del Propietario otorgada por escrito.

### **II.3.- De las Inspecciones de Obras.**

#### **II.3.1.- Inspecciones de Obra.**

Es de suma importancia que en toda construcción la municipalidad, ejerza un control estricto de los trabajos que en ella se realicen de acuerdo con la documentación técnica presentada. De esta manera se obliga a mejorar el nivel de calidad de una obra, y por otra parte se unifican criterios en la acción para edificar, además se mantiene un control de construcción efectivo de las partes que conforman una unidad edilicia y se garantiza permanencia y seguridad. La falta de inspección o la ausencia de comprobación de fallas por parte de la Dirección de Obras Privadas, no atenúa ni elimina la responsabilidad que tienen los profesionales y constructores.

El contralor de una edificación es realizada por el cuerpo de Inspectores de la Dirección de

Obras Privadas. Los que deberán en toda actuación exhibir la credencial que los identifique como tales.

Toda persona que construya deberá permitir el ingreso de los Inspectores en la obra, los que deberán estar munidos del carnet que los identifique como tales, para que verifique que los trabajos se realicen correctamente. La negativa del propietario o del constructor, hará que el Inspector levante un acta con la presencia de un agente de la Policía o bien con dos testigos, estableciendo la fecha y hora en que se verifiquen los trabajos realizados.

No podrá comenzarse ninguna construcción hasta tanto no se obtenga el permiso correspondiente.

Durante la construcción de una obra, el Profesional a cargo, tiene que solicitar las siguientes inspecciones:



#### **II.3.1.1.- Inspección de comienzo de obra.**

Junto con la inspección de comienzo de obra, se verá que la obra cuente con obrador y retrete para el personal que en ella se desempeñe. De no contar con esto, se emplazará para que se realice en el término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha de efectuada la correspondiente comunicación.

De persistir en la falta, se le podrá clausurar la obra.

#### **II.3.1.2.- Inspección de cimientos de estructuras de gran envergadura.**

Una vez excavadas las zanjas y pozos, se verificará el sistema constructivo si lo hubiere, la misma deberá ser contemporánea con el aviso de comienzo de obra.

#### **II.3.1.3.- Inspección de armadura previa al hormigonado.**

Cuando lo determine la Dirección de Obras Privadas, se realizará la inspección de armaduras, a los efectos de constatar el trabajo conforme al plano de estructuras.

#### **II.3.1.4.- Inspección final.**

Al final de la obra deberá solicitarse inspección final a la Dirección de Obras Privadas, disponiendo para tal situación de un término de quince (15) días. Los edificios en general no podrán ser utilizados hasta tanto no se otorgué el certificado final.

#### **II.3.2.- Pedido de inspección.**

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

#### **II.3.3.- Inicio de la construcción.**

No podrán iniciarse la construcción alguna antes de abonarse los derechos o haberse retirado los planos y planillas, aprobados y el permiso correspondiente, los que permanecerán en la obra hasta que esta concluya.

#### **II.3.4.- Construcción sin permiso.**

Toda construcción que se realice sin el permiso correspondiente, antes de proceder a su demolición, se intimará al Propietario y se estudiará la forma de regularizar su estado. En caso que el trabajo no responda a las normas y exigencias vigentes en la Municipalidad, ésta por medio de la Dirección de Obras Privadas, solicitará y emplazará la demolición de



los trabajos. En caso que el Propietario no respondiera a esta requisitoria, la Dirección con equipos y personal técnico procederá a levantar y demoler, si es necesario, lo construido a cuenta de aquel.

### **II.3.5.- Profesional en obra.**

El Profesional estará en la obra todas las veces que la Dirección de Obras Privadas así lo necesite. Es imprescindible que en toda obra haya un representante del constructor, que se responsabilice por las tareas que en ella se realicen.

### **II.3.6.- Certificado final de obra.**

La inspección final se solicitará una vez concluidos todos los trabajos de construcción. En el caso de que la construcción no se halle totalmente terminada se podrá habilitar en forma parcial la obra. Para proseguir las tareas, deberá solicitarse un nuevo permiso.

Para otorgarse el Certificado Final, esta Dirección podrá exigir conforme de Inspección Final de la División de Bomberos de la Policía de la Provincia.

### **II.3.7.- Cartel de obra.**

Los Inspectores exigirán que toda construcción tenga en el frente de la obra, un cartel según se especifica en **IV.1.2.- Letreros al frente de las obras.**

Junto al cartel de obra, deberá exhibirse el "cartel de autorización de construcción de obra", otorgado previamente por la Dirección de Obras Privadas.

### **II.3.8.- Libros de actas.**

En el caso en que la Dirección de Obras Privadas, lo considere necesario, en la obra deberá contarse con un Libro de Actas de Inspecciones con original y dos copias, con las páginas debidamente foliadas.

El original permanecerá en el libro, mientras que las copias serán retiradas para incorporarse al expediente de obra.

### **II.3.9.- Agregados, modificaciones, supresiones sin permiso.**

Cuando se efectúen inspecciones y se detecten agregados, modificaciones o supresiones de poca importancia sin permiso, la Dirección notificará en forma escrita al propietario sobre las variantes encontradas, con la advertencia de que las mismas, sin más dilación, deban ser colocadas en condición reglamentaria.

## **II.4.- De las penalidades.**

### **II.4.1.- Concepto de las penalidades.**



Las sanciones establecidas, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron.

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

#### **II.4.2.- Clases de penalidades.**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a.- Apercibimiento.
- b.- Multa.
- c.- Suspensión en el uso de la firma.
- d.- Paralización de la obra.
- e.- Inhabilitación en el uso de la firma.
- f.- Suspensión del funcionamiento de la instalación.
- g.- Suspensión de la habilitación.
- h.- Clausura.

Una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra.

El apercibimiento y la suspensión o inhabilitación en el uso de la firma, se aplicará sólo a Profesionales y Empresas.

La Dirección podrá apercibir, inhabilitar o suspender en el uso de la firma, por el término mínimo establecido por este Código y de acuerdo a la gravedad de la falta, salvo en los casos en que específicamente se establezca otro temperamento.

#### **II.4.3.- Graduación de penalidades.**

##### **II.4.3.1.- Aplicación de apercibimiento.**

Corresponde apercibimiento por:

- a.- No tener en la obra los documentos aprobados.
- b.- No dar el aviso de comienzo de obra.
- c.- Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- d.- No concurrir a una citación en obra.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados en una misma obra.

##### **II.4.3.2.- Aplicación de multa.**



Se regirán por lo establecido en la Ordenanza

Tarifaria. Corresponde multa por:

- a.-** Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas, salvo los casos específicamente contemplados por Ordenanzas.
- b.-** No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado.
- c.-** No solicitar en su oportunidad, cada inspección de obra, excepto la final.
- d.-** Impedir a los inspectores en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio.
- e.-** No cumplir lo establecido en "Vallas provisionarias", "Letreros al frente de la obra", "Estacionamiento de vehículos al frente de las obras" y "De las medidas de protección y seguridad en obras".
- f.-** No construir o reparar cercas y aceras.
- g.-** Usar una instalación o una de sus partes sin haber solicitado su habilitación.
- h.-** No exhibir el permiso o la habilitación en la forma establecida o no poner a disposición del Inspector el libro de obra.
- i.-** Provocar las molestias que se mencionan en "Molestias provenientes de una finca vecina".
- j.-** Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinas para la construcción. Esta sanción se aplicará cuando la contravención se produzca por primera y segunda vez en una misma obra
- k.-** No tener en la obra el libro de órdenes o no encontrarse el mismo actualizado.
- l.-** Por contravenciones leves a juicio de la Dirección a las prescripciones de carácter técnico del Código de Edificación.

Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en "Aplicación de apercibimiento.

Toda multa aplicada a un Profesional o a Empresa, será abonada dentro del plazo que se fije en la notificación, de lo contrario se iniciarán las acciones legales correspondientes.

#### **II.4.3.3.- Aplicación de suspensión en el uso de la firma.**

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad, al Profesional o Empresa registradas según las prescripciones contenidas en "De los Profesionales y Empresas", de este Código, por:

<b>a.-</b> Por no dar cuenta inmediata del extravío del Libro de Actas de Inspecciones.	3 a 6 meses.
<b>b.-</b> Por no solicitar inspección final cumplimentando lo dispuesto en "Plano Conforme de Obra.	3 meses a 1 año.
<b>c.-</b> Por efectuar obra, más de una vez, sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente.	3 meses a 1 año



<b>d.-</b> Por presentar, para su aprobación, planos o documentación tergiversando los hechos existentes.	6 meses a 1 año.
<b>e.-</b> Por ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra.	6 meses a 1 año.
<b>f.-</b> Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos.	6 meses a 1 año.
<b>g.-</b> Por ejecutar obras en contravención al Código de Edificación.	2 meses a 1 año.
<b>h.-</b> Por efectuar obras en contravención de carácter grave a juicio de la Dirección o que afecten las normas del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.	1 año a 3 años.
<b>i.-</b> Cuando se compruebe prestación de firma.	1 año a 3 años.
<b>j.-</b> Por ejecutar estructura resistente sin permiso o no ajustada al	1 año a 4 años.
<b>k.-</b> Por deficiencia en la construcción que afecten la estabilidad de la	1 año a 5 años.
<b>l.-</b> Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera	2 años a 5 años.
<b>m.-</b> Cuando se produzca derrumbes por negligencia comprobada por	2 años a 10 años.
<b>n.-</b> Cuando un Profesional sea suspendido por quinta vez en él termino de diez años. Él termino de diez años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de la primera suspensión posterior a la de este inciso será la de comienzo de un nuevo periodo de diez años.	Sumatoria del tiempo de suspensión que le corresponda por la contravención cometida, mas el tiempo de las cuatro suspensiones anteriores.
<b>o.-</b> Por afectar la seguridad pública y de terceros por falta o condiciones de seguridad deficientes.	1 año a 2 años.
<b>p.-</b> Por confeccionar: Certificado de Uso Conforme no ajustado a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.	5 años.

#### **II.4.3.4.- Aplicación de clausura.**

Corresponde la clausura:

- a.-** Cuando se compruebe un uso ilegal de una instalación o una de sus partes.
- b.-** En caso de incumplimiento de una orden escrita de poseer habilitación.





c.- Cuando debidamente comprobado por la Dirección, una instalación o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio entre unidades de uso independiente o un predio o unidad lindera.

#### **II.4.4.- Inhabilitación en el uso de la firma.**

La Dirección puede disponer que un Profesional o Empresa quede inhabilitado para iniciar obras con su firma cuando:

a.- No acate, dentro de su término y sin causa justificada cualquier intimación formulada en forma escrita.

b.- Se compruebe cambio de domicilio sin haber informado de ello, dentro de los términos impuestos por este Código.

La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

#### **II.4.5.- Paralización de la obra.**

Al margen de la penalidad específica establecida por la índole de la irregularidad cometida, corresponde paralización de la obra.

a.- Cuando el Propietario ejecute trabajos que requieran permiso de obra.

b.- Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan las incumbencias fijadas para las distintas categorías especificadas en **II.2.8.1.- Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Constructor o Empresa.**

c.- Cuando se cometa cualquiera de las infracciones especificadas en los incisos d, f, h, i, j, l, m, n, o, en **II.4.3.3.- Aplicación de suspensión en el uso de la firma.**

d.- Por cualquier otra circunstancia no contemplada explícita o implícitamente en los incisos anteriores, por la que se afecten con una obra, la seguridad, higiene o se agravie fehacientemente la estética pública.

La paralización de las obras será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó, o en su defecto se nombre profesional, según corresponda, que asuma dicho compromiso.

Cuando no se acate la orden de paralización se utilizará la fuerza pública.

#### **II.4.6.- Registros de penalidades.**

La Dirección llevará un registro donde anotará todas las penalidades aplicadas a cada Profesional y a cada Empresa.

#### **II.4.7.- Comunicación de las penalidades a los Consejos Profesionales.**

Se comunicará a los respectivos Consejos y Colegios Profesionales, para su conocimiento y a fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos Profesionales o Empresas.



#### **II.4.8.- De los reclamos.**

Los particulares podrán recurrir ante la Dirección de Obras Privadas, dentro de los diez (10) días de notificación de dichas resoluciones.

La Dirección deberá dictaminar dentro de los siete (7) días de elevado el reclamo

### **CAPITULO III.- Del Proyecto De Las Obras**

#### **III.1.- De las cercas y aceras.**

##### **III.1.1.- Generalidades sobre aceras y cercas.**

###### **III.1.1.1.- Obligación de construir y conservar cercas y aceras.**

Todo Propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública, en el cual la Municipalidad pueda dar línea o nivel definitivos o provisorios, esta obligado a construir y conservar en su frente la cerca, de acuerdo a este Código.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública, no obstante el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su predio, un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la Dirección.

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético o que requieran condiciones de seguridad o baldíos, el Propietario construirá una cerca con el objeto de impedir la vista desde el punto situado a 1,60 metros sobre el cordón de la acera opuesta.

###### **III.1.1.2.- Ejecución de cercas y aceras.**

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras deberán iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al Propietario respectivo y el plazo de su terminación, que será fijado por la Dirección, no podrá exceder los treinta (30) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, éstos se llevarán a cabo por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes.

No obstante y sin intimación previa, la Municipalidad podrá ejecutar o reparar, en arterias de intenso tránsito, por razones de seguridad pública, cercas y aceras según las normas reglamentarias, por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las cláusulas que fueran necesarias.

###### **III.1.1.3.- Cercas y aceras en demoliciones y ejecución de obras.**



Dentro de los diez (10) días hábiles de concluidas las obras de demolición de un predio y de no comenzar en ese lapso la ejecución de obras de construcción, deberá iniciarse la ejecución de la cerca y la acera reglamentarias y su plazo de terminación no excederá de los treinta (30) días hábiles.

Durante la ejecución de trabajos de demolición o de obras en construcción, el solado de la acera será tratado de la siguiente forma:

- a.- Cuando se ocupe la vía pública con la valla provisoria reglamentaria, la parte de la acera ubicada por fuera de la valla deberá poseer solado transitable.
- b.- En caso de no ocuparse la vía pública con la valla provisoria, la acera deberá permanecer transitable.
- c.- En caso de incumplimiento de lo establecido en el inciso a., los trabajos serán realizados por administración y a costa del Propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes.

#### **III.1.1.4.- Higiene de los terrenos.**

La falta de limpieza y desmalezamiento de los terrenos baldíos, aunque cuenten con su respectiva acera y cerca, será penada con multa.

### **III.1.2.- Cercas al frente.**

#### **III.1.2.1.- Características generales de las cercas al frente.**

Las cercas al frente pueden ser de:

Materiales:

- a.- Albañilería.
- b.- Hormigón simple o armado.
- c.- Verja de caño, hierro trabajado o madera dura.
- d.- Marcos de alambre tejido artístico.
- e.- Alambre tejido.
- f.- La combinación de los tipos precedentes.

Así mismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección.

Si la cerca se construye exclusivamente de albañilería con espesor inferior a 0,30 metros, deberá haber una distancia no mayor de 3,00 metros entre pilares o pilastras que con la pared, formen secciones de 0,30 x 0,30 metros, o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente.

Si la cerca es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, martilleando u otro tratamiento arquitectónico.



Alturas:

**a.-** En predios edificados o con jardines, huertos o viveros de plantas, 1,40 metros. Esta altura puede ser disminuida por resolución de la Dirección, a pedido del interesado.

**b.-** En predios baldíos con o sin cordón cuneta o mejoramiento asfáltico, 2,00 metros. La cerca será de albañilería u hormigón y contendrá un vano cerrado con elemento no vidriado que tenga no menos de 1,50 metros cuadrados de superficie.

Estilo: El estilo de cada cerca es libre en los casos no previstos por este Código.

### **III.1.3.- Obligación de construir aceras.**

Dentro de todo el Municipio de Oberá, donde existan cordones cunetas, es obligatorio ejecutar las veredas con las normas y materiales que se designan.

Superficies a cubrir en general:

**a.-** Aceras hasta 3,00 metros de ancho. Se cubrirán la totalidad con solado antideslizante.

**b.-** Aceras de más de 3,00 metros de ancho. Se podrá cubrir con solado antideslizante, desde la línea municipal hasta 1,80 metros de la línea del cordón cuneta, y 0,80 metros desde la línea del cordón cuneta hacia la línea municipal.

**c.-** En los casos de esquinas, se mantendrá totalmente cubierta por solado antideslizante la superficie de acera que corresponda a la zona comprendida entre las líneas municipales y la de ochava.

Superficies mínimas a cubrir

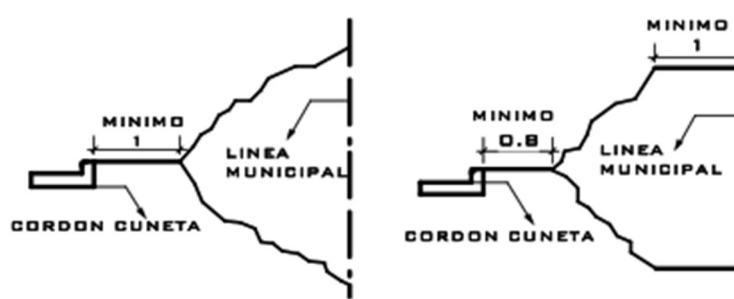
### **III.1.4.- Obligación de construir aceras en calles sin cordón.**

Será obligatorio la colocación de un solado de material antideslizante, previo nivelado de la tierra, que tenga un ancho de 1,50 metros a partir de la línea municipal. El resto deberá ser cubierto con césped y éste estará debidamente mantenido.

### **III.1.5.- Aceras en terrenos escarpados.**

Donde existan cordones cunetas y la superficie a cubrir tenga una pendiente pronunciada, se podrá ejecutar un solado de material antideslizante de 0,80 metros de ancho como mínimo desde la línea interior del cordón cuneta hacia la línea municipal. De esta manera se logrará la continuidad de aceras, otorgándose seguridad al peatón.

El resto se parquizará con la pendiente que tenga, el acceso será escalonado y se podrá ejecutar otra acera desde la línea municipal hacia el cordón, con un ancho mínimo de 1 metro.



### III.1.6.- Pendientes y desniveles.

Todas las aceras tendrán pendientes longitudinal determinada por el cordón cuneta de la calle y otra pendiente transversal entre la línea municipal y el cordón cuneta.

La pendiente longitudinal la dará el cordón cuneta, salvo que supere el 40% la inclinación con la horizontal teórica del lugar. En esos casos especiales se deberá presentar un croquis del proyecto y la Dirección determinara su viabilidad. La pendiente transversal será del 2 al 5%.

### III.1.7.- Rebajes del cordón cuneta.

No se podrá rebajar el cordón y la acera de la calzada por otra circunstancia que no sea el acceso de vehículos y rampas o vados para discapacitados.

### III.1.8.- Rampas para discapacitados.

#### III.1.8.1.- Disposiciones técnicas.

Los vados o rampas de acceso deberán ajustarse al siguiente detalle:

#### **Rampas:**

a.- Tendrán un ancho mínimo de 1 metro. Su longitud dependerá de la altura del cordón y la pendiente transversal de la acera, siendo su pendiente máxima 8,33% (1:12.)

b.- En aceras cuyo ancho mínimo sea de 2,50 metros, podrán llevar baranda metálica en ambos laterales, realizadas en caño de un diámetro mínimo de 1”1/2 y máximo de 2”. Las mismas serán continuas, de una altura constante de 0,80 metros.

c.- Para aceras cuyo ancho mínimo sea de 2 metros, se sustituirán las barandas laterales por un poste metálico cuya altura será de 2,50 metros realizado en caño de diámetro 2”.

La señalización en ambos casos, barandas laterales y postes metálicos, se realizará a través de una chapa cuya medida será de 0,40 x 0,40 metros, debiendo constar en ambas caras el símbolo internacional de acceso.

#### **Vados:**

a.- Tendrán un ancho mínimo de 2 metros y máximo de 3,20 metros, Su pendiente transversal será de 1:12 y las laterales de 1:6 ó 1:12. Su señalización deberá efectuarse de acuerdo a las especificaciones técnicas



**Características constructivas:**

- a.- Deberán construirse en hormigón colado in situ con malla de acero de diámetro 4,2 mm, cada 0,15 metros o con la utilización de elementos de hormigón premoldeado.
- b.- La superficie del solado deberá tener características antideslizante. Sobre la acera y antes del inicio del vado o rampa se colocará la hilera de un solado con textura netamente diferenciada para facilitar la orientación de los individuos.
- c.- En su comienzo, el vado y la rampa tendrán una altura de borde de 0,02 m. con respecto al nivel de la calle.
- d.- Su ubicación en planta y detalles técnicos deberán ajustarse a las características del entorno y de la infraestructura existente.
- e.- En todas aquellas calles, que por su construcción ofrezcan impedimentos o dificultades para el desplazamiento de personas con distintos grados de discapacidad para la deambulación, se construirá una senda de un material liso y antideslizante con un ancho mínimo de 1,20 metros.
- f) En caso de que las veredas o rampas superen el 20% de pendiente deberán contar con medios de sujeción para la seguridad de los transeúntes (por ejemplo barandas que no impidan la visual) cuya instalación necesitará del asesoramiento de la Dirección de Obras Privadas.

**III.1.8.2.- Modalidades de construcción.**

Los trabajos deberán realizarse mediante la utilización de personal y elementos municipales, mediante contrataciones con terceros, o mediante las modalidades establecidas a continuación:

- a.- En todos los planes de reparación o construcción de pavimentos o veredas en la vía pública, resultará obligatoria la inclusión de trabajos de construcción de accesos para personas con distinto grado de discapacidad.
- b.- Las entidades de bien público, instituciones de discapacitados, sociedades intermedias y personas de existencia real o legal, que deseen colaborar en la construcción y mantenimiento de las respectivas rampas o vados y que así lo manifiesten en forma fehaciente ante la autoridad de aplicación, deberán ajustarse a las normas técnicas establecidas. Deberán hacerlo en forma totalmente gratuita, con personal a su cargo y bajo su responsabilidad técnica y acompañar la documentación conforme a la obra.

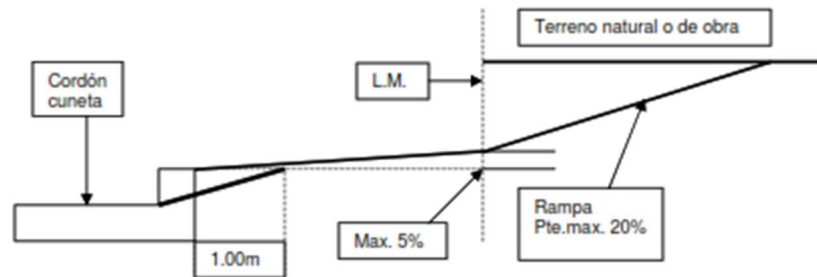
**III.1.9.- Accesos de vehículos donde existe cordón cuneta.**

Las entradas para los autos se harán en todo el ancho del acceso y por todo el largo de la acera con el mismo material empleado en la ejecución del resto de la misma. Se podrá



variar únicamente cuando deban ingresar vehículos pesados, que comprometan la resistencia del piso.

La pendiente longitudinal del acceso será igual a la de la vereda, las diferencias en las pendientes longitudinales y rampas se ejecutaran en el interior del predio. Las rampas para vehículos no tendrán mas del 20%.



### III.1.10.- Uso de las aceras.

Las aceras están destinadas al uso de peatones por lo tanto deberán estar libres de todo elemento que impida el tránsito de los mismos.

### III.1.11.- Canteros y árboles.

Los canteros alrededor de los árboles en veredas serán al ras del piso y su ubicación, división en planta y separación se indica más adelante.

En canteros en la vía pública (línderos o dentro de las mismas) sobre L.M. o ubicados en Espacios Públicos, particularmente los que se localizan junto a los senderos peatonales no podrán contener plantas espinosas.

Se considera para la localización de árboles una separación entre sí mínima de 3,00m., separadas del cordón cuneta a 0,80m, tomando como referencia el eje del tronco.

No se plantarán árboles en accesos a cocheras y en las esquinas.

En aceras de hasta 1,50m. Se dejará un cordón al nivel de la acera, formando un cantero de 0,40m x 0,40m como mínimo, para flores.

En aceras de entre 1,50m y 3,00m. el árbol llevará un cordón terminado con revoque y concreto al ras del piso, formando un cantero de 0,60m. x 0,60m.-

En aceras de más de 3,00m. el cantero llevará un cordón terminado con revoque y concreto, al ras del piso de 0,80m x 1,00m, cubierto con césped, además de los árboles.

