

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN – TOMO 1

Ordenanza N° 2712/85

Gral. San Martín, Enero 25 de 1985

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL SAN MARTÍN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, EN EL USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS, SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Convalídase la Ordenanza Municipal N° 2523/83, aprobatoria del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN para el Partido de General San Martín, obrante en el expediente H.C.D. 823-D-84 y Municipal 4051 - 18045 - I - 84, compuesto de 331 (trescientos treinta y una) fojas útiles.

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL SAN MARTÍN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.

General San Martín, Febrero 11 de 1985

La presente Ordenanza queda registrada bajo el N° 2712/85.

Cúmplase, regístrese y publíquese. Pase a conocimiento de todas las Secretarías.

Fecho, pase a intervención de la Secretaría de Obras Públicas.

FIRMADO: SR. ROBERTO DEBRASI, Intendente Municipal.

SR. EDUARDO ZICKER, Secretario de Gobierno.

Visto: La Ordenanza N° 2292/80, la Ordenanza N° 551/55, el Decreto Ordenanza 57/