Se permitirá plantar árboles en todas las veredas de la ciudad de más de 1,50m, previa autorización de la Municipalidad.

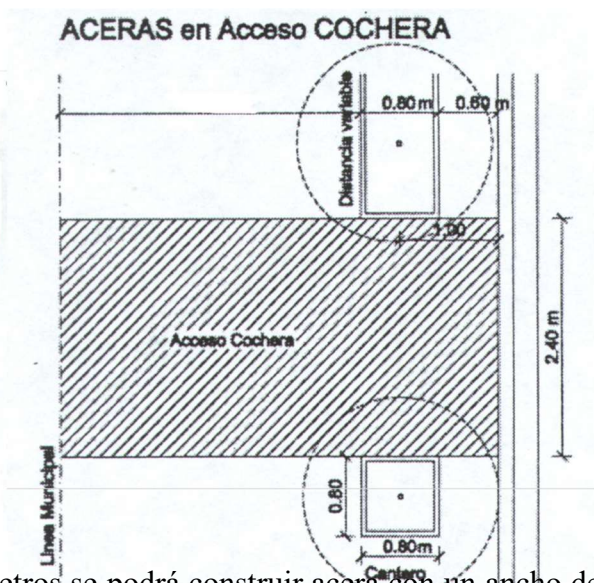
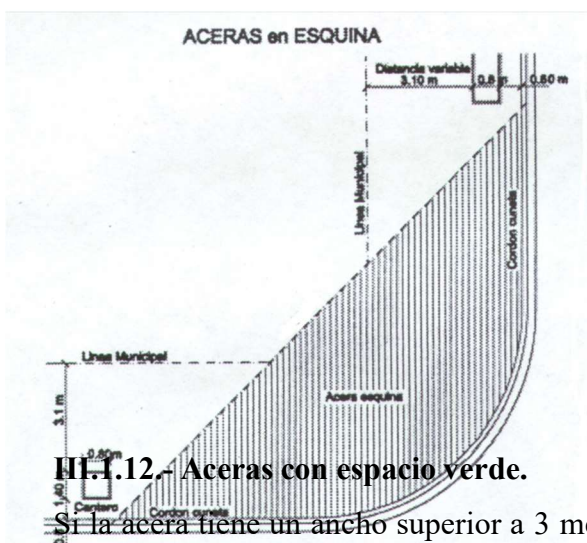
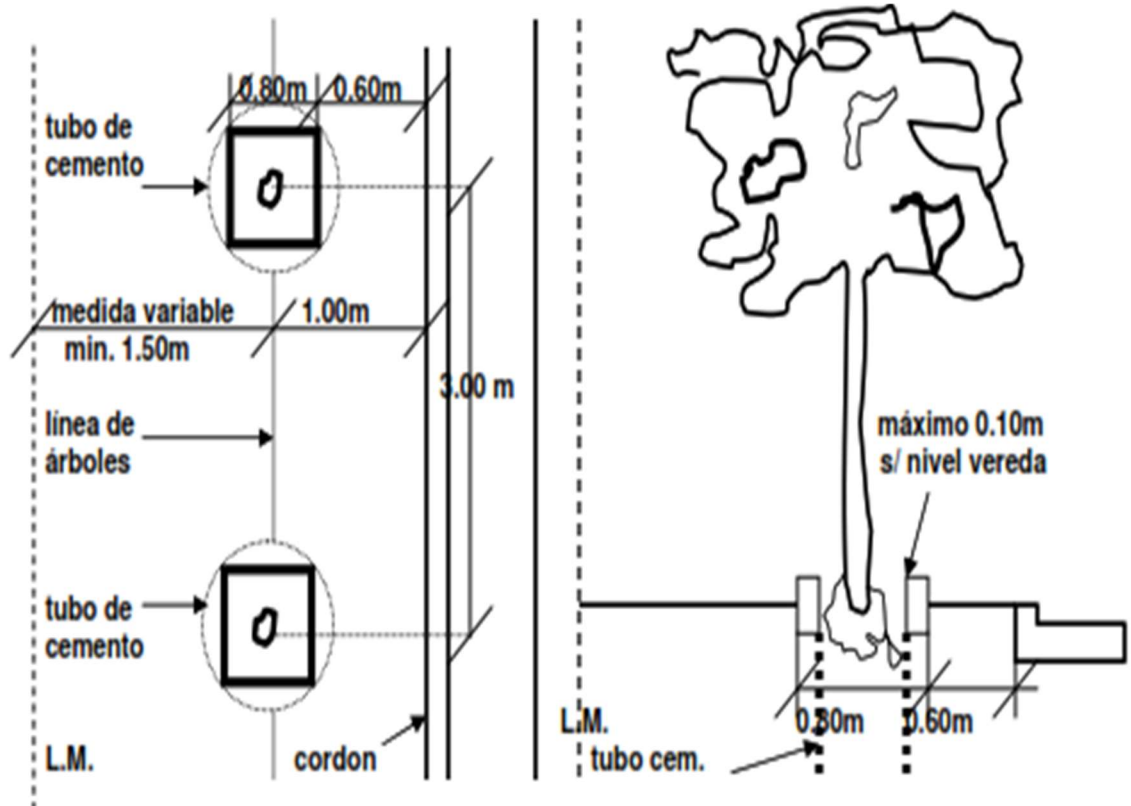
Deberán elegirse aquellas especies que no desarrollen raíces superficialmente y rompan las



aceras, siendo necesario en todos los casos la utilización de tubos de hormigón a modo de prevención.

Además, no se podrán retirar, ni podar árboles ya plantados, para lo cual tendrán que pedir autorización a la Dirección de Obras Públicas.

Se establece como norma de aplicación la Ordenanza N° 026/97 "Estableciendo normas para el arbolado público", y sus posteriores ampliaciones o correcciones.



**III.1.12.- Aceras con espacio verde.**

Si la acera tiene un ancho superior a 3 metros se podrá construir acera con un ancho de 2 metros, dejando el resto para franja verde. En las esquinas, las aceras serán totalmente pavimentadas siguiendo la prolongación de las líneas municipales.

**III.1.13.- Servicios públicos en las aceras.**





Las veredas forman parte de la vía pública, razón por la cual es apta para que por ella crucen todos los servicios tales como electricidad, agua potable, cloacas, teléfonos, señales de tránsito e iluminación, como así todo otro que surja posteriormente.

En todos los casos el Ente prestador del servicio, al efectuar la obra deberá solicitar los permisos correspondientes y dejará las veredas en óptimas condiciones una vez concluidos los trabajos. Durante la ejecución de los mismos deberá velar por la seguridad de los peatones.

### III.1.14.- Bolardos en ochavas.

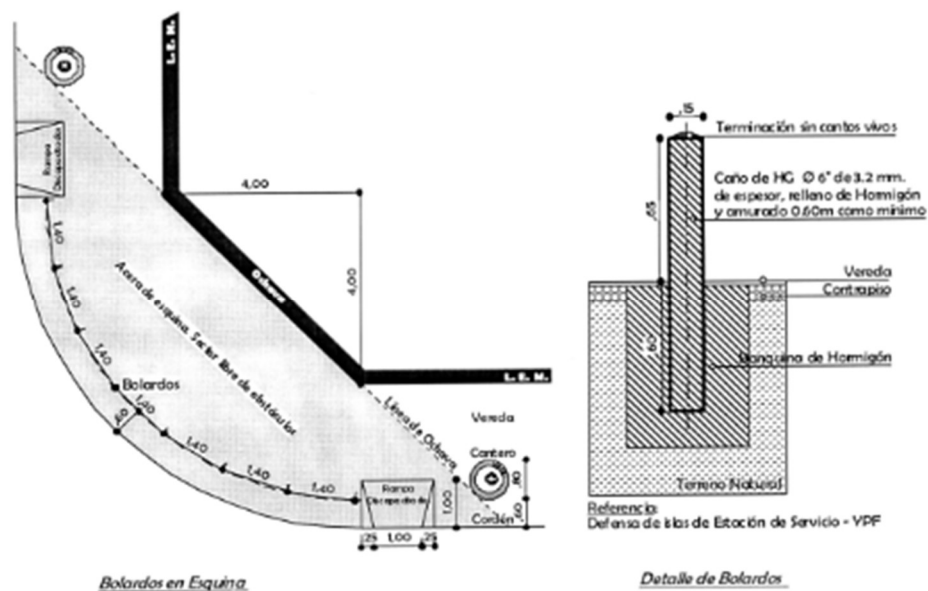
En las veredas de las esquinas de manzanas, que por el sentido de circulación y giro puedan recibir el impacto de vehículos, podrán construirse bolardos, según las especificaciones técnicas que se describen en el croquis adjunto, del prototipo y ubicación en esquina.

La construcción debe ser autorizada por la Dirección de Obras Privadas y dirigida por un profesional matriculado.

Para los casos en que el propietario desee modificar el prototipo, deberá presentar a través de un profesional matriculado el proyecto, el cálculo y la dirección de obra.

Los bolardos no deben interferir con el sector destinado a rampas para discapacitados, no deben presentar cantos vivos en su diseño, la distancia entre ellos debe ser inferior al ancho menor de los automotores en plaza, su altura debe ser considerada en base a la altura de los paragolpes de las unidades de transporte urbano o camiones, y no debe impedir la visual de la ochava; su resistencia debe estar calculada para absorber el impacto de vehículos, deben estar cubiertos con pintura negra y con una banda reflectiva de aproximadamente 10 cm, para posibilitar ser visualizados de noche por los peatones.

En aquellos supuestos, en los cuales por la ubicación o desniveles topográficos se requiera la construcción de bolardos que demanden características superiores, estos podrán construirse conforme a las nuevas solicitudes o especificaciones.





### **III.2.- De las fachadas.**

#### **III.2.1.- Generalidades sobre arquitectura y estética urbana.**

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

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

Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

#### **III.2.2.- Arquitectura de las fachadas.**

##### **III.2.2.1.- Aprobación de fachadas.**

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación especial de la Dirección. A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte.

La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con la imagen del lugar. Antes de introducir modificaciones, será indispensable presentar un plano total de la misma salvo cuando sólo se trate de cambios en el color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

##### **III.2.2.2.- Tanques, chimeneas, conductos y construcciones auxiliares.**

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal. El proyecto de esta obra estará contenido en el plano que se menciona en **III.2.2.1.- Aprobación de fachada.**

##### **III.2.2.3.- Tratamiento de muros divisorios o medianeros**

En obras nuevas, refacciones y modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos del edificio, que queden visible desde la vía pública, deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo el ornato de la fachada. En caso de requerirse la sobre elevación de conductos existentes en el frente de un predio;



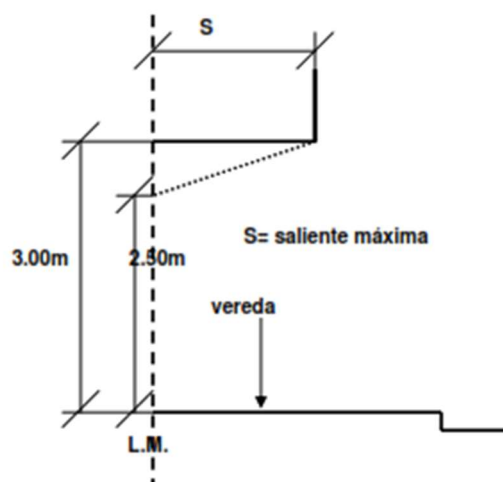
por edificación a mayor altura en el lindero, la tubería principal vertical puede adosarse al muro divisorio, o al privativo contiguo al predio lindero, siempre que esté situado a más de 3,00 metros del plano de la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

### **III.2.3.- Limitaciones de las salientes en las fachadas.**

#### **III.2.3.1.- Salientes de las fachadas.**

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la línea municipal:

- a.- En los primeros 2,50 metros de altura en piso bajo: Umbrales y antepechos en no más de 0,02 metros. Ménsulas de balcones o voladizos, dinteles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2.50 metros y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3.00 metros.
- b.- No pueden sobresalir a la línea municipal hojas de puertas, hojas de ventanas, cortinas, celosías, barandas, rejas o cualquier otro elemento, fijo o móvil.
- c.- Arriba de los 3.00 metros de altura se permite salir lo que indica la saliente máxima permitida.
- d.- Las salientes sobre las veredas tendrá como limite la prolongación de los ejes medianeros.



#### **III.2.3.2.- Salientes de balcones y cuerpos cerrados.**

En los pisos altos los balcones y cuerpos cerrados de la fachada principal pueden sobresalir de la línea municipal hasta 1,50 metros pudiendo llegar a 2,00 metros en los edificios frentistas a avenidas de ancho mayor a 25 metros, no debiendo en ningún caso rebasar el ancho de la acera, ni impedir el normal crecimiento y desarrollo de los árboles de vereda. Los que se encuentren por debajo de los 5,00 metros de altura del nivel de la acera, deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50 metros de la vertical del filo del cordón.



La baranda o antepecho tendrá una altura no menor que 0,80 metros ni mayor que 1,20 metros medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo tipo de peligro.

En los balcones por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas que lo cierren transformándolo en un recinto.

### **III.2.3.3.- Cuerpos salientes en esquinas.**

El plano de volumen edificable en las esquinas y que afecta a la planta baja únicamente, tendrá un límite de altura de 3.00 metros.

Para facilitar la solución estructural, se permitirá ubicar en la superficie de la ochava destinada a uso público, una sola columna inscripta, en un cilindro de diámetro máximo igual a 0,70 metros, siempre que el plano límite de esquina se desplace paralelo a sí mismo ampliando la ochava, en una medida igual a la dimensión máxima horizontal de la proyección de la columna sobre el plano bisector de la esquina y que la distancia mínima entre cualquier punto de la columna y el plano límite de ochava desplazado sea igual a 2,00 metros.

Esta columna deberá ser calculada para resistir impactos por choques eventuales de vehículos.

### **III.2.4.- Fachadas de predios linderos a parques, plazas o plazoletas.**

En el caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden ejecutarse fachadas en reemplazo de los correspondientes muros ciegos separativos para beneficiar la finca con vistas a los jardines. La solución será puesta a consideración de la Dirección mediante la documentación técnica pertinente.

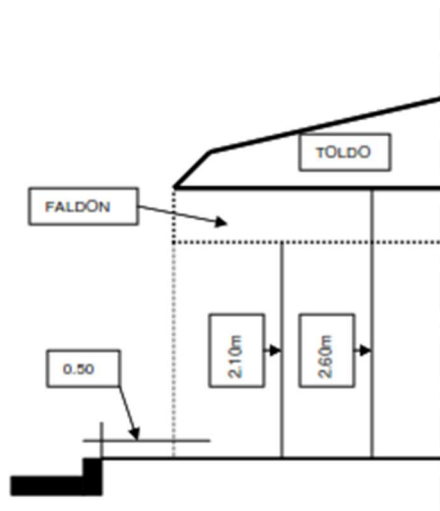
La Dirección estudiará en forma particular la arquitectura de cada parque, plaza, plazoleta o paseo público que se halle en esas condiciones.

Los predios no deben tener acceso a los jardines públicos.

### **III.2.5.- Toldos en las fachadas principales.**

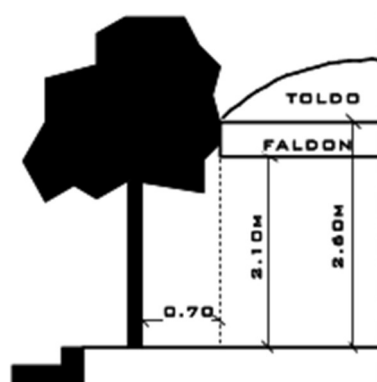
En la fachada principal de los edificios pueden colocar toldos fijos rebatibles hacia la línea municipal siempre que no impidan el normal crecimiento y desarrollo del arbolado de la vereda.

Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2,60 metros del solado de la acera. La saliente desde la línea municipal puede alcanzar hasta 0,70 metros de la línea del tronco de la arborización existente o planificada. El toldo puede tener faldones cuyo borde inferior no estará más bajo de 2,10 metros medidos desde la acera. En casos donde no existen y no está previsto la colocación de árboles, la máxima saliente será de 0.50m, medidos desde el borde interno del cordón.



### III.2.5.1.- Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas.

En las calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas, un toldo puede alcanzar una línea de 0,70 metros respecto del eje de los troncos o sostenes sin tocarlos, ni molestar o impedir el normal crecimiento del árbol.



### III.2.5.2.- Prohibición del uso de soportes verticales en la vía pública.

No podrán utilizarse soportes verticales, en la vía pública para toldos, marquesinas, anuncios publicitarios y todo otro elemento que no constituyan un servicio público, salvo aquellos autorizados por ordenanzas que lo reglamenten, la municipalidad podrá exigir el retiro de los existentes en función de los estudios por Distritos

### III.2.5.3.- Marquesinas aplicadas en la fachada principal.

Se mantendrán por encima de las alturas indicadas de 2,60 metros. Su borde exterior distará como mínimo 0,70 metros de la línea del tronco de la arborización existente o planificada, en el caso de veredas rectas y la superficie cilíndrica vertical cuando este sea curvo.

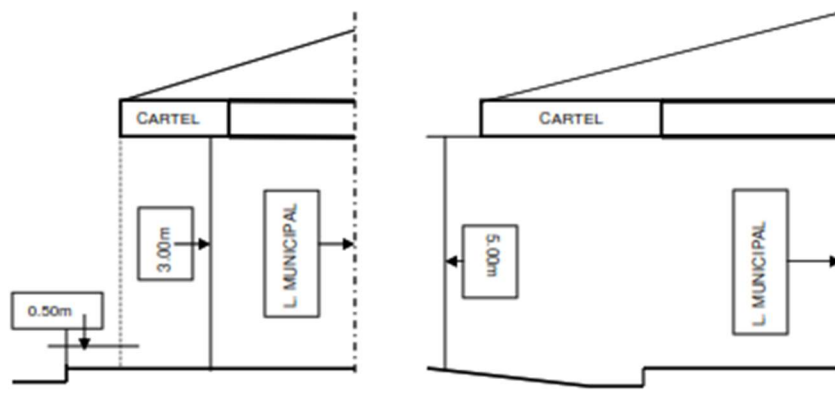
### III.2.5.4.- Toldos en la fachada principal y señalizaciones oficiales.



En cualquier posición, un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, no impedirá la visión de chapas de nomenclatura, semáforos, ni la señalización oficial de las calles.

### III.2.5.5.- Carteles y letreros luminosos.

Quedan autorizados la colocación de letreros y carteles, sean luminosos o no, en negocios que lo requieran, reglamentándose a tal efecto su ubicación y emplazamientos, las alturas mínimas a respetar se regirán por la altura no serán en ningún caso menor a las establecidas en **III.2.5.- Toldos en fachadas principales, III.2.5.3.- Marquesinas aplicadas en la fachada principal**, cuando sean aplicados a la fachada y en caso de volar sobre el espacio público de acuerdo a las siguientes figuras:



### III.3.- De los locales.

#### III.3.1.- Clasificación de los locales.

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

- a.- Locales de primera clase:** Dormitorios, comedor, sala de estar, de juegos de niños, sala común, estudio, oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.
- b.- Locales de segunda clase:** Cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar,
- c.- Locales de tercera clase:** Local para comercio o trabajo, depósito comercial o industrial, vestuario colectivo en club o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comidas, aulas, salón de baile, biblioteca, capillas, sala de concierto o exposiciones.
- d.- Locales de cuarta clase:** Pasaje, corredor, vestíbulo, sala de espera anexo a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos o de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, ante comedor, espacio para cocinar, consultorio, depósito no comercial e industrial; depósito de no más de 250 metros cuadrados anexo o dependiente de local, siempre que forme con este una unidad de uso y no tenga acceso de la vía pública; pequeño



comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía; sala de rayos X, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas; laboratorios para procesos fotográficos; archivos.

Nota: consultorios; deberán tener una superficie y dimensiones adecuadas a la especialidad, debiendo tener una aprobación de los organismos que los regulan, además de cumplimentar las normas específicas de este Código.

**e.- Local de quinta clase:** Locales auxiliares para servicios generales del edificio, portería, administración, cuarto de maquinas, dependencias del personal de servicio, sala comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

#### **III.3.1.1.- Atribuciones de la dirección para clasificar locales.**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Dirección puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además, clasificará por analogía, en algunas de las establecidas en **III.3.1.- Clasificación de los locales**, cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección, asimismo puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

#### **III.3.2.- Dimensiones mínima de locales.**

##### **III.3.2.1.- Generalidades sobre dimensiones mínimas de locales.**

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

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

##### **III.3.2.2.- Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados.**

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

<b>Clase de local</b>	<b>Altura</b>	<b>Distancia</b>	<b>Exigibles en locales</b>
<b>Primera</b>	2,60 metros	2,80 metros	Todos



<b>Segunda</b>	2,40 metros	2,60 metros	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar
<b>Segunda</b>	2,10 metros	2,30 metros	Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero.
<b>Tercera</b>	3,00 metros	3,20 metros	Todos
<b>Cuarta</b>	2,10 metros	2,30 metros	Hasta 16,00 m <sup>2</sup>
<b>y</b>	2,40 metros	2,60 metros	De 16,00 m <sup>2</sup> a 30,00 m <sup>2</sup>
<b>Quinta</b>	2,60 metros	2,80 metros	De 30,00 m <sup>2</sup> a 50,00 m <sup>2</sup>
	3,00 metros	3,20 metros	Más de 50,00 m <sup>2</sup>

En edificios de sanidad se regirán según el reglamento del Ministerio de Salud Pública, no obstante ello estas son para el caso las medidas mínimas: 3.00 m en piso bajo y 2.70 m en pisos altos

#### **III.3.2.3.- Altura de semisótano equiparado a piso bajo.**

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

#### **III.3.2.4.- Altura de locales con entresuelos o pisos intermedios.**

Todo local puede tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en

**III.3.2.2.- Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados.**, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

**a.-** Alturas mínimas: El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,00 metros medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo, medida en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja el borde del entresuelo debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor del 80%.

**b.-** Dimensiones máximas de la planta del entresuelo:

Ventilación por el borde exclusivamente: Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40 metros la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura.





Para una altura mayor que 2,40 metros y menor que la establecida en **III.3.2.2.- Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados.**, la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de dos veces la altura del entresuelo.

**c.- Ventilación suplementaria a patio de cualquier categoría:**

Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40 metros la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de tres veces esa altura.

Para una altura mayor de 2,40 metros y menor que la establecida en **III.3.2.2.- Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados.**, la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de cuatro veces la altura del entresuelo.

**d.- Luz libre entre bordes:**

El espacio libre de entresuelo, medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.

**e.- Volumen mínimo:**

El volumen efectivo del local principal tomado con su altura real, no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal con una altura teórica de 3,00 metros y los entresuelos con una altura teórica de 2,30 metros.

### **III.3.3.- Áreas y lados mínimos de locales.**

#### **III.3.3.1.- Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase.**

El área y el lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores mínimos son los siguientes:

<b>Clase de local</b>	<b>Lado mínimo (m)</b>	<b>área mínima (m<sup>2</sup>)</b>
Primera clase: En vivienda permanente: Cuando la unidad posee un solo local, este tendrá	3,00	14,00
Cuando la unidad posee varios locales: Por lo menos uno tendrá	2,50	10,00
Los demás tendrán	2,00	6,00
En viviendas colectivas del tipo transitorio, hotel en cualquiera de sus denominaciones, casas de pensión, las habitaciones individuales tendrán	2,50	9,00



En casa escritorios u oficinas: Locales individuales, tendrán	3,00	12,00
Unidades de uso de dos o más locales, cada uno tendrá	2,50	9,00
En edificios de sanidad, Hospital, sanatorio, clínica, maternidad, las salas individuales tendrán	2,50	7,50
Tercera clase.	3,00	16,00

### III.3.3.2.- Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar y retretes.

a.- Cocinas: Una cocina debe tener un área mínima de  $3,00\text{ m}^2$  y lado no inferior a 1,50 metros.

b.- Espacios para cocinar: Un espacio para cocinar debe tener un área inferior a  $3\text{ m}^2$ .  
Sus lados responderán a la relación:

$$b \geq 2a.$$

Siendo, **a**, la profundidad que no rebasará de 1,25 metros.

c.- Baños y retretes: Los baños y retretes tendrán área y lado mínimo, de acuerdo con los artefactos que contengan:

Locales	Ducha c/bañera	Ducha s/bañera	Inodoro	Lavabo	Bidé	Área ( $\text{m}^2$ )	Lado (m)
Retretes			x			1,00	0,75

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 metros de la vertical del centro de la flor.

No se incluyen las superficies de puertas.

D) Los espacios con acceso de público en general, deberán contar con un lugar apropiado destinado al uso de "cambiadores para bebés". A estos efectos podrá contar con un espacio especial y único para este fin, o estar ubicado en los sanitarios debiendo tener presente que puedan tener acceso personas de ambos sexos a los cambiadores

La instalación de los cambiadores de bebés es de carácter gradual y progresivo, para que los espacios tanto públicos como privados, adopten las medidas pertinentes para la adecuación de sus locales.



El Departamento Ejecutivo Municipal a través del área correspondiente, determinará las características, tamaño, disposición y condiciones de higiene y seguridad con que deban contar estos dispositivos. Aquellos lugares que incumplan con lo dispuesto serán pasibles de una multa. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará el régimen de sanciones e incumplimiento y el valor de las multas.

### **III.3.4.- Separación mínima de construcción contigua a ejes divisorios de predios.**

Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15 metros de este eje.

El ancho de pasaje y corredores abiertos, contiguos al eje divisorio entre predios, se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio.

Toda construcción no adosada no apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de este muro no menos de 1,15 metros.

Cuando una construcción que arrima a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con este un ángulo inferior a 30°, el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos que 1,15 metros de dicho eje.

De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastras con un saliente no mayor que 0,25 metros.

#### **III.3.4.1.- DE LOS PATIOS**

##### **1: clasificación de los patios**

- a) patios de primera categoría, aquel que sirva a locales de primera, tercera y quinta clase.
- b) Patios de segunda categoría, aquel que sirva a locales de segunda categoría
- c) Patio auxiliar, aquel que sirva para proporcionar iluminación y ventilación auxiliar de locales

##### **2: Dimensiones de los patios.**

- a) de primera; área mínima 12m<sup>2</sup>, lado menor mayor o igual a 3m.
- b) de segunda; área mínima 8m<sup>2</sup>, lado menor mayor o igual a 2m<sup>2</sup>.

Las dimensiones de un patio se toman con exclusión de la proyección horizontal de todo voladizo o saliente superior a 0.15m, como así también de una distancia de 0.15m del eje divisorio entre predios.

No se computara como area libre para el FOS/FOT una superficie menor a patio de segunda.

##### **3: división de patios:**

Un patio se puede dividir en su base con una cerca o muro, de una altura no mayor a 2.00m, siempre que deje entre parámetros una distancia mínima de 1.00m.-

##### **4: patios mancomunados.**



En casos de subdivisiones en propiedad horizontal un patio puede subdividirse de acuerdo al punto 3.

**5: prohibición de cubrir patios.**

Un patio, cualquiera sea su categoría, no podrá cubrirse con ningún elemento fijo, solamente se aceptará la colocación de toldos retráctiles.

**III.3.5.- Iluminación y ventilación natural de locales.**

**III.3.5.1.- Generalidades.**

**a.-** El dintel de los vanos para la iluminación y ventilación preferentemente se colocará a no menos de 2,00 metros del solado del local. El vano puede situarse junto al cielorraso.

**b.-** Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en "III.3.5.6.- Iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas."

**III.3.5.2.- Iluminación y ventilación de locales de primera clase.**

**a.-** Un local de primera clase recibirá luz del día y ventilación de espacio urbano o a patios auxiliares de primera categoría

**b.-** Vanos:

Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será:

$$I \geq A/x$$

donde: i = área mínima del total de los vanos de iluminación.

A = área libre de la planta del local.

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

<b>Ubicación del vano.</b>	<b>A patio interior</b>	<b>A frente o contrafrente</b>
<b>Lateral bajo parte cubierta</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
<b>Lateral libre de parte cubierta</b>	<b>10</b>	<b>15</b>

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

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

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



Ventilación: El área mínima (K) de los vanos de ventilación será:

$$K \geq i / 3$$

c.- Vanos juntos 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 en alto no menor de 0,75 metros. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 metros del techo o del solado del patio.

### **III.3.5.3.- Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales.**

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

b.- Vano: 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

Cocinas y lavaderos: Iluminación:  $\bar{I} \geq 0,50 \text{ m}^2$

Ventilación:  $k \geq 2/3$ .

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:  $k \geq 0,20 \text{ m}^2$

Ventilación de retretes y orinales:  $\bar{k} \geq 0,20 \text{ m}^2$

Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no puede ventilar a la vía pública sino mediante patio auxiliar, los ubicados en piso bajo. En caso de ventilar sobre la vía pública, tendrá el alféizar del vano a no menos que 2,00 metros sobre el nivel de la acera.

Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 1,80 metros.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos será no menor que  $2,00 \text{ m}^2$ . Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de  $0,87 \text{ m}^2$ , por cada artefacto y separación de 0,60 metros entre ellos.

La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de  $0,50 \text{ m}^2$ . Tendrá además una aspiración situada en zona apuesta al vano exigido de ventilación, cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que  $0,04 \text{ m}^2$ . Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto en este último caso cumplirá con lo dispuesto en **III.3.6.1.- Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto**. Y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50 %. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que dé por lo



menos a patio auxiliar y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5,00 metros del vano. Cuando en un compartimiento se agrupen más de tres orinales su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en **III.3.6.1.- Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto.**

Cuando los baños, retretes y los orinales, se ventilen desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de  $0,50 \text{ m}^2$ , y área de ventilación no menor que  $0,15 \text{ m}^2$  por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de  $1/5$  por cada local suplementario.

**c.- Escaleras principales:**

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

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

Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos o vestíbulos generales o públicos, a ella conectado, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescritas en los apartados anteriores. En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en **III.3.7.1.- Iluminación artificial.**

La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso y sin baja del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies sumadas no será inferior a:

$$K \geq 0,2 h$$

$$K \geq 1,00 \text{ m}^2$$

Siendo  $h$  = altura total de la caja de la escalera

(m).

Las aberturas de ventilación darán a azotea o techo y distarán no menos que 1,00 metros de muros circunvecinos.



### III.3.5.4.- Iluminación y ventilación de locales de tercera clase.

a.- Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano o patio de primera. 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:

Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será:

$$I \geq A/X$$

donde: i = área mínima del total de los vanos de iluminación.

A = área libre de la planta del local.

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

Ubicación del vano	Vano que da a patio interior	Vano que da a espacio urbano	Claraboya o vidrio de piso	Vidrio de piso nivel de solado transitable
Lateral, bajo parte cubierta	6	8		
Lateral, libre de parte cubierta	8	10		
Cenital			10	6

En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en piso bajo, se computan las partes situadas por encima de los 2,00 metros del respectivo solado, salvo las puertas de entrada de ese local que se computan totalmente.

Ventilación: La ventilación se hará por circulación natural de aire, las aberturas será graduable por mecanismos fácilmente accesibles. El área mínima de ventilación será:

$$K \geq i/3$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial o industrial con profundidad mayor que 6,00 metros y hasta 10,00 metros complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en III.3.6.- Ventilación natural por conducto., ubicados en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10,00 metros deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal con las siguientes limitaciones:

Sobre patio auxiliar se admitirá una ventilación no mayor que el 30% de la requerida.

Sobre extensiones apendiculares se admitirá una ventilación no mayor que el 15% de la requerida.



c.- Claraboya: El área de iluminación correspondiente a la abertura del entrespacio o azotea.

El área neta (I) de la abertura de la claraboya puede ser virtualmente aumentada a los efectos de intervenir en el cómputo de la iluminación exigida, sin rebasar de 2,5 I. Donde:

I = Área neta de la abertura en proyección horizontal.

p = Perímetro total de la proyección de la abertura.

p' = La parte de p que resulta de excluir los lados que coincidan con el paramento de muros divisorios o de muros llenos de cerramientos separativos de locales independientes.

h = Altura del local iluminado.

j = área virtual en ningún caso mayor que 2,5 i

Cuando la abertura i satisfaga el área mínima y el lado mínimo del espacio urbano, el área virtual será:

$$j = \frac{3}{4} p' h$$

Cuando no se cumpla alguna de las condiciones establecidas, sin exceder de j se computa

$$j = \frac{3}{4} p'/p i h$$

Cuando el resultado de aplicar los criterios precedentes produzca un área virtual menor que i, se adopta:

$$J \geq i$$

### **III.3.5.5.- Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias.**

a.- Un local de cuarta clase no requiere, en general, recibir luz del día y ventilación para patio auxiliar.

b.- Ventilación de locales: Los que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en **III.3.6.- Ventilación natural por conducto**. Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismo regulable de fácil acceso.

c.- Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos: Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más que 15 metros, esta luz del día puede ser indirecta o satisfacción del a Dirección, teniéndose en cuenta lo dispuesto en **III.3.5.2.- Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales**.

d.- Ventilación de espacio para cocinar: Debe satisfacer lo establecido en **III.3.6.2.- Ventilación por conducto de espacio para cocinar**, aunque tenga vano de ventilación al exterior.

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





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

### **III.3.5.6.- Iluminación y ventilación de locales de quinta clase.**

a.- Un local de quinta clase habitable con altura menor que 3,00 metros sólo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de cada uno.

b.- Vanos: Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase. Los demás locales cumplirán las exigencias de este Código por analogía, según el uso o destino de ellos.

### **III.3.5.7.- Iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas.**

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

a.- Cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia entre ambos, será igual o mayor que 1,50 metros.

b.- Si el frente del local tuviera parapeto, quedará libre en toda la extensión de la parte cubierta una abertura de alto no inferior a 1,10 metros y de área no menor que la requerida para la iluminación del local.

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

**El valor máximo del salidizo se establece de acuerdo al cuadro siguiente:**

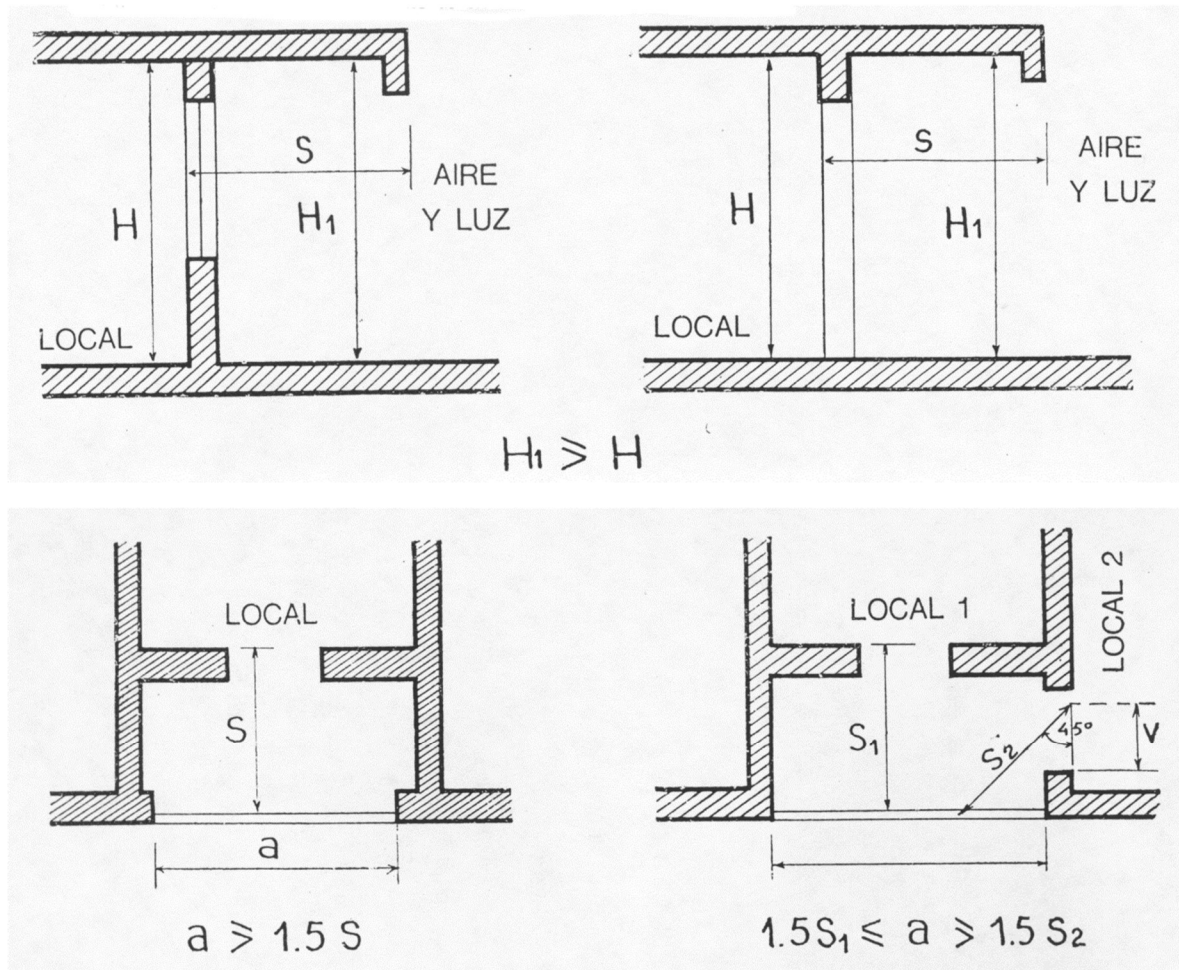
<b>clase del local</b>	<b>patio interior, de frete o contra frente</b>	<b>frente o fondo libre</b>
1°, 3°, 5°	$S \leq 2/3 H$	$S \leq H$
2° y 4°	$S \leq H$	

S: distancia entre el parámetro interior del muro y el punto más alejado del salidizo



H: altura libre del local o salidizo (se toma la menor)

d.- Podrá ventilarse e iluminarse un local a través de parte cubierta cerrada mediante vidriera siempre que esta cumpla con el siguiente requisito, la parte vidriada no tendrá una altura menor a 1.30m y el área destinada a ventilación e iluminación será el doble de la requerida para el local afectado.



### III.3.6.- Ventilación natural por conducto.

#### III.3.6.1.- Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto.

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

- El conducto tendrá una sección transversal mínima de  $0,03 \text{ m}^2$  uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de  $45^\circ$  respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- La abertura de comunicación del local con el conducto puede ser regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- El tramo que conecta la abertura regulable no el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 metros de caras internas lisas.



**d.-** El conducto rematará a 0,50 metros por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto o tratado arquitectónicamente.

### **III.3.6.2.- Ventilación por conducto de espacio para cocinar.**

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

**a.-** Caso de conducto que remate en la azotea o techo:

El conducto tendrá una sección transversal mínima de  $0,01 \text{ m}^2$ , lado no menor que 0,10 metros uniforme en toda su altura; realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que  $45^\circ$  con respecto de esta dirección. 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 superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.

El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 metros y de sección igual a la de dicho conducto.

El conducto rematará a 0,50 metros 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 conductos próximos, debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

El conducto puede ser horizontal en tal caso la longitud no debe ser mayor que 1,50 metros. 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 Dirección puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia lo prescrito en los incisos precedentes.

### **III.3.6.3.- Ventilación por conducto de sótanos y depósitos.**

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de uno cada  $25,00 \text{ m}^2$  de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de  $0,0150 \text{ m}^2$ , y lado no inferior a 0,10 metros. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista en un patio auxiliar en la azotea.

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



En un sótano de viviendas colectivas, cuando tenga calderas para la calefacción o para agua caliente, cada chimenea puede sustituirse a un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido para la combustión.

#### **III.3.6.4.- Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo.**

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

- a.- La sección transversal no será inferior a  $0,03 \text{ m}^2$ , uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas, de eje vertical o inclinado no más de  $45^\circ$  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 se ubicará a no menos que 0,50 metros sobre la azotea o techo.
- d.- La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de este a ventilación complementaria.

#### **III.3.6.5.- Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación.**

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en

#### **III.3.6.- Ventilación natural por conducto.**

##### **III.3.6.6.- Ventilación natural por sistema de colector.**

Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de cuarta clase, podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados colectores de ventilación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a.- Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de  $15^\circ$  respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías con superficies interiores lisas.
- b.- Si las secciones de mención no son circulares, la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.
- c.- La sección del conducto principal colector será de  $400 \text{ cm}^2$ . Esta sección es suficiente para ventilar nueve pisos a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso esa sección admitirá la ventilación hasta cinco plantas. Los conductos secundarios tendrán una sección de  $180 \text{ cm}^2$ .
- d.- Cada local que se ventile, contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso. El tubo correspondiente al último piso, debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo o azotea.



e.- La comunicación del local o tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50 metros. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que deben empero, dejar permanente abierta una sección de  $25 \text{ cm}^2$ .

f.- Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos que  $150 \text{ cm}^2$ , ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete.

g.- El conducto principal rematará a cuatro vientos 0,50 metros sobre azotea o terraza y a 2,40 metros de todo vano de local habitable.

h.- En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico.

### **III.3.6.7.- Ventilación por conducto.**

De ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local:

a.- El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a  $1/400$  de la superficie del local. La sección mínima de cada tubo será de  $0,03 \text{ m}^2$ . En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos cada uno en su zona de influencia. La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3.

b.- El conducto será vertical o inclinado en no más de  $45^\circ$ .

c.- La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.

d.- Los tramos horizontales del conducto no podrán superar el  $\frac{1}{4}$  de la altura propia del mismo.

e.- El remate de los tubos en la azotea distará no menos de 1,50 metros de ésta o de cualquier paramento, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.

### **III.3.7.- Iluminación y ventilación artificial de locales.**

#### **III.3.7.1.- Iluminación artificial.**

a.- Iluminación de locales: La Dirección 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.

b.- Iluminación de medios de circulación: Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el inciso a.

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



El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe funcionar en uno de sus circuitos con pulsadores automáticos, o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

**c.- Iluminación de edificios de sanidad:** Un edificio de sanidad, hospital, sanatorio, clínica, maternidad, debe contar obligadamente con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el inciso a y d.

**d.- Luces de emergencia:** En los edificios o locales de uso público y masivo, deberá disponerse en todos los medios de acceso, corredores, escaleras y rampas, circulación y estadía pública, luces de emergencia. Cuyo encendido se produzca automáticamente si quedarán fuera de servicio, por cualquier causa, las que alumbran normalmente, asegurando un nivel de iluminación no inferior a 20 lux en el sitio más desfavorable, medidos a 0,80 metros sobre el solado.

Deberán incluirse luces de emergencia en los lugares que a continuación se detallan, estando facultada la Dirección para exigirlos en aquellos casos en que ese considere necesario por las características especiales que pudieran presentar:

Estaciones terminales de transporte de pasajeros.

Auditorios.

Salas de baile.

Teatros.

Cines

Teatros.

Cines.

Circos

permanentes.

Atracciones

permanentes.

Estadio abierto o

cerrado.

Edificios de

sanidad.

En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practiquen cirugía, el nivel de iluminación de 20 lux, deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico en que se esté realizando la intervención quirúrgica.

En todos los casos, la iluminación proporcionada por las luces de emergencia deberá prolongarse por un período adecuado para la total evacuación de los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser durante dicho periodo inferior a 2 horas, manteniendo durante este tiempo el mismo nivel exigido según el caso.



Los siguientes edificios o locales podrán disponer en todos los medios de acceso y corredores, luces de emergencia de encendido manual con las mismas condiciones del punto d.

Edificios

administrativos.

Estudios radiofónicos.

Estudios de televisión.

Hoteles.

Hoteles alojamiento.

Hotel residencial.

Establecimientos educacionales nocturnos.

En lo que respecta a las condiciones de calculo y construcción de la instalación se tomará en cuenta la "Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas de inmuebles" elaborada por la Asociación Electrotecnia Argentina.

### **III.3.7.2.- Ventilación por medios mecánicos.**

a.- La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.

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

### **III.3.7.3.- Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos.**

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos tendrán, además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios tengan aire acondicionado.

### **III.3.7.4.- Calefacción de locales por aire caliente.**

Cuando en un local usado para vivienda o trabajo se emplee el sistema de calefacción por aire caliente, producido mediante artefactos de combustión, debe asegurarse un microclima templado, que en ningún momento pueda ocasionar molestias por cambios de las condiciones ambientales.



### **III.4.- De los medios de salida.**

#### **III.4.1.- Generalidades sobre medios de salidas.**

##### **III.4.1.1.- Trayectoria de los medios de salidas.**

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puerta, escaleras principales o secundarias, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se sustituirán de modo de que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

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

##### **III.4.1.2.- Salidas exigidas.**

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

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio exigido con el de entrada o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60 metros de ancho mínimo y de 0,12 metros a 0,18 metros de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

##### **III.4.1.3.- Pasajes o galerías comerciales.**

Se entiende por tales a los que se utilicen con fines comerciales, con acceso a locales de negocios a uno o ambos lados, pudiendo incluir o no el caudal de salida, de una o más circulaciones verticales, a la vía pública, de cualquier tipo de edificio ubicado en los pisos altos.

Se consideran los siguientes tipos:

- a.-** Con una o más salidas a una misma calle.
- b.-** Con salidas a dos o más calles.
- c.-** En cualquiera de los casos anteriores, con bifurcaciones en su interior en dos o más rama, al mismo o distintos niveles.

En el caso a, se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro, con otros pasajes con salida a otra calle, salvo que sus dimensiones mayores que las exigidas, lo permitan. Su ancho y el de cada una de las puertas de salida se calcularán con las fórmulas del artículo

**III.4.6.1.- Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos,** según su





capacidad con un mínimo de dos metros más un adicional de 0,50 metros si tiene vidrieras sobre un costado y un metro si se ubican en ambos.

En el caso b, rigen las mismas condiciones para la determinación del ancho y de los incrementos pero con un mínimo de tres metros. El ancho determinado en los casos anteriores no se podrá reducir, cualquiera sea el número de puertas de salidas que tenga el pasaje.

Si sobre estos pasajes desembocan circulaciones verticales que las conecten con la vía pública, el ancho del pasaje se incrementará en él o los anchos resultantes de **III.4.6.1.-**

#### **Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos.**

En el caso c, las bifurcaciones, sean al mismo nivel o a distintos niveles por medio de escalera o rampas, cada una de las bifurcaciones tendrá un ancho mínimo igual a los dos tercios del ancho que corresponde a la parte no bifurcada, sin los incrementos por puertas o vidrieras y más los incrementos que a cada bifurcación corresponda por las mismas causas.

#### **III.4.1.4.- Señalización de los medios exigidos de salida.**

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

La ubicación, tipo, tamaño y característica de los signos serán uniformes para todos los casos y aprobados por la Dirección.

#### **III.4.1.5.- Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos.**

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

#### **III.4.1.6.- Puertas o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidas.**

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en **III.10.- De la protección contra incendios**, podrá usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como en paneles, pero supeditado a que se utilice cristales templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla lo siguiente:

**a.- Puertas:** Estarán debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, partes arenadas, leyendas que se ubicarán entre los 0,90 y 1,50 metros de altura, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido a juicio de la Dirección.



**b.- Paneles fijos:** En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, deberán colocarse canteros, maceteros con plantas, murales, barandas o cualquier otro elemento que cumpla dicho fin. Cuando estos paneles se hallan ubicados sobre la línea municipal o a menos de tres metros de esta, sobre la fachada deberán colocarse defensas para reducir las consecuencias de choques accidentales de vehículos.

#### **III.4.1.7.- Salidas exigidas en caso de cambio de usos u ocupación.**

Cuando un edificio o parte del cambie su uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Dirección aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

#### **III.4.1.8.- Acceso a cocina, baños y retretes.**

**a.-** El acceso a una cocina, a un baño, o a un retrete, desde locales donde se habita o trabaja, debe ser posible a través de otros locales, pasos cubiertos o bien directamente.

En una unidad de vivienda el acceso cubierto a la cocina queda satisfecho si se efectúa respecto de uno solo de los locales de primera clase que integran.

El ancho del paso cubierto no será inferior a la cuarta parte de la altura medida verticalmente entre solado y el lugar mas bajo del cielorraso o viga, con un mínimo de 0,70 metros

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

#### **III.4.1.9.- Escaleras principales, características.**

Las escaleras principales de un edificio serán practicables y estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrantes de las mismas los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que

comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según lo establece **III.4.- De los medios de salida.**

Una escalera principal tendrá las siguientes características:

**a.-** Tramos: Los tramos de la escalera tendrán no más de 18 alzadas corridas, entre descanso o relleno

**b.-** Línea de huella o compensación de escalones: Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huellas, la cual correrá paralela a la zanca o limón anterior, a una distancia de este igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 metros.



Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huellas, iguales entre sí corresponderán a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,60 \text{ a } 0,64 \text{ metros}$$

donde: a es alzada y no será mayor que 0,18 metros.

p es pedada y no será menor que 0,26 metros.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a 0,80 metros. Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de proyección horizontal de limón interior igual o mayor que 0,25 metros. La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación: Las pedadas de hasta cuatro escalones, en la parte más crítica junto al limón interior, pueden tener 0,12 metros como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal.

La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de planta del escalón.

Cuando el radio es mayor que 1,00 metros, se considera la escalera como de tramos rectos.

**c.- Ancho libre:** El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si los pasamanos que se coloque sobresalen más que 7,5 cm., de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo expuesto en **III.4.7.- Escalera exigidas de salida**, los anchos mínimos serán:

Caso general: 1.10 metros en todos los casos no comprendidos en los puntos siguientes.

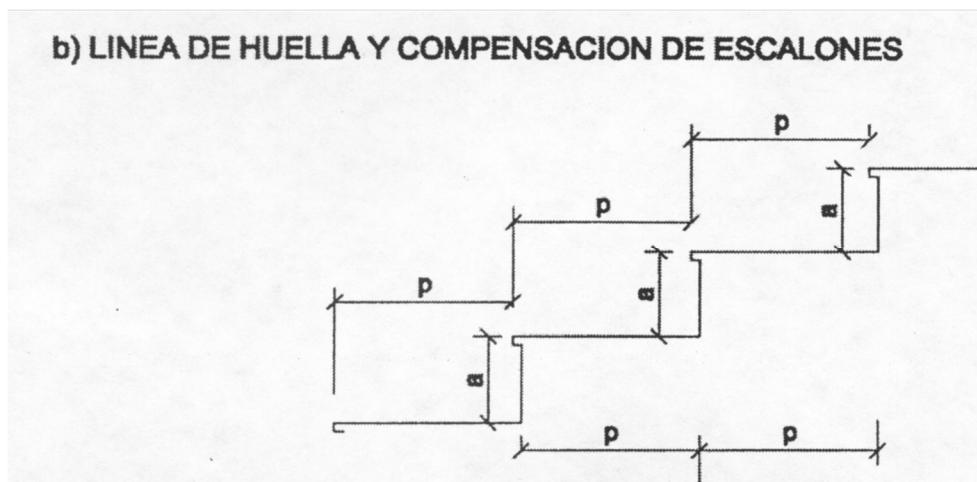
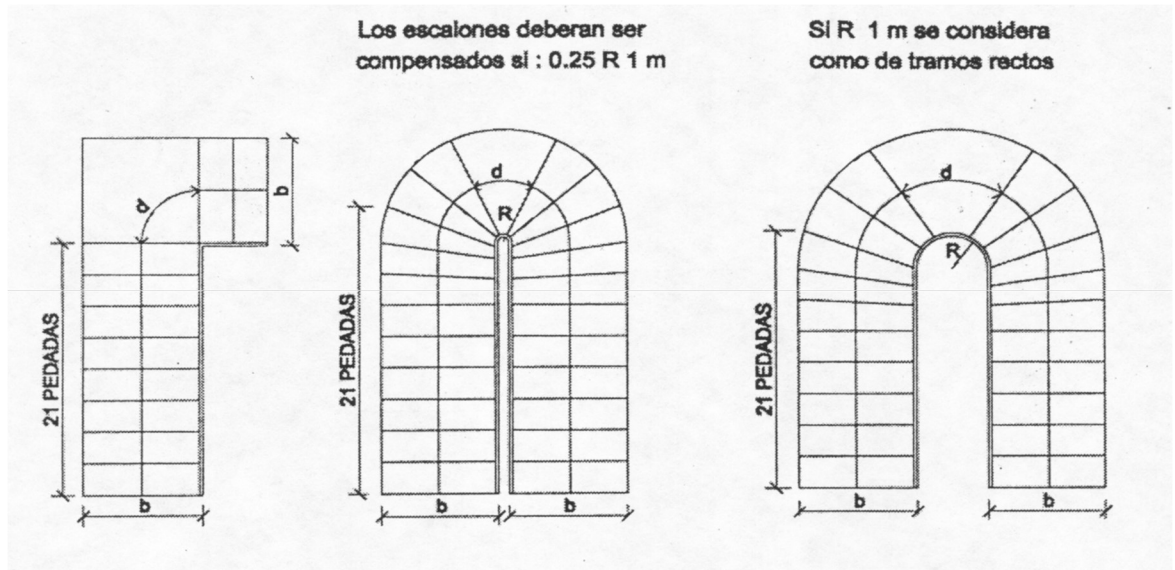
Locales de comercio: 0,70 metros cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos

inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga mayor superficie que 50,00 m<sup>2</sup>. Será el ancho 0,90 metros cuando esta superficie no exceda de 100,00 m<sup>2</sup>.

Viviendas colectivas: 0,80 metros cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 metro cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,90 metros cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.

Unidad de vivienda: 1,00 metros cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda; 0,80 metros cuando comunique pisos de una misma unidad.

**d.- Altura de paso:** La altura de paso será por lo menos de 2,00 metros y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otro saliente inferior a éste.



#### III.4.1.10.- Escaleras secundarias, características.

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

##### a.- Características:

Tramos y escalones: Los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 metros. La pedada no será menor que 0,23 metros sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que dos veces y media, de una pedada.

Ancho libre: No será menor que 0,70 metros. Puede ser de 0,60 metros si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 metros cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor que  $100,00\text{m}^2$  a torres miradores y tanques.

b.- Casos de aplicación: Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los siguientes lugares:

Un solo local de primera o de tercera clase, de superficie no mayor que  $20,00\text{m}^2$ .

Locales de segunda y cuarta clase.

Locales de quinta clase.



Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio. Pueden ser escaleras secundarias las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

#### **III.4.1.11.- Escaleras verticales o de gato.**

La escalera vertical o de gato, puede servir de acceso a los siguientes lugares: Azoteas intransitables.

Techos.

Tanques.

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

#### **III.4.1.12.- Escalones en pasajes y puertas.**

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

#### **III.4.1.13.- Rampas.**

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

El ancho mínimo será de 1,20 metros la pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante.

### **III.4.2.- Números de ocupantes.**

#### **III.4.2.1.- Coeficiente de ocupación.**

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueden ser acomodadas dentro de la superficie de piso, en la proporción de una persona por cada x metros cuadrado. El valor de x se establece en el siguiente cuadro:

<b>USOS</b>	<b>Superficie de piso X</b>
Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de bailes.	1
Edificios educacionales, Templos.	2
Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercios, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes	3



Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.	5
Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baños.	8
Viviendas privadas y colectivas.	12
Edificios industriales, la superficie por ocupantes será	16

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

#### **III.4.2.2.- Numero de ocupantes en caso de edificio con usos diversos.**

En caso de edificio con usos diversos como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurantes, bailes, fiestas, banquetes, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la Dirección lo estime conveniente.

#### **III.4.3.- Situación de los medios exigidos de salida.**

##### **III.4.3.1.- Situación de los medios de salida en piso bajo.**

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

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este Segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en **III.4.1.6.-puertas o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidas**, la puerta abrirá hacia el exterior del local afectado o en los dos sentidos.

**b.- Locales interiores:** Todo local que tenga una ocupación mayor que 00 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo mas alejada posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida. La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta



o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público, que conduzca a la vía pública, será de 40,00 metros.

#### **III.4.3.2.- Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótano.**

**a.-** Número de salidas: En todo edificio con superficie de piso mayor que 2,500,00 m<sup>2</sup>, excluyendo el piso bajo, dada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas. Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya superficie de piso excede a 600,00 m<sup>2</sup>, excluyendo el piso bajo tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, siendo una de ellas caja de escaleras o escalera auxiliar exterior, conectadas con un medio de salida general o público.

**b.-** Distancia máxima a una caja de escalera: Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más que 65,00 metros de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

**c.-** Situación de la caja de escalera: La escalera deberá conducir directamente a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escalera.

**d.-** Independencia de las salidas: Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

#### **III.4.3.3.- Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos.**

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m<sup>2</sup>, será tratado como un piso independiente.

### **III.4.4.- Puertas de salidas.**

#### **III.4.4.1.- Ancho de las puertas de salidas.**

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un tramo de comunicación general o público u otro medio de salida exigida o vía pública, será 0,90 metros para las primeras 50 personas y 0,15 metros adicionales por cada 50 persona de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas en **III.4.6.- Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos.**

#### **III.4.4.2.- Características de las puertas de salida.**



Las puertas de salida se abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos y 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 un rellano, descanso o plataforma. La altura mínima libre de paso es de 2,00 metros.

### **III.4.5.- Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida.**

#### **III.4.5.1.- Ancho de corredores de piso.**

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

#### **III.4.5.2.- Ancho de pasajes entre escalera y vía pública.**

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni de las que resulte de aplicar **III.4.6.2.- Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos.**

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin obstrucciones.

El nivel del pasaje que sirva como medio exigido de egreso no puede estar a más que 1,00 metros, bajo el nivel de acera.

### **III.4.6.- Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos.**

#### **III.4.6.1.- Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos.**

En un lugar de espectáculo público, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea de 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 lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 metros. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 metro, por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendidos entre 500 y 2500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula

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

Donde A = número total de espectadores.





$X$  = medida del ancho de salida exigida, expresado en centímetros.

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

$$X = 0,6 A$$

Siendo  $A$  = número total de espectadores.

#### **III.4.6.2.- Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos.**

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

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 centímetro por espectador situado en su zona de servicio, en el caso de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00 metros y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20 metros. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de  $0,25 \text{ m}^2$ . Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

#### **III.4.6.3.- Fila de asientos en lugares de espectáculos públicos.**

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

**a.-** Caso de fila con un pasillo lateral: El claro libre no podrá ser menor que 0,45 metros y el número de asientos por fila no excederán de 8.

**b.-** Caso de fila entre pasillos: Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado en el inciso anterior, conservando las demás características.

**c.-** Numeración de las filas: Cada fila será designada con un número correlativo a partir del N° 1, el que corresponde a la fila más cercana al proscenio. En caso de existir asientos llamados de orquesta, sus filas llevarán numeración independiente.

#### **III.4.6.4.- Asientos.**

Cada asiento será designado con un número correlativo por fila de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda, a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.

Se admiten tres tipos de asientos:

**a.-** Asientos fijos: Serán construidos con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales separados entre sí mediante apoyabrazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0,50 metros la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 metros. El asiento será construido de modo que sea posible rebatirlo contra el respaldo. El



respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento; su altura mínima será de 0,50 metros medida desde el borde trasero del asiento.

**b.- Asientos móviles:** Cuando los asientos sean del tipo móvil se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas correspondientes.

**c.- Asientos sueltos:** Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, sólo se pueden colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones, con brazos, las dimensiones serán establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará de la proporción de uno por cada 0,50 m<sup>2</sup> de área con un máximo de 10 asientos.

#### **III.4.6.5.- Vestíbulo en lugares de espectáculos públicos.**

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 personas por metro cuadrado.

Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la línea municipal y la fila de puertas que lo separan de la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

#### **III.4.6.6.- Plano de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos.**

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades. Dichos planos merecerán la aprobación de la Dirección de Obras Privadas.

#### **III.4.6.7.- Habilitación para lugares de espectáculos públicos.**

Cada espacio de uso público, será diseñado en función de su destino. Para su habilitación deberá contar con los estudios correspondientes a:

Acondicionamiento ambiental. Ventilación.

Acústica.

Visibilidad.

Servicio contra incendio.

Cualquier otro estudio determinado de acuerdo a la actividad que se desarrolle.

El incumplimiento de algunas de las condiciones mínimas, significaría la falta de habilitación para su uso.

#### **III.4.7.- Escaleras exigidas de salida.**



#### **III.4.7.1.- Medidas de escaleras exigidas.**

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

**a.-** Caso general: La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada  $0,25 \text{ m}^2$  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 que 80 y hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada  $0,25 \text{ m}^2$ .

Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto, en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada  $0,25 \text{ m}^2$ .

**b.-** Caso de lugares de espectáculos públicos: El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "III.4.6.1.- Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos".

#### **III.4.7.2.- Pasamanos en las escaleras exigidas.**

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que 0,85 metros y la suma del alto más el ancho de esas balaustradas o barandas no será inferior a 1,00 metros. En las cajas de escaleras los pasamanos se colocarán a una altura comprendida entre 0,85 y 1,00 metro medido desde el medio del peldaño o solado del descanso; un claro mínimo de 0,025 metros se mantendrá en todos sus puntos para que se pueda asir a los pasamanos.

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

### **III.4.8.- Escaleras mecánicas y rampas.**

#### **III.4.8.1.- Escaleras mecánicas.**



En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

- a.- Cumpla con las condiciones de situación, iluminación y ventilación para las escaleras exigidas fijas.
- b.- Está encerrada formado caja de escalera.
- c.- Tenga un ancho no inferior a 1,10 metros medido sobre el peldaño.
- d.- Marche en sentido de la salida exigida.
- e.- Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto: Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión.

El pasamanos, que pueden ser de material flexible, incluso caucho.

El enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3 mm. De espesor, adherido directamente a la caja; esta será incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible.

- f.- El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

#### **III.4.8.2.- Rampas como medio de salida.**

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

#### **III.4.9.- Puertas giratorias.**

##### **III.4.9.1.- Características de las puertas giratorias.**

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de 15 vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirá el funcionamiento y uso normal de dichas puertas. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 metros y el total de estas puede ocupar solamente el 50% del ancho del paso exigido de salida. El 50% restante se destina a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas. En el cómputo del ancho exigido sólo se considera el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias sólo pueden tener cristales inastillables de no menos de 6 mm de espesor y ser transparente en un 60% de su superficie.

##### **III.4.9.2.- Prohibición de uso de las puertas giratorias**



Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales para asambleas, auditorios, templos, asilos, hospitales, teatros, cines o locales o espacios dentro de un edificio donde puedan agregarse más de 100 personas para propósitos de trabajo o distracción.

#### **III.4.9.3.- Uso de puertas giratorias existentes.**

Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida, cuando a juicio de la Dirección sea suficiente. En caso contrario, la puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén o bien suplementada por una o más puertas de este último tipo de no menos de 0,70 metros de ancho situadas adyacentes a la giratoria.

#### **III.4.10.- Ascensores y montacargas.**

- Todo edificio de planta baja y más de tres pisos de alto, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. Podrán ser utilizados para evacuación de aquellos especialmente diseñados contra incendio.
- La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de 0,80 m de lado por 2,00m de altura, para permitir el acceso a discapacitados.
- Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en zona de frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en 0,30 m para la primera unidad, más 0,10 m por cada una de las restantes.
- A partir de la vigencia de la presente norma, no se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palieres o corredores, no hojas tipo tijera en cabinas.
- Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública.

#### **DOTACIÓN**

- La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.
- Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes de los edificios de uso habitacional, (departamento de viviendas) y no menos de siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo las relaciones de superficies establecidas más adelante.



- Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente más de ocho (8) personas, se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente.
- Independientemente de la cantidad de ascensores que resultaren del cálculo específico, se establece la exigencia de provisión como mínimo de una (1) unidad para Planta Baja y siete (7) pisos superiores, ocho (8) plantas en total. Puede considerarse excepcionalmente en este caso, sumar hasta dos (2) plantas de subsuelo de cocheras. A partir de esa altura (piso 7°) deberá proveerse al edificio de una (1) unidad más por cada siete (7) pisos o fracción menor.
- Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de 1,10 m de ancho por 1,30m de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones.
- Los coches deberán estar dotados de pasamanos separados cinco centímetros (0.05) de las paredes en los lados libres de puertas.
- La botonera de control deberá permitir que la selección de órdenes pueda ser efectuada por no-videntes (sistema Braille). Esta deberá estar a una altura mínima de 1,20m y una máxima de 1,50m a contar desde el nivel del piso del coche. Deberán respetarse estas mismas alturas en las botoneras de los palieres, a contar desde el nivel de piso de los mismos.

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:

NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.

NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.

NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos- Perfil T.

NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso.

NORMA IRAM 3666: Ascensores. Condiciones generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad.

### SALA DE MÁQUINAS

- Si la sala de máquinas de los ascensores es continua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse en la misma una presión acústica admisible según código.
- La altura mínima, libre y de paso, será de 2,00m y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la maquinaria un paso mínimo de 0,50m y 1,00 m que corresponderá, uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual. El tablero de maniobras deberá tener 1,00 m de paso mínimo al frente, 0,50 m a un costado.
- El acceso se efectuará por medios permanentes en forma fácil y cómoda desde los pasos comunes del edificio. La puerta de entrada tendrá como mínimo 1,80 m de altura de paso



libre y abrirá hacia afuera. El cielorraso y fondo de la caja de un ascensor no debe tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad y/u otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

### DE LOS PASOS PARA EL CÁLCULO

1° PASO: Referencia al número de pasajeros que transporta la cabina

a)  $P_c$  = peso de cabina 80%  $P_c$

p.p. = peso promedio por persona (70 kg) b)  $P =$  -----

$P =$  número de pasajeros que transporta la cabina. p.p.

O sea que el número de pasajeros que puede transportar la cabina es igual al cociente entre el 80% del peso de la cabina (adoptado este porcentaje como límite de seguridad) y el peso promedio por persona. Este primer paso en la mayoría de los casos es obviado, dado que los ascensores en general ya traen especificada su capacidad. Puede ser utilizado, según los casos, como paso verificadorio.

2° PASO: Referencia a la cantidad de personas a trasladar: (se establece como unidad de tiempo 5 minutos)

a)  $P_t =$  población total del o de los edificios.

$S =$  superficie cubierta por piso

$n =$  cantidad de pisos

$N^\circ P =$  número de pasajeros posibles a trasladar cada 5 minutos

b) Para calcular  $P_t$ , se utilizará el siguiente cuadro:

### CUADRO DE CÁLCULO DE CAUDAL

Tipos de uso de edificio m<sup>2</sup> por persona

Bancos ..... 5

Corporaciones ..... 7

Edificios de Oficinas de primera clase..... 8

Taller de trabajo menores..... 8

Edificios de oficinas pequeñas ..... 10

Talleres de trabajos pesados.....15

Viviendas .....20

(Personas por dormitorio)

$S. n P_t =$  -----

Cantidad de m<sup>2</sup> por persona s/cuadro

O sea que la población total cubierta del edificio (surgida del producto de la superficie cubierta por piso por el número de pisos) y la cantidad de m<sup>2</sup> que necesita cada persona, según dato extraído del cuadro.



LA TERCERA PARTE DE LA POBLACIÓN TOTAL DEBERÁ PODER TRASLADARSE EN 15 MINUTOS.

De acuerdo con esta norma se puede absorber los máximos de tránsito en horas tope, entre un 8 a 10 % cada 5 minutos de la población total. O sea que de la población total calculada (Pt) nos será suficiente prever el traslado del 8% durante la unidad de tiempo fijada.

Pt.8 reemplazando Pt por su equivalente:

Nro.P (cada 5 min.)=-----

100 S. n8

Nro. P (5 min.)= -----

Cantidad de m2 p/ers.100

3° PASO: Referencia al cálculo de capacidad de traslado de un ascensor (tomado también en la unidad de tiempo adoptada igual a 5 min. o su equivalente en segundos)

a) h= altura de recorrido de ascensor

v= velocidad (dato extraído de 45 a 60 m por minuto, de manuales de ascensores actuales normalizados)

P= número de pasajeros que transporta la cabina

T.T.= Tiempo total de duración del viaje

t1.=duración del viaje completo (dato en función de las características del ascensor y del edificio)

t2.=tiempo invertido en paradas, ajustes y maniobras

t3.= duración entrada y salida por cada usuario

Se adoptan: entrada 1" salida 0,65" por c/usuario

t4.= tiempo óptimo admisible de espera, adoptamos 1,5 min.

b) Para calcular la capacidad de traslado de un ascensor existe un factor determinante: la duración del viaje

(T.T.) Lo supondremos en las peores condiciones, caso en que el ascensor se detiene en todos los pisos en los que ascienden y descienden todos los ocupantes o sea que T.T. resultará de la suma de los t. parciales.

h

t1.= -t3 (1" + 0,65"). Nro de paradas

v

t2.= 2" . Nro. de paradas t4 = 1,5 min = 90"

T.T.= t1 + t2 +t3 + t4

La cantidad de personas que traslada el ascensor en 5' (300") resultará del cociente entre 300" por la capacidad de la cabina y T.T. de duración del viaje:

300". P Ct=-----

T.T.





4° PASO: Referencia de cálculo del número de ascensores necesarios.

Obtenido el N° P (número de pasajeros posibles a trasladar) que como se ha visto está en función del tiempo adoptado 5 min., en función del 8 a 10 % de la población total del o de los edificios, y del número de pasajeros que lleva a una cabina, en el mismo espacio de tiempo adoptado obtendremos el número de ascensores necesarios capaces de cubrir las necesidades mínimas establecidas.

**SÍNTESIS DEL CÁLCULO DE ASCENSORES**

**CÁLCULO DE LA CANTIDAD DE PERSONAS**

**CÁLCULO DE CAPACIDAD A TRASLADAR EN 5 min. UN ASCENSOR**

|||

sup. cub. cantidad m2 por pers.a | altura | veloc. | capac.

por piso de pisos pers. Trasladar | recorr. ||

S= m2 n 8 % | h | v | 80% P.c.

-----| P = -----

| Tiempo de duración | p.p.

| Viaje completo |

||

|T.T. = t1 + t2 + 3t + t4 |

S.n 8 | -----

N° P (5 min.) = ----- , ----- | capacidad trasl. c/5 min.

Cant. M2. Pers.100 | 300" . P

| Ct=-----

| T.T.

|

N° P (5 min.)

ASCENSORES NECESARIOS =----- Ct

**III.4.11.- Salida para vehículos.**

**III.4.11.1.- Ancho de salida para vehículos.**

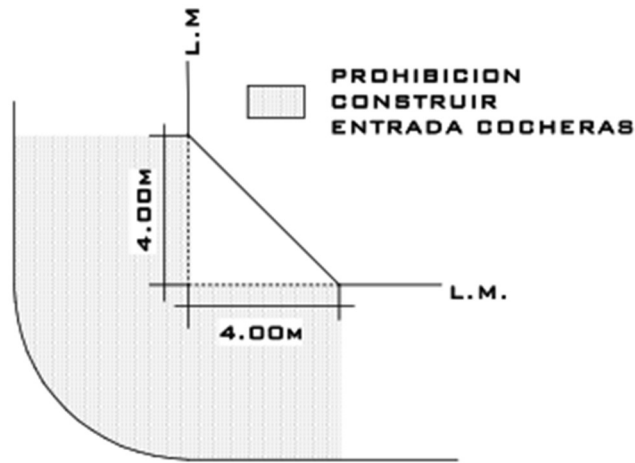
El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es 3,00 metros. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser 2,30 metros.

En un predio donde se maniobra con vehículos como ser playa de carga y descarga de comercio, de industria o deposito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 metros.

**III.4.11.2.- Salida para vehículos en predios en esquina.**



Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea municipal de esquina aun cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 4,00 metros del encuentro de las líneas municipales de las calles concurrentes



### III.5.- De los guardacoches y garajes.

#### III.5.1.- Guardacoches y garajes.

Guardacoches: Deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a.- Altura: La altura del local destinado a estacionamiento de vehículos será 2.10 metros.
- b.- Índice de ocupación: Para todos los casos se regirán por lo dispuesto en **III.5.3.- Superficies**, y lo que determine en cada proyecto en particular la Dirección.
- c.- Un guardacoches público deberá estar convenientemente ventilado, sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes. Si el edificio está destinado exclusivamente a guardacoches, se deberá prever abundante ventilación a la vía pública y a patio interior de dimensiones libres. Si el guardacoches está en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse a patio al cual ventilen locales habitables. Además de las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire, se deberá asegurar su ventilación con tubos con las características de **III.3.6.7.- Ventilación por conducto**.

Rampas: En el caso en que la circulación se realice por rampas, éstas no podrán tener más de 20% de pendientes y será de superficie antideslizante.

Garaje: Los requisitos establecidos en los incisos anteriores serán aplicados a los garajes.

#### III.5.2.- Obligación de la construcción de guardacoches y garajes.

Todo edificio destinado a: viviendas colectivas, casa para escritorios u oficinas, hotel, residencial, clínicas o sanatorios y otros; tienen la obligación de destinar un determinado porcentaje de su superficie a garajes, la cual se determinará en función del uso y características del edificio.



Los edificios destinados a depósitos de mas de 150m<sup>2</sup> de superficie, supermercados, talleres industriales y toda aquella construcción que la Dirección considere la posibilidad de un movimiento vehicular considerable, deberán **indefectiblemente** destinar un espacio para carga y descarga en el interior del predio, de dimensiones acordes al posible uso. **De acuerdo a lo estipulado en el anexo dos(2)**

En viviendas unifamiliares, de hasta 100m<sup>2</sup>, destinar espacio para cochera mínima 2.50m x 5.00m, a mayor superficie, será el espacio reglamentario para cocheras, de 3.00m x 6.00m

### **III.5.3.- Superficies.**

Se tomara como punto de partida para la determinación de la superficie necesaria, la que corresponde, como mínimo, a la superficie de un vehículo mas los espacios circulatorios necesarios para cada unidad independiente.

En el caso de edificios comerciales en general se adoptará la superficie de un vehículo mas los espacios circulatorios necesarios por cada 40 metros cuadrados y fracción mayor a 20 metros cuadrados cubiertos.

Sin perjuicio de lo antes expresado y cuando el proyecto lo demande la Dirección de Obras

Privadas esta facultado para solicitar la ampliación de la superficie de estacionamiento.

### **III.6.- Del proyecto de las instalaciones complementarias.**

#### **III.6.1.- Coordinación de funciones entre los organismos prestadores de servicios y la municipalidad.**

La Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad convendrá con los Organismos o Empresas prestadoras de servicios, ya que debido a sus funciones debe intervenir en la fiscalización de las instalaciones.

**a.-** La coordinación de los reglamentos a fin de evitar superposición de exigencias, funciones e inspecciones.

**b.-** Las respectivas intervenciones, sobre la base de notificaciones recíprocas, cuando se construyen, reparan o alteren edificios parciales o totalmente y cuando para ciertos usos se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad

#### **III.6.2.- Servicios de salubridad.**

##### **III.6.2.1.- Servicios mínimo de salubridad en todo predio donde se habite o trabaje.**

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



a.- Retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro.

b.- Una pileta de lavar.

c.- Una ducha y desagüe de piso.

### **III.6.2.2.- Servicios mínimo de salubridad en viviendas.**

En un edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente tendrá por cada 4 locales de primera clase o fracción de 4, las comodidades enunciadas en **III.6.2.1.- Servicios mínimo de salubridad en todo predio donde se habite o trabaje.**

### **III.6.2.3.- Servicios mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.**

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

a.- El Propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajan y/o concurren en el local o edificio. En caso de no ser así, se calculará según lo dispuesto en III.4.2.1.— Coeficiente de ocupación. La proporción de los sexos será determinada por el declarado por el Propietario o la cantidad de unidades de uso será de 50% de hombres y 50% de mujeres, entendiéndose por unidades de uso a orinales y retretes indistintamente. c.- Los edificios o locales comerciales o industria tendrán para el personal de empleados y obreros los siguientes servicios:

En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda, la Dirección puede autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de vivienda, cuando la habite el usuario del comercio o industria.

Personas		Retrete	Orinal	Lavado	
Empleados y obreros comerciales e industria	Hasta 5	1		1	
	Hombres	1		1	
	Mujeres				
	Hombres	1	1	2	
	Mujeres				
	Hombres	Se aumenta por cada personas o fracción de 24	1	2	2
	Mujeres				



Se colocará una ducha por sexo, en industria, en la fabricación de alimentos y en otras actividades que lo requieran, las que estarán provistas de agua fría y caliente.

d.- En los edificios de gobierno, locales comerciales, acciones y otros que la establecerá por analogía, los servicios unitarios para los usuarios excluidos el personal de empleados, se determinarán considerando que la cantidad de unidades de uso de 50% de hombres y 50% de mujeres, entendiéndose por unidades de uso a orinales y retretes indistintamente, de acuerdo con lo siguiente:

Personas			Retrete	Orinal	Lavado
Usuarios	Hombres	Hasta 125	1	1	1
	Mujeres		2		1
	Hombres	Por cada 100 más o fracción de 100	1	1	1
	Mujeres		2		1

En estaciones de servicio y en otras actividades que lo requieran, se incluirán por lo menos una ducha por sexo, las que estarán provistas de agua fría y caliente.

e- en los teatros, cines, salas de reuniones y exposiciones, los servicios exigidos son:

Personas			Retrete	Orinal	Lavabo	Ducha
Público	Hombres	Por 200 o fracción de 50	1		1	
		Por 100 o fracción de 50		1		
	Mujeres	Por 200 o fracción de 50	*		1	
Empleados	Hombres	Por 30 o fracción	1	1	1	1
	Mujeres	Por 30 o fracción	2		1	1
Artistas	Hombres	Por 25 o fracción	1	1	1	2
	Mujeres	Por 25 o fracción	2		1	2

Para determinar los servicios para mujeres de la categoría público, se considerará que la cantidad de unidades de uso será de 50% de hombres y 50% de mujeres, entendiéndose por unidades de uso a orinales y retretes indistintamente, por lo que el número resultante será el obtenido de la sumatoria de orinales y retretes de hombres.

f- En los campos de deporte, cada sector tendrá los siguientes servicios:

Personas			Retrete	Orinal	Lavabo
Espectadores	Hombres	Por cada 1.000 hasta 20.000 o fracción a partir de 1.000 sobre los 20.000	1	4	1
	Mujeres		5		1

Bebedores surtidores: Cuatro como mínimo y por cada 1.000 espectadores o fracción a partir de 5.000.



g- En los lugares en que las personas permanecen por varias horas como cafés, bares, comedores, salas de baile y establecimientos afines los servicios exigidos son:

Personas			Retrete	Orinal	Lavabo
Público	Hombres	Por cada 50 o fracción mayor de 10.	1	1	1
	Mujeres		2		1

Después de los primeros 150 usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 usuarios subsiguiente o fracción mayor de 20, manteniéndose la misma proporción para ambos sexos.

Para establecer la cantidad de público se deducirá de la capacidad total que le corresponde al local según su coeficiente de ocupación, y el número de personal afectado al mismo, según declaración de recurrente.

#### **III.6.2.4.- Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua potable o cloacas.**

Un predio donde se habite o trabaje ubicado en los radios de la ciudad no servidos por las redes de agua potable o cloacas, debe tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica o sistema de tratamiento adecuado.

Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las agua servidas.

#### **III.6.2.5.- Pozos de agua.**

Todo pozo de provisión de agua se excavará hasta por lo menos la segunda napa y deberá extraerse por medio de una bomba.

El pozo no podrá estar a menos de 1,50 metros del eje medianero. Tampoco se permitirá que el pozo se encuentre dentro de las habitaciones. La tapa del pozo de agua se realizará con hormigón armado y se apoyará en terreno firme, esta tapa contará con acceso que permita el paso de una persona para poder limpiarlo, será de 0,60 x 0.60 metros.

El pozo de agua deberá estar alejado del pozo absorbente a una distancia de 15 metros como mínimo, con el objeto de evitar la contaminación del mismo.

#### **III.6.2.6.- Aljibes.**

El aljibe estará alejado del pozo absorbente a una distancia de 8 metros. Se realizarán paramentos en cuyo interior será revocado con cemento alisado a efectos de tener superficies lisas; las esquinas serán redondeadas para evitar la acumulación de partículas y la consiguiente suciedad que malogre la calidad del agua almacenada.



El aljibe deberá cerrarse con losa de hormigón armado con una tapa de acceso para una persona, para que pueda efectuar la limpieza, de 0,60 x 0,60 metros. Este cierre deberá ser hermético.

El conducto que lleve el agua al aljibe dará con o a una cámara de 1,20 metros de profundidad con arena, la que actuará de manera de filtro, y tendrá tapa con válvula de nivel constante de descarga del aljibe.

#### **III.6.2.7.- Pozos absorbentes.**

El pozo absorbente deberá tener 1,00 de diámetro y 3,00 metros de profundidad como mínimo. Estarán retirados a una distancia no menor a: 15 metros del pozo de agua, 1,50 metros del eje medianero y 2,00 metros de la línea municipal. Tampoco deberán estar a una distancia mayor a 15,00 metros de la línea municipal. En caso que la tierra no resulte suficientemente permeable se admitirá drenajes; también alejados del pozo de agua de beber.

Todo pozo absorbente o su instalación, deberá prever para el futuro la conexión con las cloacas.

#### **III.6.2.8.- Cámaras sépticas.**

Actuará como elemento decantador y purificador de las materias fecales.

La capacidad mínima de 750 litros; aumentando 250 litros por cada persona hasta 10 ocupantes; 200 litros de 10 a 50 personas y de 150 litros por personas cuando exceda de 50 ocupantes.

#### **III.6.2.9.- Letrinas.**

No se permitirán el uso de letrinas en zonas abastecidas por agua corriente o cloacas.

### **III.6.3.- Servicio de sanidad.**

#### **III.6.3.1.- Facultad de la dirección relativa a servicio de sanidad.**

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

#### **III.6.3.2.- Local destinado a servicio de sanidad.**

El local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios será independiente de otro y tendrá fácil acceso.

Su área no será inferior a  $10,00 \text{ m}^2$  con lado no menor que 3,00 metros. La altura mínima será de 2,50 metros. Poseerá ventilación a patio o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmósfera, a través de una abertura no inferior a 0,50 metros. Las paredes tendrán



revestimiento impermeable hasta 1,80 metros medidos sobre el solado, el resto de los paramentos, así como el cielorraso, serán terminados por revoque fino. El solado será de material higiénico.

#### **III.6.4.- Instalación de gas.**

Para la instalación de gas o super gas, se debe respetar los reglamentos y disposiciones emanadas del Ente Regulador del Gas.

#### **III.6.5.- Locales para determinadas instalaciones.**

##### **III.6.5.1.- Locales para cocinar.**

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocinar, o por lo menos, un espacio para cocinar.

##### **III.6.5.2.- Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos.**

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

- a.-** Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que  $0,20 \text{ m}^2$ . Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar cinco renovaciones horarias de su volumen.
- b.-** Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 metros alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.
- c.-** Tener una altura que permita un espacio de 1,00 metros sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,50 metros.
- d.-** Tener fácil y cómodo acceso.
- e.-** No tener comunicación con locales para medidores de gas no contener a éstos.

##### **III.6.5.3.- Locales para medidores.**

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con los siguientes requisitos.

No comunicarán con otros locales que tengan medidores de gas.

La fila inferior de medidores no distará menos que 1,20 metros del solado y la superior no más que 2,10 metros. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 metros de ancho libre para la circulación.





### **III.6.6.- Conductos para aire acondicionado.**

Toda Superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado debe construirse con material incombustible. El conducto, donde sea necesario, puede forrarse exteriormente con materiales que tengan función de aislante térmico.

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

### **III.6.7.- Buzones para correspondencia.**

#### **III.6.7.1.- Buzones para recepción de correspondencia.**

a.- Obligación: En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidas por una misma entrada, debe colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades. Los buzones serán colocados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.

Cuando el número de buzones excede de 25 será obligatorio una lista guía. El Propietario puede solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que el edificio cuente con cuidador o encargado que tome a su cargo la correspondencia.

### **III.6.8.- Pararrayos.**

#### **III.6.8.1.- Necesidad de instalar pararrayos.**

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

#### **III.6.8.2.- Altura de la punta del pararrayos.**

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

En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20,00 metros entre sí, siempre que la Dirección no fije otra medida.

### **III.7.- De las obras en material combustible.**

Las obras ejecutadas con materiales combustibles, especialmente maderas, deberán constar con las previsiones contra incendios necesarias de acuerdo a la actividad que se desarrolla en ellas, conforme a lo establecido en **III.10.- De la protección contra incendios;**



como así también el conforme necesario del Cuerpo de Bomberos de al Policía de la Provincia.

### **III.8.- De las obras que produzcan molestias.**

#### **III.8.1.- Vistas o predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio.**

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 metros del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

**a.-** cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60 metros medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.

**b.-** Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido de altura no inferior a 1,60 metros medida desde el solado.

**c.-** Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la línea municipal.

#### **III.8.2.- Apertura de vanos en muros divisorios o en muro privativo contiguo a predio lindero.**

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigencia por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos no se realicen en la Planta baja y se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor que 5 mm., en paños de 20 centímetros de lado, o bien con bloques de vidrio.

#### **III.8.3.- Instalaciones que afecten a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de tipo independiente.**

##### **III.8.3.1.- Instalaciones que transmitan calor.**

Un fogón, hogar, fragua, frigorífico u otra instalación que producen calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de los mismos a través de muros divisorios, privativos contiguos a predios linderos o separativos contiguos a predios linderos o separativos entre unidades independientes de un mismo predio. La Dirección puede aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a un mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.



### **III.8.3.2.- Instalaciones que producen humedad.**

Toda instalación que produzca humedad sobre un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente dentro de un mismo predio serán tratados con las aislaciones hidrófugas que correspondan.

Todas las unidades habitables tendrán una correcta aislación hidrófuga proveniente del exterior. A un muro divisorio entre predios o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio no se puede arrimar en cantero, jardinera o plantación, sin proteger convenientemente de la humedad.

### **III.8.3.3.- Instalaciones que producen vibraciones o ruidos.**

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños (maquinarias, guía de ascensor o montacargas, tubería que conecten una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares), quedan prohibidas aplicarlas a un muro divisorio privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.

### **III.8.4.- Instalaciones que produzcan molestias.**

Se adoptarán las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

### **III.8.5.- Molestias provenientes de finca vecina.**

Las molestias que se aleguen como proveniente de una obra vecina sólo será objeto de atención para aplicar el presente Código cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad, o la estética y en los casos que menciona la Ley como de atribución municipal.

## **III.9.- De la reforma y ampliación de edificios cambios en predios y edificios ocupados por establecimientos industriales.**

### **III.9.1.- Subdivisión de locales.**

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, sí:

- a.-** El medio divisor no rebasa los 2,20 metros medidos sobre el solado, a condición de que el local lo ocupe un solo usuario.
- b.-** El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, como si fuera independiente, las prescripciones de este Código.



### **III.9.2.- Obras de reforma y ampliación.**

#### **III.9.2.1.- Reforma y ampliación de edificios.**

**a.-** Edificios de uso conforme al Código: Un edificio existente cuyo uso conforma las prescripciones de este Código, se puede ampliar, reformar o transformar, a condición que: La nueva obra no rebase los planos límites que definen el volumen edificable, no siendo obstáculo la existencia de volumen conforme. Así mismo, se permiten las obra de reparación que se consideran imprescindibles para conjurar un peligro inminente que comprometa la seguridad del edificio.

El factor de ocupación deberá ajustarse al máximo permitido en función del distrito al que pertenece el predio. El límite del volumen edificable va a estar dado por el Factor de Ocupación Total.

**b.-** Edificios de uso no conforme al Código de Planeamiento Urbano Ambiental: En un edificio existente cuyo uso no conforma las prescripciones del Código, sólo pueden realizarse reparaciones u obras fundadas en razones imprescindibles de seguridad e higiene. De lo contrario deberá realizarse las modificaciones necesarias para adecuar el edificio a las normas vigentes.

**c.-** Edificio con altura menor a las fijadas y reguladas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental: Cuando el edificio alcanzó la altura vigente en el momento de su construcción e inferior a las fijas y reguladas prescritas en el Código, se puede realizar en él obras de reformas, refacción o ampliación.

Cuando el edificio no alcanzó la altura permitida en el momento de su construcción, sólo puede realizarse en él obras de refacción o reformas siempre que se mantenga la estructura existente y no se aumente el volumen edificado.

Cuando el edificio haya sido afectado por expropiación parcial en el frente del predio, pueden ejecutarse obras, sin alcanzar la altura obligatoria para restablecer su uso, En caso de que el uso primitivo sea cambiado se cumplirán todas las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano

**d.-** Construcción de garaje en ampliaciones: Toda ampliación de edificios deberá cumplir con la obligación de construir garaje en las condiciones establecidas en **III.5.1.- Guardacoches y garajes**. La superficie de garaje exigida será la diferencia entre la que corresponda al total del edificio, existente más proyecto, y la que efectivamente posee.

#### **III.9.2.2.- Reforma y ampliación de viviendas.**

En un edificio existente destinado a vivienda se pueden realizar obras de reforma y ampliación siempre que se cumpla con lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental.



### **III.9.2.3.- Reforma y ampliación en edificios existentes fuera de la línea municipal y de la línea municipal de esquina.**

**a.-** Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercas que se hallan fuera de la línea municipal o de la línea de esquina.

**b.-** En edificios que sobresalgan no más de 0,30 metros de la línea municipal o no tengan la línea municipal de esquina, la Dirección puede autorizar obras de reparación fundadas en razones de estética o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20 metros y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, no se modifique el uso en forma fundamental.

**c.-** Un edificio de esquina con más de dos pisos de altos, ubicados sobre una calle cuyo ancho sea superior a 20,00 metros y con línea municipal de esquina aprobada puede ser objeto de obras que no impliquen una reconstrucción o transformación, en el caso de que la línea municipal de esquina no se ajuste a las dimensiones establecidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

### **III.10.- De la protección contra incendios.**

#### **III.10.1.- Prevenciones contra incendio según el tipo de uso**

##### **III.10.1.1.- Prevenciones generales contra incendio.**

Las prevenciones generales contra incendios serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes en los cuales se ejecutan obras que aumentan en más de 1/3 la superficie cubierta o a juicio de la Dirección, si aumenta la peligrosidad, sea por modificación en la distribución general de obra o por alteración del uso.

**a.-** Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan. La Dirección, previo, asesoramiento de Bomberos de la Policía Provincial, puede:

Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este Código cuando se trate de usos no previstos en el mismo.

Aceptar a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas a las exigidas.

**b.-** La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida.

**c.-** Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes estarán protegidos con blindaje de acuerdo a las normas en vigencia.

**d.-** En el interior de una finca, próximo a la línea municipal y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar gas, la electricidad y otros fluidos combustibles inflamables. En donde se requiera servicio de agua contra incendio,



se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.

**e.-** En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles y materiales de propiedades análogas o convenientemente tratados y aceptados como solución por el Cuerpo de Bomberos.

**f.-** La ubicación de los elementos contra incendios bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas, estará debidamente señalizados con los gráficos o señas particulares establecidas por el Cuerpo de Bomberos.

**g.-** En establecimientos y edificios donde se realice algún trabajo, se ajustará este reglamento a las leyes sobre higiene y seguridad industrial.

### **III.10.2.- Detalles de las prevenciones contra incendio.**

#### **III.10.2.1.- Prevenciones de situación.**

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra S seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

**Prevención S1:** Si la edificación se desarrolla en pabellones o bloques, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón; cuando la superficie del predio sea superior a  $8.000,00 \text{ m}^2$ .

**Prevención S2:** El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general; de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que fije el Cuerpo de Bomberos de la Policía Provincial, proporcional a la peligrosidad de cada caso.

**Prevención S3:** Cualquiera sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente, salvo aberturas exteriores de comunicación, con cerca de albañilería de 0,30 metros de espesor o de hormigón de 0,08 metros de espesor neto, de 3,00 metros de alto como mínimo.

**Prevención S4:** Se ejecutarán pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima que fijará el Cuerpo de Bomberos de la Policía Provincial en cada caso según el grado y la peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

#### **III.10.2.2.- Prevenciones de construcción.**

Las prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra C seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

**Prevención C1:** Las ventanas, pisos, enlistonados de cielorrasos y techos deben ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta, siempre que se apliquen a partes incombustibles. La Dirección puede aceptar excepciones al cumplimiento



de esta prevención, en los casos que se demuestren haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

**Prevención C2:** Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a  $1.000,00 \text{ m}^2$  debe subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. El muro cortafuego será construido de ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

En el último piso, el muro cortafuego rebasará 0,50 metros por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera ésta prevención. En caso de que el local sujeto a esta exigencia no corresponda al último piso el muro cortafuego alcanzará, desde el solado de esta planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

ALTURA LIBRE DEL MURO	ESPESOR	
	Ladrillo	Hormigón
Hasta 4,00 metros	0,30 metros	0,07 metros
Más de 4,00 metros	0,45 metros	0,15 metros

**Prevención C3:**

**a.-** Si la superficie cubierta encerrada por el local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede de  $60,00 \text{ m}^2$ , los muros perimetrales serán de 0,30 metros de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10 metros de espesor neto. Si la superficie cubierta no excede los  $60,00 \text{ m}^2$ , los espesores serán de 0,15 metros y 0,07 metros respectivamente. Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos muros separativos de 0,15 metros de espesor de albañilería de ladrillos macizos de 0,07 metros de hormigón armado.

**b.-** En edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón armado macizo de un espesor mínimo de 0,08 metros.

**Prevención C5:** Los muros de un medio exigido de salida general o público, escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos, serán de 0,25 metros de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 metros de espesor neto de hormigón armado.

También se admiten otros tipos de muros con otros espesores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

**a.-** Tener una resistencia a la rotura por compresión no menor que  $20 \text{ kg/cm}^2$ , referida a la sección bruta del muro.

**b.-** Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 kg., como mínimo, aplicada en caída libre desde una altura de 1,00 metros en el medio de sus luces reales.



c.- Tener una armadura distribuida de  $0,6 \text{ cm}^2$  de sección mínima por metro, en un sentido por lo menos y vinculada a la estructura resistente.

**Prevención C6:** Los sótanos de edificios comerciales e industriales con superficies de piso igual o mayor que  $65,00 \text{ m}^2$  deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 25 centímetros de diámetro fácilmente identificables en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada  $65,00 \text{ m}^2$  y su ubicación y señalización será aprobadas por el Cuerpo de Bomberos. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir este requisito.

Cualquier sótano de superficie total mayor que  $150 \text{ m}^2$  debe tener por lo menos dos salidas a piso bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazada no más de 3,00 metros del medio de salida o pasillo que a él conduzca. Una salida puede ser a partir de trampa en el piso para casos de emergencia, sin cerramiento con traba, siendo su abertura mínima de  $0,60 \times 0,60$  metros con una altura de paso no inferior a 1,20 metros. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de gato o marinera.

**Prevención C7:** Las cabinas de proyección serán construidas con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación. La visual del operador, la salida del haz luminoso de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro para afuera, a un medio de salida. La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50 metros por laso y tendrá suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

**Prevención C8:**

a.- Un local donde se revelen o sequen películas inflamables, será construido en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto

b.- El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salidas exigidos. Sólo pueden funcionar con una puerta de las características especificadas en las siguientes secciones:

Depósitos cuyas estanterías estén alejados no menos que de 1,00 metro del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor a 1,50 metros y que el punto más alejado del local diste no más que 3,00 metros del mencionado eje.

Talleres de revelación, cuando sólo se utilice equipos blindados.





c.- La iluminación artificial del local en que se elaboran o almacenen películas inflamables, será a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y en el caso situarse dentro del local deberán ser blindados.

d.- Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimentos individuales con un volumen máximo de  $30,00 \text{ m}^3$ , estarán independizados, de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles.

**Prevención C9:** No se permite destinar a vivienda, locales situados en los pisos altos y solamente puede haber ambientes para oficinas o trabajo como dependencias del piso inferior constituyendo una misma unidad de uso.

**Prevención C10:** Cuando un edificio consta de un piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que acumulada exceda de los  $900,00 \text{ m}^2$ , contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.

**Prevención C11:** Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30 metros de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07 metros de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a las salas y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el hall de acceso, el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones; los camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y zona de guardado de muebles.

Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del túnel y la sala, su coronamiento estará a no menos de 1,00 metro sobre el techo de la sala.

Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala, un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 metros de alto por 0,60 metros de ancho, la cual solo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente.

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura computada a razón de  $1,00 \text{ m}^2$ , por cada  $500 \text{ m}^3$  de capacidad de escenario y dispuesta de modo que por movimiento pendular, pueda ser abierta rápidamente desde dentro de la oficina de seguridad. Los depósitos decorados, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario.

En el escenario y contra el muro de proscenio y en comunicación con los medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1,50 metros y 2,50 metros de altura y puertas incombustibles.

**Prevención C12:**



**a.-** Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público serán metálicas de material de eficacia equivalente aprobados por la Dirección o de madera maciza formadas por piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 35 milímetros, para madera muy dura, semi dura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar. En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos pueden rebajarse 23 milímetros.

Las puertas pueden tener vidrios armados situados en el tercio medio superior.

**b.-** Las puertas y ventanas de iluminación propias de un medio exigido de salida general o público, tendrán las características del inciso a y pueden tener vidrios no armados.

**Prevención C13:** Los medios de salida del edificio con sus cambios de dirección, corredores, escaleras y rampas, serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2,00 metros sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por sistema de luces por energía eléctrica, pilas, acumuladores, o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas, no constituyan un peligro para las personas, en caso de incendio.

**Prevención C14:** Se prohíbe la construcción de locales de cualquier naturaleza por debajo de la planta en que funcionen estaciones de servicios o garaje, donde se expende combustibles líquidos aunque el uso sea independiente de éstos.

**Prevención C15:** Los medios de salida del edificio o construcción, corredores, escaleras y rampas, contarán con luces de emergencia para asegurar la orientación de las personas hacia las salidas, las que integrarán un sistema que deberá ponerse en servicio automáticamente cuando falta energía eléctrica en los circuitos que alimentan las fuentes de iluminación artificial permanente.

### **III.10.2.3.- Prevenciones para favorecer la extinción.**

Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra E seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

**Prevención E1:** Cuando haya servicio de agua contra incendio:

**a.-** El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio expresado en metros divididos por 45; se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5. En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 30,00 metros.

**b.-** Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualesquiera de estas fuentes:

De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado, con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro



de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de  $10 \text{ m}^3$  y un máximo de  $40 \text{ m}^3$  por cada  $10.000,00 \text{ m}^2$  de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por metro cuadrado hasta totalizar una capacidad tope de  $80 \text{ m}^3$  contenida en tanques no inferiores a  $20 \text{ m}^3$  de capacidad cada uno.

Un sistema hidroneumático aprobado por el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, que asegure una presión mínima de  $1 \text{ kg/cm}^2$ , descarga por boquilla de 13 mm., de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de la Dirección exista causa debidamente justificada para el tanque elevado y que éste pueda ser reemplazado por este sistema.

**Prevención E2:** Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno por cada  $200,00 \text{ m}^2$  o fracción de superficie de piso.

**Prevención E3:** Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por el Cuerpo de Bomberos y nunca será inferior a  $20 \text{ m}^3$ .

El nivel del fondo del tanque, estará a no menos que 5,00 metros por encima del techo más elevado del local que requiera esta prevención. El número de bocas y su distribución lo determina en cada caso el Cuerpo de Bomberos. Las mangueras de las salas tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso. Se instalarán sistemas de lluvias o rociadores, de modo que cubran el área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.

**Prevención E4:** Cada local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que  $600 \text{ m}^2$  cumplirá con la prevención E2. Si excede esa superficie cumplirá además con la prevención E1.

**Prevención E5:** Cada local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que  $1.000 \text{ m}^2$ , cumplirá con la prevención E2. Si excede esa superficie cumplirá además con la prevención E1.

**Prevención E7:** Si la edificación tiene más de 38,00 metros de altura medida desde el nivel de la acera o más de  $1.500 \text{ m}^2$ , de superficie cubierta cumplirá la prevención E1 y los extremos de las cañerías verticales se unirán a un colector de diámetro mínimo interior de 6,35 centímetros que alcanzará la línea municipal terminando en una válvula esclusa para boca de impulsión, de bronce tipo reforzado con canilla giratoria de rosca hembra, inclinada a  $45^\circ$  respecto de la vertical si se coloca en la acera, apta para conectar manguera de servicio de bomberos. La misma se ubicará en una cámara de  $0,40 \times 0,60$  metros provistos de una tapa de hierro fundido con orificio para llave tipo toma para autobombas.



La tapa tendrá grabada la palabra BOMBEROS, en letras indelebles de 5 mm., de alto. Se podrá colocar en la acera o en la fachada principal.

La cañería vertical tendrá a la salida del tanque elevado, una válvula de retención, para impedir la subida del agua al tanque.

**Prevención E8:** En los estadios con más de 10.000 localidades, se colocarán bocas para tomas de agua con llave de paso, conectadas a la red general de aguas corrientes, de diámetro, cantidad y situación, que aconseje el Cuerpo de Bomberos.

### **III.10.3.- Intervención del cuerpo de bomberos.**

La Dirección puede requerir la intervención del Cuerpo de Bomberos en lo relativo a la protección contra incendios. El informe de esta Repartición será imprescindible en toda construcción que cuente con planta baja y dos pisos altos o más, o cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distintas de las exigidas en este Código.

Cuando sea obligatorio el cumplimiento de la prevención E1, será imprescindible la intervención del Bomberos para la aprobación de las prevenciones contra incendio, y además extenderá un comprobante donde conste que las mismas han sido realizadas y se hallan en condiciones de funcionamiento. La presentación de tal certificación será requisito indispensable para iniciar o desenvolver las actividades correspondientes al uso.

## **CAPITULO IV: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

### **IV.1.- De las vallas provisionarias, letreros y estacionamientos de vehículos.**

#### **IV.1.1.- Vallas provisionarias al frente de las obras.**

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

##### **IV.1.1.1.- Construcción de la valla provisionaria al frente de las obras.**

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

Se pueden usar tablas de madera, placas lisas de metal u otro material conformado especialmente para este fin y siempre que a juicio de la Dirección satisfaga la finalidad perseguida. Cuales quiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, esta deberá constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos



que la componen y de altura uniforme. En cualquier lugar de la valla podrán colocarse puertas las que en ningún caso abrirán hacia afuera.

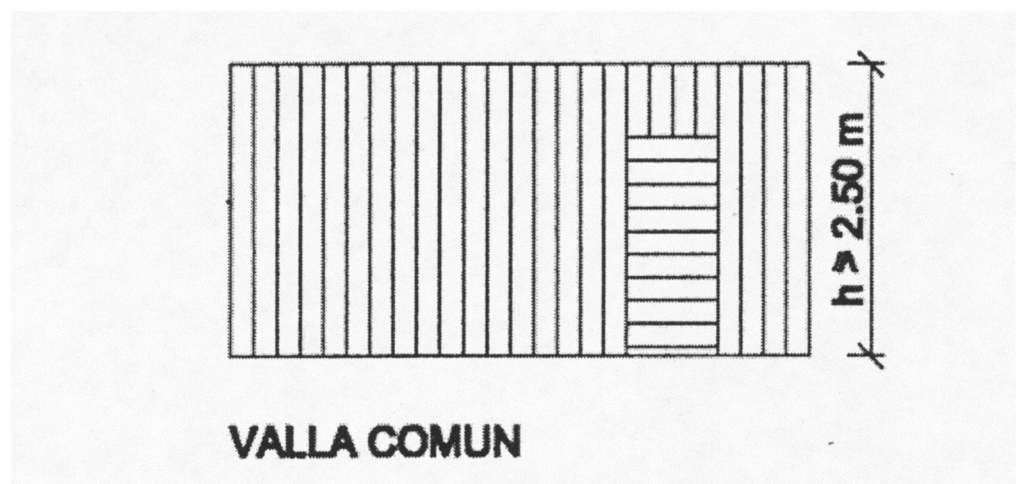
#### **IV.1.1.2.- Dimensiones y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras.**

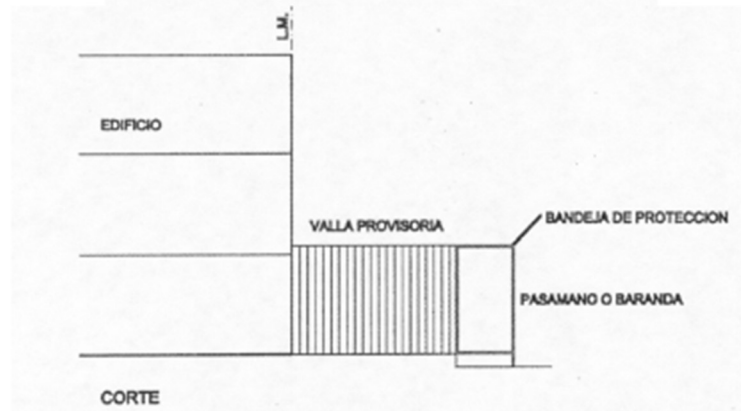
**a.-** Una valla provisoria al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2,00 metros, salvo lo establecido en **IV.14.2.- Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra.**

**b.-** La separación de la valla respecto de la línea municipal no será mayor que la mitad del ancho de la acera, debiendo dejar un paso libre de 0,70 metros de ancho entre la valla y la línea del cordón del pavimento o de la línea de árboles. La valla no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio.

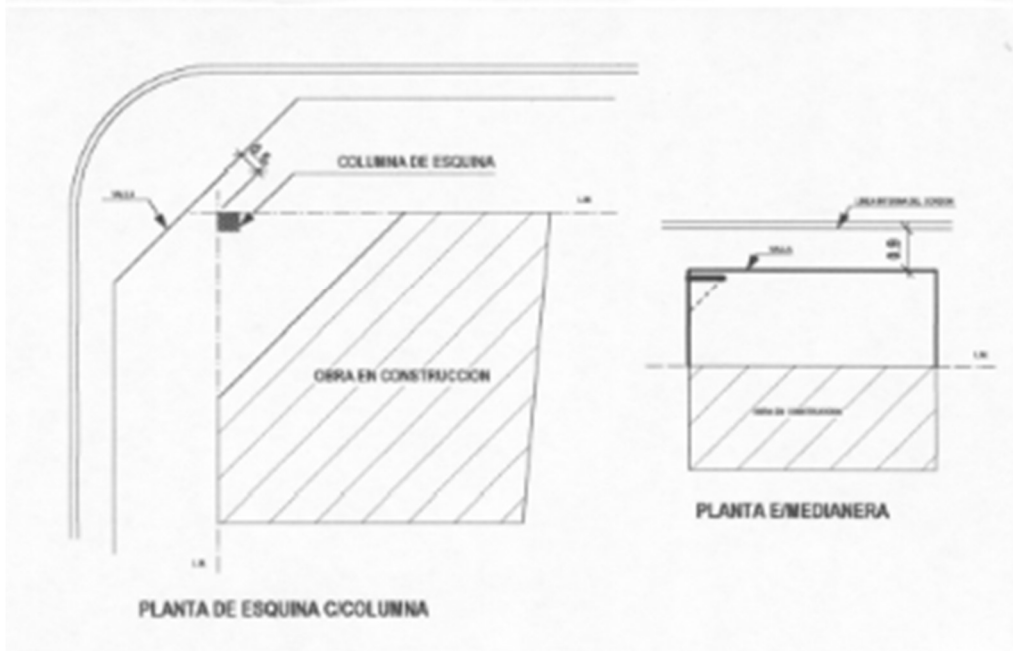
**c.-** Cuando existan motivos especiales la Dirección deberá autorizar, a pedido del interesado, la colocación de vallas que no se ajustan a lo establecido en el inciso b, hasta concluirse la estructura sobre planta baja. Cuando dicha valla no deje el paso libre de 0,70 metros de ancho con la línea del cordón o la línea de árboles, se ejecutará una pasarela de 0,90 metros de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas, y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos.

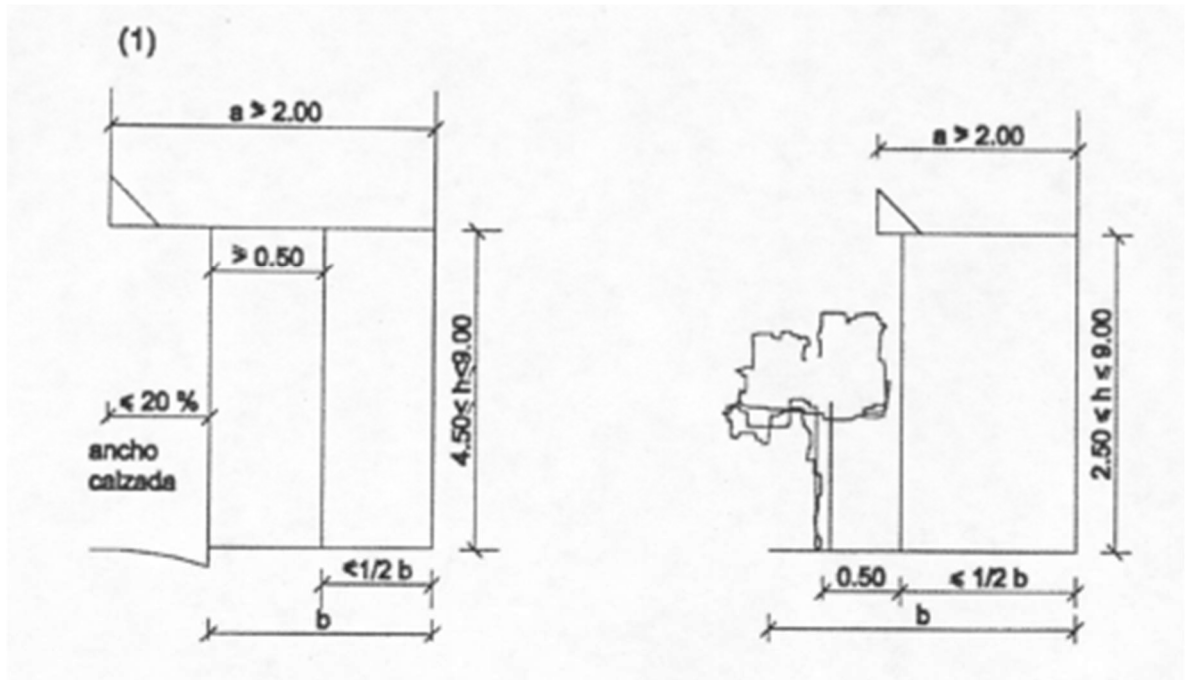
**d.-** En casos especiales, a pedido del interesado, la Dirección podrá autorizar a colocar valla y la pasarela sobre la acera o calzada.





### ESQUEMA DE USO TOTAL DE LA VEREDA





**FIGURAS ALTERNATIVAS**

#### **IV.1.1.3.- Uso del espacio cercado por la valla provisoria.**

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

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

#### **IV.1.1.4.- Retiro de la valla provisoria al frente de las obras.**

Tan pronto deja de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio de la Dirección o que la obra estuviera paralizada por el término de tres meses a partir de la fecha de comunicación por parte del Profesional responsable; la valla será trasladada a la línea municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable.

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

#### **IV.1.2.- Letrero al frente de las obras.**



#### **IV.1.2.1.- Obligación de colocar el letrero al frente de las obras.**

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que especifique el tipo de construcción, nombre y apellido del propietario, del o de los profesionales que tienen a su bajo su responsabilidad el proyecto y dirección de obra, nombre del constructor, número de permiso y número de expediente. Se prohíbe incluir el nombre de proveedores de materiales, maquinarias, otros servicios relacionados con la misma y cualquier otra inscripción.

#### **IV.1.2.2.- Letrero al frente de las obras, con leyenda que se preste a confusión.**

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombres de personas con especificación de función alguna que se arrogue diplomas o títulos profesionales no inscriptos en la matrícula, ni leyendas que a juicio de la Dirección, se presten a confusión.

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

### **IV.1.3.- Estacionamiento de vehículos al frente de las obras.**

#### **IV.1.3.1.- Autorización.**

A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se podrá, limitando dichos espacios, colocar caballetes o balizas.

Con la entrega de los documentos de obra aprobados, automáticamente quedará autorizada la colocación de los caballetes o balizas en la calzada, al frente de la obra. Esta autorización subsistirá mientras se halle en trámite el expediente de obra, no obstante lo cual los caballetes o balizas deberán ser retirados cuando el estado de las obras lo haga innecesarios a juicio de la Dirección.

#### **IV.1.3.2.- Uso del espacio autorizado.**

La utilización de estos espacios estará condicionado a que el estacionamiento normal se efectúe:

- a.-** Junto a la acera de la obra, en cuyo caso será destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en cargas y descargas afectados a la misma.
- b.-** En la acera opuesta a la obra, en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular, y que las operaciones e cargas y descargas puedan efectuarse junto al acera de la obra.





c.- Para vehículos de transporte de hormigón elaborado y contenedores de residuos de obra, se aplicarán los incisos anteriores mas las ordenanzas de ordenamiento vehicular.

#### **IV.1.3.3.- Ubicación y dimensiones del espacio autorizado.**

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

Si las obras abarcaran más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el que produzca menos inconvenientes a la circulación vehicular. Cuando se necesite colocar caballetes y el espacio se encuentre afectado por estacionamientos o postes indicadores para los medios de transporte de pasajeros, se gestionará el retiro de los elementos ante la repartición correspondiente.

#### **IV.1.3.4.- Permanencia de caballetes o balizas.**

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

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

#### **IV.1.3.5.- Características constructivas de los caballetes.**

Serán contruidos en madera o metal y pintados de blanco con rayas rojas inclinadas a 45°, sus dimensiones serán 1,50 metros de ancho por 1,00 metro de alto; en el mismo constara la leyenda PROHIBIDO ESTACIONAR y deberá estar debidamente balizada.

### **IV.2.- De los terraplenamientos y excavaciones.**

#### **IV.2.1.- Terraplenamientos.**

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

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

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

#### **IV.2.2.- Excavaciones.**

##### **IV.2.2.1.- Desmontes.**



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

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero.

#### **IV.2.2.2.- Excavaciones que afecten a un predio lindero o a vía pública.**

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

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

#### **IV.2.2.3.- Excavación que afecte a estructuras adyacentes.**

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

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

#### **IV.2.2.4.- Excavación que pueda causar daño o peligro.**

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

No obstante, la Dirección puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud.

La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o con peligro potencial.

El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Dirección, las previsiones necesarias para que no ocasionen daños ni entrañen peligro a personas, predios linderos o vía pública.

#### **IV.2.2.5.- Protección contra daños y accidentes.**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio de la Dirección, en lados adyacentes a la vía pública. Además se proveerán a las excavaciones de medios convenientes de salida.

#### **IV.2.2.6.- Ejecución de las excavaciones.**

Las excavaciones se ejecutarán en forma tal que queden aseguradas la estabilidad de los taludes o cortes verticales practicados. Sólo podrán dejarse en forma permanente, sin sostén para soportar el empuje, los taludes inclinados calculados sobre la base de



parámetros de resistencia al corte que corresponde aplicar según resulte el estudio de suelos.

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

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

Cuando se realicen excavaciones junto a edificios o estructuras linderas deberán considerarse las sobre-presiones provenientes de zapatas, losas de fundación. Las sobre presiones horizontales de cálculo no serán inferiores a los valores obtenidos utilizando las ecuaciones de Boussines multiplicadas por 1,5 para entubaciones flexibles.

Todo proceso de bombeo o drenaje deberá ser programado con anticipación con el objeto de determinar las acciones temporarias o permanentes que pudieron ocasionarse sobre estructuras existentes contiguas. Las aguas provenientes del bombeo o drenaje deberán arrojarse en las cunetas de la calzada.

#### **IV.2.3.- Depósito de tierra y materiales en la vía pública.**

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

Cuando se compruebe que sin autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en este Reglamento. En los casos de no haber profesionales, solamente se aplicará multa. Si se comprobara que la acera o la calzada están ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.

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

### **IV. 3.- De los suelos aptos para cimentar.**

#### **IV. 3.1.- Suelos aptos para cimentar.**

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compactada, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca, mantos de roca basáltica sana y arena seca cuando ésta sea debidamente encajonada y siempre que forme capas suficientes en



espesor, este no será inferior a 1 metro. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y excepcionalmente, se autoriza en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras.

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

#### **IV. 3.2.- Estudios de suelos.**

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

##### **IV. 3.2.1.- Naturaleza del estudio de suelos.**

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

##### **IV. 3.2.2.- Perforación o pozos a cielo abierto.**

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

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se ubicarán teniendo en cuenta la distribución de cargas que la estructura transmite al suelo. Como mínimo las dos terceras partes de su número total se situará dentro del área cubierta por la obra. Las que se sitúen fuera podrán ser alejadas en más de 10 metros respecto de los límites de la construcción.

##### **IV. 3.2.3.- Profundidad.**

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



- a.- Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa: 3 metros por debajo del nivel de cimentación.
- b.- Para construcciones de más de dos plantas con cimentación directa: 5 metros por debajo del nivel de cimentación.
- c.- Para cementaciones sobre pilotes: 5 metros debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

#### **IV. 3.2.4.- Extracción de muestras y ensayos de laboratorio.**

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

#### **IV. 3.2.5.- Informe técnico.**

Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos incluyendo, como mínimo, un plano con la ubicación de cada una de las perforaciones y la cota del terreno referido al nivel de vereda, de las respectivas bocas iniciación, el método de perforación utilizado, la saca testigo empleado, las cotas de extracción de las muestras, la resistencia a penetración, los resultados de los ensayos de laboratorio, la clasificación de los suelos de acuerdo con el sistema unificado de clasificación, ubicación de la napa freática indicando como y cuando se determinó el nivel. El informe contendrá, asimismo, como mínimo, las recomendaciones necesarias para el dimensionamiento de las cementaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento. Estará firmado por un Ingeniero facultado para estudios de suelos.

### **IV. 4.- De los sistemas y materiales de construcción**

#### **IV. 4.1.- Sistemas nuevos o especiales de construcción.**

Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones de higiene y seguridad, den resultados satisfactorios, quedando facultada la Secretaría de Obras y Servicios Públicos para dictar las reglamentaciones y normas correspondientes a cada caso.

#### **IV. 4.2.- Calidad de los materiales de construcción.**

Todo los materiales o productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones.



La Dirección puede impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como puede obligar a determinadas proporciones de mezclas y hormigones, resistencia y calidad de materiales mediante Reglamentaciones o Normas aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas.

#### **IV. 4.2.1.- Ensayos de materiales a iniciativa de la dirección.**

La Dirección puede, disponer el ensayo de todo material de construcción a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.

#### **IV. 4.3.- Aprobación de materiales.**

La Secretaría de Obras Públicas puede someter a aprobación, de acuerdo a Normas y Reglamentaciones, a aquellos materiales y productos de la industria que a juicio de la Dirección deban reunir condiciones específicas determinadas para ser utilizados en las obras.

#### **IV. 4.4.- Uso obligado de materiales.**

Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen la Dirección puede exigir el empleo de materiales y productos de la industria aprobados. En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no aprobados la industria aprobados. Queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no aprobados.

#### **IV. 4.5.- Experiencias sobre materiales y sistemas.**

Las experiencias necesarias para la aprobación de materiales y sistemas nuevos o especiales de construcción o de instalaciones se efectuarán de acuerdo con las normas IRAM o en su defecto, en orden de prioridad, con las normas nacionales o municipales existentes a la fecha de tales experiencias.

#### **IV. 4.6.- Obligación de cumplir las normas sobre materiales y sistemas.**

Toda persona, fabricante o importador, que solicite la aprobación de un material, producto de la industria o sistema de construcción e instalación contrae el compromiso tácito de actuar de conformidad a los términos en que esa aprobación sea concedida.

#### **IV. 4.6.1.- Fiscalización de materiales y sistemas.**

La Dirección queda facultada para fiscalizar el ajuste de los materiales, productos de la industria y sistemas aprobados, a las Normas o Reglamentos que sirvieron de base a sus respectivas aprobaciones.



#### **IV. 4.6.2.- Retiro de la aprobación de un material o sistema.**

Cuando se viole lo dispuesto en **IV. 4.6.- Obligación de cumplir las normas sobre materiales y sistemas**, al responsable se le decomisará el material producto de la industria o sistema, pudiendo la Secretaría de Obras Públicas revocar la aprobación concedida, según la gravedad de la falta, sin perjuicio de la aplicación de la penalidad correspondiente.

#### **IV. 4.7.- Sistemas, materiales y productos de la industria aprobados.**

La Secretaría de Obras Públicas al aprobar un sistema, material o producto de la industria no contrae obligación alguna respecto de los mismos, pudiendo, cuando razones técnicas lo aconsejen, disponer modificaciones o supresiones de un sistema, material o producto industrial o cualquiera de sus partes, anulando parcial o totalmente la aprobación acordada si lo juzga necesario.

#### **IV. 4.8.- Reglamento para otorgar el certificado de aptitud técnica para nuevos materiales, equipos y métodos constructivos.**

##### **IV. 4.8.1.- Generalidades.**

**a.-** La Municipalidad de Oberá, estudiará la documentación presentada a efectos de comprobar la aptitud técnica de materiales, equipos y sistemas constructivos para su aplicación en la construcción, que le sean sometidos. Esta apreciación se hará teniendo en cuenta la seguridad, condiciones de habitabilidad y durabilidad del edificio. De ser favorable se extenderá el Certificado de Aptitud, tendrá validez por cinco años como máximo y podrá ser renovado en las condiciones y por los procedimientos que se describe más adelante.

El Certificado será condición necesaria para todo material, equipo o sistema constructivo a utilizarse en obras comprendidas en cualquiera de los planos presentados a esta Municipalidad para su aprobación y posterior permiso de obra.

**b.-** El Certificado se expedirá para aquellos materiales, equipos o métodos perfectamente definidos y que se consideren no tradicionales. Para lograr el certificado, los equipos o materiales deben ser definidos en su estructura sus composiciones, su forma, ser fabricados en lugares fijos y conocidos, por uno o varios fabricantes y en condiciones que garanticen la permanencia de las características de la producción. La concesión del Certificado puede estar condicionada a la obligación impuesta al fabricante de marca del producto y someterse a un control permanente.

El Certificado puede extenderse bajo licencia si el equipo el material o el procedimiento son juzgado tales que su fabricación o puesta en obra correcta pueden ser asegurados por el cumplimiento de un pliego de condiciones impuestos a los licenciados. En este caso la concesión de la licencia debe ser comunicada a la Municipalidad de la Ciudad de Oberá.



El licenciado estará sometido a las mismas obligaciones y controles que el beneficiario de certificado.

**c.-** El Certificado puede tener las siguientes aptitudes:

Certificado particular o limitado a una o varias obras determinadas o para una producción limitada en fábrica.

Certificado general o normal, extendido por un período máximo de cinco años. La renovación debe seguir un procedimiento al término del cual el mismo se acuerde o se niegue o bien se declara inútil si el equipo, material o método por su uso extendido ha sido objeto de una reglamentación general que permita considerarlo tradicional o de dominio público.

**d.-** El Certificado puede ser extendido comprendiendo modificaciones explícitas, y con las condiciones de que las mismas sean de poca importancia y no afecten a la estructura o la concepción del equipo, material o procedimiento.

**e.-** El Certificado puede ser suspendido o retirado por los siguientes motivos:

Si el Certificado contraviene precedentes disposiciones o no satisface las condiciones que le han sido impuestas al tiempo de acuerdo.

No comunicar a la Municipalidad de la Ciudad de Oberá, los resultados de ensayos de control o informe establecidos por la misma o por terceros que tengan relación con el equipo, material o procedimiento objeto del Certificado.

Obstaculizar el control de las obras o fábricas por los representantes acreditados de la Municipalidad de Oberá.

Modificar sin autorización el equipo, material o procedimiento para otros usos que los determinados específicamente en el Certificado.

Vender como si hubiera sido objeto de Certificado otro cualquiera de sus productos o procedimientos.

Hacer uso del Certificado, bajo condiciones distintas a las especificadas.

**f.-** Los beneficiarios de un Certificado, pueden mencionar en su correspondencia o en su publicidad el hecho de que su elemento de equipo, material o procedimiento ha sido objeto del Certificado.

#### **IV. 4.8.2.- Acuerdo del certificado.**

El Certificado será concedido por disposición del Secretario de Obras Públicas, previo dictamen técnico.

Las solicitudes serán acompañadas de la documentación probatoria de que el solicitante goza de la propiedad industrial de equipo, material o procedimiento cuando éste estuviera por patentar su invención. La definición completa del equipo, material o Sistema, su estructura, su composición, su fabricación, puesta en obra, etc.

#### **IV. 4.8.3.- Renovación del certificado.**





La renovación del Certificado debe ser solicitada por el beneficiario por lo menos con tres meses de anticipación a la fecha de su vencimiento. La solicitud de renovación debe estar acompañada por lo establecido en el punto anterior.

#### **IV. 5.- De las demoliciones.**

##### **IV. 5.1.- Generalidades sobre las demoliciones.**

###### **IV. 5.1.1.- Inicio de una demolición.**

No puede iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haber dado el inicio de la obra y realizado los tramites de aprobación de la documentación técnica.

###### **IV. 5.1.2.- Elementos aplicados en obras a demoler.**

**a.-** Si la demolición afecta a chapas de nomenclaturas, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:

Conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar bien visible mientras dure la demolición. Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.

Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato.

**b.-** Si la demolición afecta a marcas de nivelación, soporte de alumbrado, teléfono y otros servicios públicos, el responsable debe dar aviso, en forma fehaciente, con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

##### **IV. 5.2.- Medidas de protección en demoliciones.**

###### **IV. 5.2.1.- Dispositivos de seguridad.**

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

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

###### **IV. 5.2.2.- Limpieza de la vía pública.**

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

###### **IV. 5.2.3.- Peligro para el tránsito.**

En caso que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución y además a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.



#### **IV. 5.2.4.- Medidas adicionales de protección.**

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

#### **IV. 5.2.5.- Mamparas protectoras para demoler muros entre predios.**

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste., se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machiembreada y forrados al interior del local con papel aislante, o bien, pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Dirección. En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2 metros. El propietario o el ocupante del predio debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1 metro del eje divisorio.

#### **IV. 5.2.6.- Obras de defensa en demoliciones.**

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesaria, que, a juicio de la Dirección, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Extremará la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo desagües de techos, conductos, deshollinadores.

#### **IV. 5.2.7.- Estructuras deficientes en casos de demolición.**

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

#### **IV. 5.2.8.- Retiro de materiales y limpieza en demoliciones.**

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

### **IV. 5.3.- Procedimiento de la demolición.**

#### **IV. 5.3.1.- Puntales de seguridad en demoliciones.**



Cuando sean necesarios asegurar en muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos a 0,50 metros en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Dirección, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 metros del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La Dirección puede autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

#### **IV. 5.3.2.- Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones.**

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La Dirección puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias, esta excepción no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

#### **IV. 5.3.3.- Vidriera en demoliciones.**

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

#### **IV. 5.3.4.- Derribo de paredes, estructuras y chimeneas.**

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte y si ésta fuera tan estrecha o débil que ofrezca peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado.

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

La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteos. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

La Dirección puede eximir de estas precauciones en caso en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

#### **IV. 5.3.5.- Caída y acumulación de escombros en demoliciones.**

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 metros. Cuando sea necesario



bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entrepisos los materiales de derribos.

**IV. 5.3.6.- Riego obligatorio de las demoliciones.**

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

**IV. 5.3.7.- Molienda de ladrillos en demoliciones.**

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.

**IV. 5.3.8.- Conservación de muros divisorios en demoliciones.**

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

**IV. 5.3.9.- Continuidad de los trabajos de demolición.**

Los trabajos de demolición deberán ajustarse en su totalidad, de una sola vez, de acuerdo con lo autorizado en el respectivo permiso, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene pública, demoliciones paralizadas.

**IV. 5.3.10.- Limpieza del terreno, cerca y acera, en demoliciones.**

Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en **III.1.- De las cercas y aceras**, sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

**IV. 5.3.11.- Demolición con explosivos.**

Cuando en una demolición se utilicen explosivos, es necesario contar con la asistencia técnica de un Profesional especializado y con acreditación suficiente para actuar en el tema.

**IV.6.- De los cimientos.**

**IV.6.1.- Generalidades sobre cimientos.**

**IV.6.1.1.- Distribución de las cargas en cimientos.**

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas. Además se adoptarán las precauciones que fueran necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas o cercanas durante o después de la construcción.



#### **IV.6.1.2.- Bases con tensiones diferentes de trabajos.**

La Dirección exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando, a su juicio, dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad de la obra, de acuerdo con un análisis previo del suelo.

#### **IV.6.1.3.- Preservación de bases contra corrientes de agua freática.**

Toda base debe aislarse convenientemente de modo que no sea perjudicada por las corrientes de agua freática o subterránea.

#### **IV.6.1.4.- Cimientos en muros divisorios.**

Cuando el tipo de cimientos elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración de la Dirección, la que decidirá sobre su aprobación.

#### **IV.6.1.5.- Cimientos bajo aberturas.**

No es obligatorio el cimiento de un muro coincidente con aberturas de luz igual o mayor que 3,00 metros.

### **IV.6.2.- Profundidad y perfil de los cimientos**

#### **IV.6.2.1.- Profundidad mínima de los cimientos.**

Dada la variedad de tipos de suelos que hay en la Ciudad de Oberá, quedará a cargo del proyectista o calculista determinar las características de los cimientos a utilizar en cada caso y será responsabilidad de éste en conjunto con el director de obra, la funcionabilidad de los mismos.

La Dirección de Obras Privadas queda facultada a determinar, de acuerdo a la complejidad del proyecto, la firma del calculista.

#### **IV.6.2.2.- Perfil para cimientos sobre la línea municipal.**

Las zarpas o zapatas de los cimientos pueden avanzar 1/3 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta 3,00 metros contados desde el nivel del cordón debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera

### **IV.6.3.- Situación relativa de los cimientos.**



#### **IV.6.3.1.- Bases a diferentes cotas.**

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

#### **IV.6.3.2.- Bases próximas a sótanos o excavaciones.**

Es indispensable tener en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos o sótanos o excavaciones.

Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no pueda distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

### **IV.6.4.- Bases de distintos materiales.**

#### **IV.6.4.1.- Bases de hormigón simple.**

Puede usarse el hormigón simple cuando el espesor de la base es de 0,20 metros como mínimo después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán la línea de un talud inclinado no menos de 60° respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al del muro o pilar que soporte.

#### **IV.6.4.2.- Bases de albañilería.**

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor que 0,10 metros, será ensanchada por lo menos en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros.

Las zapatas tendrán una altura mínima de cuatro hiladas para ladrillos comunes y cuatro hiladas para ladrillos prensados o de máquinas.

#### **IV.6.4.3.- Pilares de cimientos.**

Un pilar para cimiento tendrá una dimensión transversal mínima de 0,60 metros y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería.

Para hormigón la sección se determinará por cálculo.

### **IV.6.5.- Pilotaje.**

#### **IV.6.5.1.- Generalidades sobre pilotaje.**

La hincada de los pilotes se efectuará de modo de asegurar su verticalidad y la posición fijada en los planos. Se admitirá como máximo un desplazamiento horizontal de 10 centímetros y una desviación vertical de 2 %.



En caso de producirse un desplazamiento o una desviación mayor, el proyecto del cimientado será recalculado y modificado para soportar las fuerzas excéntricas y horizontales resultantes, debiendo hincarse pilotes adicionales, si fuera necesario. Los pilotes rotos serán desechados.

Se deberá vincular los extremos superiores de los pilotes mediante un macizo de hormigón armado denominado cabezal, que sirve de elemento de transferencia entre columnas y pilotes.

En ningún caso podrá disponerse un pilote único por cabezal, y otros últimos deberán vincularse entre sí mediante estructuras de arriostramiento según dos direcciones octogonales capaces de absorber un esfuerzo de por lo menos 1/10 de la carga axial de la columna o pie de pórtico salvo que por cálculo se justifique un valor menor.

La capacidad máxima de trabajo de todo pilote debe ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección de su eje longitudinal. El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la Dirección, puede supeditarlo a la hinca y prueba de un pilote de ensayo.

#### **IV.6.5.2.- Materiales para la ejecución de pilotes.**

Se utilizarán maderas sanas, libre de grietas y encavaduras. El pilote tendrá razonable afinamiento y será tan recto y derecho que una línea que una el centro de la punta con el centro de la cabeza no se aparte del eje real del pilote más de 1 % de su largo.

El pilote será mantenido debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea.

Los pilotes de hormigón armado serán calculados siguiendo las prescripciones establecidas en este Código para las columnas, podrán ser prefabricados o colados en el terreno. En ambos casos el recubrimiento de la armadura no será inferior a 3 centímetros.

Un pilote previamente fabricado o moldeado antes de su hinca, debe ser proyectado para permitir su transporte. A tal efecto deberá verificarse su armadura.

Un pilote colado en el terreno debe ser ejecutado de modo que asegure su continuidad, la exclusión de toda sustancia extraña y evitar torcimientos o perjuicios a los pilotes próximos ya terminados. Se cuidará asimismo que durante el colado, la armadura conserve su correcta posición y no resulte dañada.

### **IV.7.- De las estructuras.**

#### **IV.7.1.- Estructuras en elevación.**

De todas las estructuras que se realicen tendrán dos responsables:

El primero, el que realice los cálculos. El segundo el que está a cargo de la Dirección Técnica, quien deberá hacer que se cumpla lo que indica el cálculo.



El cálculo será libre y en todos los casos que se utilicen métodos o fórmulas nuevas, deberá constar en los planos de estructura su procedencia.

#### **IV.7.2.- Sobrecargas.**

Toda las sobrecargas que se tomen para el cálculo de losas de entresijos, deben establecerse de manera clara en las planillas de los cálculos reglamentarios.

#### **IV.7.3.- Estructuras a la vista.**

Todas las estructuras que se dejen a la vista, recibirán tratamientos de pinturas protectoras.

#### **IV.7.4.- Estructuras con vidrios.**

Las estructuras realizadas con vidrios de tipo estructural, se las hará trabajar dentro de las tensiones admisibles y sobrecargas que ofrezcan seguridad. Las juntas entre paños se ejecutarán con varillas del tipo elástica, la que se adaptará a los movimientos que experimente la estructura.

### **IV.8.- De los muros.**

#### **IV.8.1.- Función.**

Los muros o paredes tienen por función actuar como cerramiento de espacios y como soportes estructurales de cargas ajenas a su peso propio.

#### **IV.8.2.- Ejecución de muros de ladrillos.**

Las paredes se levantarán cuidando el plomo vertical y el nivel horizontal. Antes de colocarse el ladrillo, se embeberá bien con agua, a fin de evitar que absorba todo el agua del mortero de fijación. Se tendrá especial cuidado en llenar los puntos de unión de los ladrillos.

#### **IV.8.3.- Calidad de los materiales.**

Los materiales a utilizar serán de buena calidad y estarán en buen estado de conservación. El ladrillo deberá ser de molde parejo, sin asperezas y de dureza tal que al golpear entre sí, se sienta un sonido de tipo campanil.

#### **IV.8.4.- Trabas.**

Todas las paredes de mampostería de ladrillos o sillería en general, se realizarán con juntas verticales no coincidentes entre sí, de una hilada a la siguiente; si coincidiendo alternativamente. Las trabas deben efectuarse entre dos paredes de todas las hileras y en





estructuras de hormigón en por lo menos cada 6 hileras con chicotes de hierro que penetren en el muro por lo menos 0,40 metros.

#### **IV.8.5.- Morteros.**

Para cada tarea se utilizará el mortero adecuado en tipo y proporción, pudiendo utilizarse aditivos que mejoren sus cualidades. Podrán utilizarse materiales no tradicionales aprobados por las normas IRAM.

#### **IV.8.6.- Paredes en otros materiales.**

Quedará admitido como paredes de cierre y estructurales las de piedras bloques de hormigón que respondan a las condiciones de resistencias y de aislación térmica.

#### **IV.8.7.- Muros medianeros.**

Los muros medianeros se construirán en todos los casos de ladrillos de primera calidad y de espesor mínimo de 0,30 metros.

Los muros divisorios de edificios de departamentos, estarán acústicamente aislados y con una resistencia de calor equivalente al de una pared de 0,30 metros de espesor.

Cuando no se quiera hacer uso de la mitad del muro medianero, se podrá realizar otro adosado y sin trabarlo a éste.

Para la construcción de un muro medianero, se requerirá la mensura de la parcela y un acta de amojonamiento.

#### **IV.8.8.- Espesores mínimos.**

##### **IV.8.8.1.- Paredes portantes.**

Las paredes de ladrillos comunes macizos de 0,30 metros de espesor, se considerarán portantes. Los muros de ladrillos macizos de 0,15 metros de espesor podrán utilizarse como portante hasta 2,50 metros de altura, con respecto al nivel del piso y para sostener un entepiso de cubierta, o bien, vigas de encadenado. Las paredes de 0,15 metros que superen 6 metros de altura deberán tener pilares de por lo menos de 0,30 x 0,30 metros que sirven para arriostrar a éstas.

Las medianeras serán obligatoriamente de 0,30 metros de espesor mínimo, acaballadas en el eje medianero 0,15 metros dentro del terreno vecino.

Las paredes de fachadas y todos los muros perimetrales de cierre podrán ser de 0,15 de espesor mínimo, en viviendas de hasta 60m<sup>2</sup>, cuando sean de ladrillos macizos, con sus correspondientes aislaciones, en caso de bloques o ladrillos cerámicos será de 0.20. Salvo casos de cerramientos especiales que verifiquen según calculo, los coeficientes de conductibilidad y aislaciones proporcionales a su categoría y estructura portante.



En muros de cierre de espesores de 0.15 y 0.20 indefectiblemente deberán contar con un encadenado superior, bajo la estructura de cubierta, salvo que sean correspondientes a una estructura independiente.

En todos los casos se utilizarán morteros reforzados.

#### **IV.8.8.2.- Paredes no portantes.**

Se consideran paredes no portantes, a todas aquellas que no resisten cargas de cubiertas, entre piso o vigas y su función se limita a cerrar espacios.

En paredes de cierre también, se permitirán el uso de tabiques que resulten acústicamente aceptables también quedará aceptada la realización de paneles que reemplacen lo anterior. Por lo tanto, cualquier espesor de pared, resulta válido para limitar espacios, siempre que el material permita conseguir una óptima aislación acústica e hidráulica. Además deberá ser resistente al calor y los golpes.

#### **IV.8.9.- Resistencia de paredes.**

Resistencia al impacto  $6 \text{ kg/cm}^2$ .

Resistencia a la rotura  $20 \text{ kg/cm}^2$ .

Conductibilidad del calor no mayor de  $K =$

1,95

Resistencia al paso del fuego, igual que una pared de mampostería de ladrillos de 0,15 metros de espesor.

Aislación hidrófuga adecuada.

El espesor quedará limitado en función de la altura. Y en el mismo se incluye el revoque o revestimiento.

Espesor	Altura máxima
0,06 m.	2,50 m.
0,08 m	3,00 m.
0,10 m	3,50 m.
0,12 m.	4,50 m.
0,15 m.	5,50 m.
0,18 m.	6,50 m.

Cuando el largo de paneles supere en una vez y media la altura máxima permitida, se adoptará el espesor inmediato mayor, este par tabiques que no tengan una estructura adecuada. Es decir que, cuando se trate de paneles dobles con alma estructural, se procederá a realizar una retícula más cerrada que posibilite alcanzar más resistencia al pandeo como consecuencia de su relación, altura/largo.



#### **IV.8.10.- Utilización de paredes existentes.**

Las paredes existentes podrán utilizarse en construcciones nuevas, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

Que los muros deberán estar bien aplomados.

Deberán estar asentados en mortero adecuado y nunca en barro.

Cuando no presente asentamientos de cimientos.

Cuando no se visualicen ninguna rajadura.

#### **IV.9.- Revoques de paredes.**

##### **IV.9.1.- Función.**

La función del revoque, es conseguir que el núcleo de los muros tenga un buen acabado y una superficie completamente lisa, además sirve para proteger a los muros exteriores con el aditivo de hidrófugos en el mortero. En conclusión una pared revocada garantiza una excelente terminación y permite el uso inmediato de pinturas, revestimientos, etc. Lo expresado no está en oposición a la ejecución de paredes de ladrillos a la vista, que de por sí constituye un tratamiento especial del muro tradicional.

##### **IV.9.2.- Clasificación de los tipos de revoques.**

Los revoques se efectúan con materiales diversos de acuerdo con la superficie que se desea. Puede clasificarse según el aglomerante principal que lo componga en el revoque.

A la cal.

De yeso.

De cemento.

##### **IV.9.2.1.- Revoques exteriores.**

Son los que más darán protección a las paredes y se realizará en primer lugar un azotado con hidrófugo para impermeabilizar la pared, luego se hará el revoque grueso y por último el fino o enlucido que dará una terminación adecuada al muro, cuando resulte la pared de ladrillos a la vista se tomará las juntas con mezcla impermeable.

##### **IV.9.2.2.- Revoques interiores.**

Se aplicarán grueso y fino, y en casos de ser paredes que den al exterior y se hayan ejecutado con ladrillos a la vista, se aplicará un azotado con hidrófugo antes del grueso y fino

#### **IV.10.- Revestimientos.**

##### **IV.10.1.- Función.**



El revestimiento es una estructura especial que reúne condiciones distintas a las de los paramentos o a las de los revoques y su ejecución obedece, según el caso, a razones de índole sanitarias, decorativas o protectoras, cumpliendo a veces dos o más funciones simultáneas.

#### **IV.10.2.- Materiales.**

Se podrán utilizar lajas, mármoles, piedras, ladrillos, cerámicas esmaltadas o comunes, aluminio, chapas, madera, plásticos, etc.

#### **IV.10.3.- Revestimientos combustibles.**

Los revestimientos con materiales combustibles se permitirán usar sobre paredes incombustibles.

#### **IV.10.4.- Revestimientos incombustibles.**

Los revestimientos que resulten incombustibles y que no tengan suficiente adherencia, se buscarán elementos de fijación complementaria en caso de resultar necesario, o bien con adhesivo vinílicos que garanticen una buena fijación.

#### **IV.10.5.- Revestimientos impermeables en locales de salubridad.**

En los lugares de aseo, cocina, vestuarios, lavaderos y en donde haya algún artefacto sanitario o canillas, será necesario colocar revestimientos impermeables, dando cumplimiento a los siguientes mínimos.

En baños con lavatorios, duchas, inodoros y bidé, se aplicará el revestimiento impermeable hasta 1,50 metros de altura desde el nivel del piso y en la parte de la flor de la ducha continuará con un ancho de 0,30 metros hasta sobrepasar en 0,20 metros. Cuando haya cualquier artefacto o canilla, el revestimiento deberá en todos los casos iniciarse desde el piso y sobrepasar a la altura de estos en 0,20 metros y 0,30 metros de ancho.

### **IV.11.- Contrapisos.**

#### **IV.11.1.- Generalidades.**

El contrapiso tiene por función formar una superficie independiente del terreno y de la estructura del edificio, que sirve para fijar el piso y garantizar su duración.

#### **IV.11.2.- Contrapiso sobre el terreno natural.**

Se exigirá realizar contrapisos sobre el terreno natural, previo apisonado, de espesor mínimo de 0,08 metros. El contrapiso se hará con hormigón pobre reforzado.



#### **IV.11.3.- Contrapisos sobre losas.**

El contrapiso sobre la losa permitirá que el piso no acompañe las dilataciones y compresiones de ésta, por lo tanto garantiza su vida útil, tendrá un espesor mínimo de 0,04 metros, dependiendo del tipo de piso.

#### **IV.11.4.- Contrapisos para pisos de madera.**

Se prestará especial atención a la aislación hidráulica de estos contrapisos, para evitar la putrefacción de la madera.

#### **IV.11.5.- Hidrófugo en contrapisos.**

En todos los casos los contrapisos, ya sea para pisos simples o especiales, requerirán una protección hidrófuga con material impermeabilizante.

### **IV.12.- Techos.**

#### **IV.12.1.- Función.**

Las cubiertas constituyen el cerramiento superior de todo espacio arquitectónico, además de esta función, debe producir el rápido escurrimiento del agua de lluvia con el fin de evitar dentro del recinto que cubren los techos, de igual forma que las paredes deben ser aislantes térmicas, hidrófugas y acústicas.

#### **IV.12.2.- Cubiertas transitables.**

En terrazas accesibles, se hará una carga o baranda de malla cerrada perimetral de 1,00 metro de altura con el objeto de garantizar la vida de las personas que hagan uso de ellas. Cuando en la azotea se realice el tendido de ropas, se cuidará que ellas no se visualicen desde la calle.

Toda cubierta evacuará lo más rápido posible el agua de lluvia, evitando que caiga en forma directa sobre la vía pública.

Las canaletas de desagües que dan sobre paredes medianeras, se retirarán del eje 0,15 metros.

#### **IV.12.3.- Desagües pluviales.**

En todos los techos y azoteas, los desagües pluviales se regirán por las disposiciones del Reglamento de Obras Sanitarias y las disposiciones de la Cooperativa Eléctrica Limitada de Oberá. En ningún caso se permitirá el escurrimiento libre sobre la acera, ni descargarlo al sistema de desagües cloacales.

### **IV.13.- De los andamios.**



#### **IV.13.1.- Generalidades de los andamios.**

##### **IV.13.1.1.- Calidad y resistencia de los andamios.**

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

Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes de los andamios metálicos no deben estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión.

Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según las cargas máximas que deban soportar.

##### **IV.13.1.2.- Tipos de andamios.**

Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos.

Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se pueden utilizar también andamios livianos suspendidos y otros andamios suspendidos autorizados por este Código.

##### **IV.13.1.3.- Andamios sobre la vía pública.**

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

En acera de ancho igual o inferior a 1,50 metros una vez ejecutadas la estructura o el muro de la fachada se retirará la parte del andamio, conjuntamente con la valla provisoria, dejando un alto libre no menor de 2,50 metros sobre el solado de la acera. En casos especiales la Dirección puede autorizar otros dispositivos, siempre que ofrezcan seguridad y comodidad para el transito.

##### **IV.13.1.4.- Accesos a andamios.**

Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.



Los andamios y accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente en casos necesarios a juicio de la Dirección.

#### **IV.13.1.5.- Torres para grúas, guinches y montacargas.**

Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán en empernaduras, quedando prohibido unir con clavos o ataduras de alambres.

Una escalera resistente y bien asegurada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre. A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.

Las torres estarán correctamente arriostradas. Los amarres no deben afirmarse en partes inseguras. Las torres en vías de ejecución estarán provistas de arriostramientos temporarios en número suficiente y bien asegurados.

Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio de la Dirección, para que permita el tránsito de peatones y de vehículos.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la caída de materiales y para que no se produzcan molestias a linderos.

#### **IV.13.1.6.- Andamios en obras paralizadas.**

Cuando una obra estuviera paralizada se deberá garantizar la seguridad del mismo, evitando la fácil accesibilidad y la integridad de sus partes.

#### **IV.13.2.- Detalles constructivos de los andamios.**

Todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y cruces de San Andrés, estará unido al edificio en sentido horizontal, a intervalos convenientes. Todo armazón o dispositivo que sirva de sostén o plataforma de trabajo será sólido y tendrá un buen asiento.

En todos los casos deberá poseer resguardo hacia la vía pública y a predios linderos, cada uno de sus componentes se dimensionará en función del destino de los mismos y de los esfuerzos a lo que se verán sometidos.

### **IV.14.- De las medidas de protección y seguridad en las obras.**

#### **IV.14.1.- Protección de las personas en el obrador.**



#### **IV.14.1.1.- Defensas en obras.**

En una obra, contará con defensa o protecciones, los vacíos correspondientes a 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. Toda escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

#### **IV.14.2.- Precaución para la circulación en obras.**

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así a los sótanos.

Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos a la altura de una persona.

#### **IV.14.2.1.- Defensas contra instalaciones provisionales que funcionan en obras.**

En una obra se colocarán defensas para las personas en previsión de accidentes y otros peligros provenientes de las instalaciones provisionales en funcionamiento.

Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales. Los conductores reunirán las mínimas condiciones de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación. En caso de emplearse artefactos portátiles se cuidará que éstos y sus conductores no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente. Los portalámparas de mano tendrán empuñaduras no higroscópicas y aisladas, las cubiertas de la bombilla de luz estará a cubierto de pérdidas.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

#### **IV.14.2.2.- Precaución por trabajos sobre techos de una obra.**

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o de materiales.

#### **IV.14.3.- Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra.**

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas.

**A la vía pública:** Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida de la valla provisoria.





**Protección permanente:** Su ejecución será horizontal o inclinada con un saliente mínimo de 2,00 metros medida desde la fachada y no podrá cubrir más del 20 % del ancho de la calzada. Se colocará entre los 2,50 metros y 9,00 metros de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio. Esta protección permanente será ejecutada siguiendo los lineamientos constructivos adoptados para la valla, la que será elevada hasta alcanzar la citada protección de forma tal que el conjunto valla defensa permanente constituya así un solo elemento.

Cuando el borde de la pantalla se encuentre a una distancia menor de 0,50 metros del cordón del pavimento o la rebase, deberá colocarse como mínimo a una altura de 4,50 metros medida desde la acera; esta pantalla podrá abrazar los árboles o instalaciones públicas debiendo tomarse las precauciones para no dañarlo. Cuando la protección es horizontal se colocará en su borde un parapeto vertical o inclinado de una altura mínima de 1,00 metros pudiendo colocarse en él puertas o aberturas.

**Protección móvil:** Por encima de la protección permanente se podrán colocar una o más protecciones móviles, tendrán iguales características constructivas que la protección permanente, pero la saliente respecto de la fachada podrá ser cualquiera y no podrán tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla.

Las protecciones podrán irse retirando tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. En caso de ser necesaria su permanencia en obra, la última se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla nunca haya más de 12 metros ejecutados o en ejecución.

**Carga y descarga de materiales:** Para la carga y descarga de materiales desde el camión, se podrán construir sobre la acera pasarelas elevadas que dejarán bajo ellas un paso libre mínimo de 2,50 metros y que se extiendan desde la valla hasta 0,70 metros de la proyección del cordón. Estas pasarelas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y parapetos laterales ciegos de 1,50 metros de alto. Su construcción será similar a la de la valla y no deberá afectar los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquidos sobre ellas. Se podrán apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera, sin clavos ni salientes. Los puntales se colocarán a una distancia mínima de 0,70 metros del cordón o seguirán la línea de árboles o instalaciones de servicio público cuando los haya frente a la obra; dejará un paso libre mínimo de 1,20 metros respecto de la valla y entre ellos, y se pintarán de amarillo y negro a franjas inclinadas.

Cuando se construyan dos o más pasarelas la separación entre ellas no podrá ser menor de 4 metros, salvo que por su ubicación en altura y medida de su saliente respecto de su fachada puedan sustituir a la protección permanente, en cuyo caso la pasarela podrá tener todo el ancho del frente de la valla (techando la acera) este techado sustituye y hace las veces de la protección permanente a la vía pública.



A predios linderos: Los predios linderos se protegerán con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellas. La saliente máxima no excederá el 20% del ancho de la finca lindera.

Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, por encima de ella.

#### **IV.14.3.1.- Caída de materiales en finca lindera 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.

#### **IV.14.4.- Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y maquinas de una obra, arrojado de escombros.**

Queda prohibida la descarga y ocupación de la vía pública (calzada y espacio por fuera del lugar cercado por la valla provisoria) con materiales, máquinas, escombros u otras cosas de una obra.

Tanto la introducción, como el retiro de los mismos, deberá hacerse respectivamente, desde el camión al interior de la obra, y viceversa, sin ser depositados ni aún por breves lapsos en los lugares vedados de la vía pública mencionados en este artículo, haciéndose acreedores los responsables de las infracciones que por dichos motivos se cometan, Constructor y Propietario solidariamente, a la aplicación de las penalidades vigentes. Se exceptúan de esta prohibición aquellos casos en que se emplean para la carga y descarga de materiales, cajas metálicas de las denominadas contenedores, cuya permanencia en la acera no será mayor de 24 horas, a partir de su ubicación sobre la misma.

Los contenedores tendrán como máximo 3,30 metros por 1,70 metros y se ubicarán en todos los casos con su lado mayor paralelo a la línea municipal, sobre la calzada dejando el espacio necesario para el libre escurrimiento de las aguas de lluvia, no se podrán ubicar entre el vallado y la línea del cordón de la acera, salvo que tal espacio sea de un ancho igual o mayor de 3 metros en cuyo caso el recipiente se ubicará adosado al vallado de obra, quedando un espacio libre de circulación peatonal no menor de 1,3 metros de ancho. Podrán ubicarse dentro de los límites del predio o en el espacio interno del vallado de obra sin exceder los límites respectivos de la línea municipal o vallado, según corresponda.

Los contenedores se pintarán con pintura fluorescente o reflectante y ostentarán una plaqueta no menor de 0,40 metros de ancho por 0,30 metros de alto con el nombre y dirección de la firma responsable de los mismos.



Por razones de seguridad y sin intimación previa, la Municipalidad podrá retirar los contenedores de la vía pública, por administración y a costa del propietario.

Queda prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores que 3 metros y que produzcan polvos o molestias a la vecindad. No obstante puede usarse tolvas o conductos a tal efecto.

#### **IV.14.5.- Servicios de salubridad y vestuario en obras.**

##### **IV.14.5.1.- Servicio de salubridad en obras.**

En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso practicable y de fácil limpieza y contará con ventilación eficiente. Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas.

Además habrá un lugar de fácil acceso que oficiará de lavabo, sea con piletas individuales o corridas, o cantidad y dimensiones suficientes para atender el aseo del personal de la obra, y contará con desagües adecuados.

##### **IV.14.5.2.- Vestuarios en obras.**

Una obra se debe contar con un local para usarlo como vestuario y guardarropa colectivo para el personal que trabaja en la misma y provisto de iluminación y ventilación ya sea natural o artificial.

#### **IV.14.6.- Fiscalización por la Dirección de medidas de seguridad en obras.**

La Dirección fiscalizará periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en que oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos. En el Libro de Actas de Inspección se hará las indicaciones del estado de las protecciones en ese momento, además de las constancias de rutina.

#### **IV.15.- De las obras en mal estado o amenazadas por un peligro.**

##### **IV.15.1.- Obras en mal estado o amenazadas por un peligro.**

##### **IV.15.1.1.- Trabajos por estado de ruina y amenaza de peligro en edificios o estructuras.**

La Dirección considerará un edificio o estructura en peligro de ruina si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:



**Casos de muros:** Cuando un muro está vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamientos, aplastamiento o escurrimiento, se ordenarán su demolición previo los apuntalamientos del caso si corresponden.

Cuando el muro tiene cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente se ordenará al recalce hasta alcanzar la profundidad correcta de acuerdo con este Código.

**Caso de estructuras:** Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamientos, signos de aplastamiento o escurrimiento o hayan rebasado los límites de trabajo, se ordenará su demolición o refuerzo previo apuntalamiento si es necesario, según resulte de las conclusiones analíticas.

#### **IV.15.1.2.- Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros.**

Cuando por causas de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios si corresponden como medida preventiva. Cuando las raíces de un árbol afecten la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Dirección procederá al corte de las mismas a distancia prudencial.

#### **IV.15.1.3.- Duración de apuntalamiento en edificios o estructuras ruinosos.**

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia tiene carácter provisional o transitorio; los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los 30 días. Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública se dará cuenta inmediata a la Dirección.

#### **IV.15.1.4.- Procedimiento en caso de peligro de derrumbe o de caída de árboles.**

**Facultad de la Dirección:** La Dirección puede ordenar la demolición de un edificio, estructura o parte de ellos que amenacen desplomarse, como asimismo la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer (sea por el estado de su raigambre, frondosidad o edad) sobre un edificio, estructura o vía pública. Se notificará al respectivo propietario los trabajos que deben realizarse y el plazo de su ejecución.

**Pericia en caso de disconformidad del propietario:** El propietario de un edificio o estructura ruinoso o de un árbol que amenace caer tiene derecho a exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta y parte un perito para reconocer los hechos imputados. El dictamen sobre esta inspección debe producirse dentro de los tres (3) días contados desde la notificación al propietario. La Dirección resolverá en definitiva teniendo a la vista este dictamen.

#### **IV.15.1.5.- Trabajos por administración en casos de obras ruinosas u otros peligros.**



Si el propietario de una obra o edificio en estado total o parcial de ruina, o de árbol que amenace caer no regulariza dichas anomalías, por razones de seguridad pública. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos por administración y a costa de aquél, sin intimación previa, y sin perjuicio de disponer las clausuras que fueran necesarias.

#### **IV.15.2.- Peligro inminente de derrumbe de edificio o estructura o caída de árboles.**

En caso de inminente peligro de ruina de un edificio estructura o parte de ellos, o árbol que amenace caer y cuando no haya tiempo para cumplir con los trámites señalados en este Código, la Dirección queda autorizada a proceder como sigue por cuenta del propietario. Mandará desalojar o clausurar el edificio o estructura haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata.

Si la finca se halla en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicará al Juez y efectuará de oficio los trabajos necesarios, en este caso, a cargo de la finca. En ambos casos se labrará el acta respectiva que firmará el funcionario municipal y un agente de la Policía pudiendo este último ser reemplazado por uno o más testigos ocasionales.

#### **IV.15.3.- Instalaciones en mal estado.**

Se considera en mal estado una instalación cuando, estando librada al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad, sea respecto de la seguridad en general como de la higiene. En estos casos la Dirección intimará a las reparticiones que juzgue necesario fijando para ello los plazos para su realización. En caso de no acatarse lo ordenado puede disponer el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.

### **CAPITULO V: DE LOS REGLAMENTOS TÉCNICOS.**

#### **V.1.- Reglamentaciones técnicas.**

Todo lo referente a las reglamentaciones técnicas, se regirán por las disposiciones emanadas por los organismos nacionales encargados de la normalización de cada uno de los temas específicos.

#### **V.2.- Columnas aisladas en las aceras.**

Se autoriza columnas emplazadas en la acera, para soportar cuerpos salientes, únicamente en las esquinas, Las mismas tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Capacidad de resistir sin fluir una carga vertical equivalente a 3 veces la carga efectiva.

La estructura que da origen a la carga que soporta, será capaz de absorber por sí sola la mitad de esa carga con una seguridad de fluencia igual a 3.



### **V.3.- De la eliminación de los residuos.**

#### **V.3.1.- Eliminación de los residuos.**

La eliminación de los residuos de altura o dónde el desperdicio y desecho de mercaderías y combustibles así lo requieran, se utilizará compactadores de residuos. Se colocará sobre la acera los residuos convenientemente clasificados y dispuestos en el día y dentro del horario establecido, evitando por todos los medios que sean desparramados y esparcidos, a los efectos de la recolección por parte del servicio.

Los contenedores de basura deberán ser instalados en un lugar de fácil acceso y a una altura de no menos 1,20 metros.

##### **V.3.1.1- Cestos en altura**

- En el frente de todo edificio destinado a vivienda o cualquier otro uso, que genere residuos de tipo domiciliario, debe disponerse recintos o depósitos para alojar transitoriamente los mismos en bolsas. Dichos espacios deben tener acceso directo desde la vía pública para el servicio municipal de recolección de residuos.
- Su diseño y ubicación debe asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas, e impedir que los residuos allí depositados sean alcanzados por animales que deambulen por la vía pública.
- Los cestos en altura no deben afectar el tránsito peatonal, no deben invadir la franja de circulación y deben mantener una distancia de no menos de 0,60 cm. del cordón de la vereda. Este tipo de cestos no pueden ser instalados en aceras cuyo ancho sea inferior 1,40 metros.
- La dimensión de los depósitos debe estar en relación a la producción de residuos de las unidades a las que sirvan, pudiendo su base o sección horizontal ser circular, oval o poligonal (de por lo menos cuatro lados), siempre que permita inscribir una circunferencia de 0,40 cm de diámetro mínimo. La profundidad mínima del recipiente contenedor debe ser de 0,30 cm. y el fondo del mismo debe estar a 1,20 m. del piso de vereda.
- Su diseño debe contar con la aprobación de la Dirección de Obras Privadas, debiendo incluirse en el plano municipal que acompaña cada expediente de solicitud de permiso de construcción el correspondiente detalle del depósito, constituyendo esto una de las condiciones para el certificado final de obra.
- En el caso que la vivienda cuente con el final de obra anterior a la sanción de la presente Ordenanza, y sus propietarios quieran instalar un cesto de residuos en altura, deberán solicitar a Obras Privadas Municipal el asesoramiento para su conveniente emplazamiento.

##### **V.3.2.- Prohibición de uso de incineradores.**

Queda totalmente prohibido la instalación y el uso de incineradores en cualquier tipo de construcción y sin distinción de uso del suelo.



## ANEXO I

### **A.I-1: Reglamentación para la construcción de casas de madera;**

- a) Toda vivienda de madera deberá estar retirada de los ejes de los linderos vecinos por lo menos 1.15m, medidos desde la horizontal de la parte salidiza mayor a 0,15m.**
- b) En caso de menor distancia, deberá construir el mamparo exterior lindante, de mampostería u otro material aprobado por la Dirección.**
- c) Toda vivienda de madera deberá guardar un retiro de la línea de edificación, de 5.00m, salvo aquellas que en forma específica estén delimitadas en el Código de Planeamiento.**

**A.I-2: En las unidades de vivienda de planes del Gobierno se deberá verificar que las mismas no estén construidas a un nivel superior a +1.00 del nivel superior del cordón y tomado del sector mas desfavorable del terreno.**

**A.I-3: Se aplicará una restricción de ochava de 4.00 metros por lado a todo terreno de esquina, que por mensura anterior a la fecha de aplicación de la ordenanza que fija estas dimensiones, figure con ochavas menores 5,66 metros.**

- a) En terrenos donde no exista construcción, será aplicado en forma automática en la presentación de los planos;**
- b) En los casos de existencia de construcciones, se tomara el siguiente criterio: cuando se trate de una refacción simple no se contemplará.**



**Cuando se modifique la estructura o ampliación de lo edificado en la ochava, se deberá adecuar la misma a las nuevas reglamentaciones.**

## **ANEXO II**

**A. II.1.-Se determina como espacio mínimo para estacionamiento y su respectiva maniobra la siguiente escala de referencia:**

- I) Espacio para coche o pick-up = 25.00m<sup>2</sup>
- II) Espacio para camión blindado = 30.00m<sup>2</sup>
- III) Espacio para camión (chasis) = 40.00m<sup>2</sup>
- IV) Espacio para equipo (chasis y acoplado) o semirremolque = 70.00m<sup>2</sup>

### **A. II. 1.1.-Administración pública**

Se tratará cada caso en particular de acuerdo a importancia y ubicación de la misma.

### **A.II.1.2.- Comercio minorista**

Parcelas con hasta tres (3) locales no requiere estacionamiento

### **A.II.1.3.- Galerías comerciales**

1 x I por cada 3 locales de hasta 25.00m<sup>2</sup> más 1 x I por fracción de 15.00m<sup>2</sup>

### **A.II. 1:4.Hoteles y afines**

1 x I- cada 3 habitaciones o fracción de 2 habitaciones más 3xl para la administración.

### **A.II.1.5.-Bancos, casas financieras o similar**

1 x II mas 1 x I cada 100.00m<sup>2</sup> de superficie

### **A.II.1.6.- Educación**

- a).-** Guardería – 1 x I cada 4 docentes
- b).-** Escuela primaria – 1 x I cada aula mas 3 x I para administración
- c).-** Colegio secundario – 2 x I cada aula mas 3 x I para administración.
- d).-** Universitaria – 2 x I cada aula, gabinete u oficina

### **A. II.1.7.- Hospitales, sanatorios y afines.**

- a) .- Sin interacción 1 x I cada 2 consultorios más 3 x I para la administración
- b) .- Con internación -1xI cada 4 camas más 1 x I cada 2 profesionales más 3xl para la administración.





A. II.1.8.- Edificios de departamentos y/u oficinas.

- a) .- 1x I por cada 40,00m<sup>2</sup> de oficina más 1 x I por fracción de 20.00m<sup>2</sup>
- b) .- 1 x I por cada 2 departamentos -1 x I por cada 3 mono ambientes.-
- c) .- En el Distrito Central (según plano de zonificación) será 1xI por cada departamento o de 1xI por cada 2 mono ambiente.-

**A.II.1.9.-Supermercados.**

- a).- Hasta 300.00m<sup>2</sup> - 1 x III
- b).- De 301.00 a 500.00m<sup>2</sup> el 10% de la superficie destinada al público
- c).- De 501.00 a 800.00m<sup>2</sup> el 20% de la superficie destinada al público
- d).- De 801.00 a 1500.00m<sup>2</sup> el 50% de la superficie destinada al público
- e).- Mas de 1.501.00m<sup>2</sup> el 100% de la superficie destinada al público

**A.II.1.10.- Galpones para industria o depósitos**

- a).- Hasta 300.00m<sup>2</sup> – 1 x I
- b).- De 301.00 a 500.00m<sup>2</sup> – 1 x III
- c).-501.00 a 800.00m<sup>2</sup> – 1 x III mas 1 x IV
- d).-801.00 a 1.200.00m<sup>2</sup> – 1 x III mas 2 x IV
- e).-1.201.00 a 2.000.00m<sup>2</sup> - 2 x III mas 2 x IV
- f).-2.001.00 a 4.000.00m<sup>2</sup> – 3 x III mas 3 x IV
- g).-mas de 4.000.00m<sup>2</sup> - 4 x III mas 4 x IV

**A.II.2.- Playas de estacionamiento**

- 1).- Previo a la habilitación de una playa de estacionamiento de vehículos, el interesado debera presentar plano o croquis, según corresponda, donde se dejara constancia de:
  - a).- Ubicación de accesos y espacios destinados al estacionamiento
  - b).- Ubicación y detalle de resguardo del personal
  - c).- Ubicación y detalle de sanitarios
  - d).- Ubicación de artefactos de iluminación
  - e).- Plan de Contingencia realizado por un especialista.
- 2).- El ingreso y egreso vehicular deberá ser indefectiblemente marcha adelante, lo que debe ser demostrado en croquis
- 3).- Deberán contar con una señalización luminosa para peatones, verde y roja, accionada manual o automáticamente en el ingreso y egreso, como así también una señalización sonora al egreso.



- 4).- Cuando se trate de mas de 40 lugares de estacionamiento deberá tener un ingreso y egreso en forma independiente.
- 5).- Se deberá prever las reglamentaciones contra incendio de acuerdo a lo dispuesto en garajes.
- 6).- Deberá contar con un resguardo de personal, sanitarios e iluminación acordes a la envergadura del proyecto.

#### **MODELO DE CARTEL DE OBRA**

**Medidas mínimas 0.50m X 1.00m**

<b>OBRA</b>	( de acuerdo a la carátula de los planos )
<b>CALLE</b>	<b>N°</b>
<b>PROPIETARIO</b>	( Apellido y nombre )
<b>PROYECTO</b>	( Titulo, Apellido, Nombre y N° de matricula)
<b>CALCULO</b>	( Titulo, Apellido, Nombre y N° de matricula)
<b>DIRECCIÓN DE OBRA</b>	( Titulo, Apellido, Nombre y N° de matricula)
<b>CONSTRUCTOR</b>	(por administración propietario, empresa, etc.)
<b>EXPTE. N°</b>	<b>PERMISO N°</b>

**NOTA: en caso de ser el mismo profesional el proyectista, calculista y  
director de obra, podrá colocarse**

**PROYECTO – CALCULO Y DIRECCIÓN DE  
OBRA**

**Y abajo el titulo, apellido etc.**



### ANEXO III

#### A. III.- Ferias Comerciales Permanentes.

##### A. III. 1.- Denominación.

**Ferias Comerciales Permanentes:** Construcciones con acceso a boxes con salida a la vía pública cuya actividad económica es realizada en forma directa con el público. Deberán tener ventilación e iluminación natural a patios de primera categoría o a patio-pasillo.

**Box:** Local de venta cubierto que tiene cerrado tres (3) de sus lados, siendo el cuarto (4°) móvil hacia un espacio de circulación.

**Patio-Pasillo:** son vías de circulación para el acceso a boxes con iluminación y ventilación natural que funcionan dentro de las Ferias Comerciales Permanentes.

En casos especiales en donde se requiera generar un resguardo en parte de estos patios pasillos se realizará un estudio específico previo que será visado por el Departamento de Obras Privadas.

##### A. III. 2.- De las Dimensiones.

##### A. III. 2. 1.- De las Ferias Comerciales Permanentes.

La altura mínima de las Ferias Comerciales Permanentes será de 3 metros.

##### A. III. 2. 2.- De los boxes.

Clase de Local	Altura libre mínima M	Distancia mínima entre solados	Área mínima	Área máxima m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------	-----------------------------------	----------------	-------------------------------



		<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Box</b>	<b>2.50</b>	<b>2.70</b>	<b>2.50</b>	<b>12.00</b>

**A. III. 2. 3.- De los Patios-Pasillos.**

<b>Tipo de espacio</b>	<b>Área mínima m<sup>2</sup></b>	<b>Ancho mínimo m</b>
<b>Patio – Pasillo</b>	<b>12.00</b>	<b>2.50</b>

**A. III. 3.- De los materiales para los boxes, de los patios-pasillos de las Ferias Comerciales Permanentes.**

- a) En los boxes serán utilizados materiales ignífugos en sus divisorias.
- b) En los patios-pasillos se utilizarán solados de materiales antideslizantes.

**A. III. 4.- Generalidades.**

Las Ferias Comerciales Permanentes deberán contar con planos de ubicación, los que serán colocados en lugares visibles y de rápida consulta para una mejor orientación y circulación de los peatones y feriantes.

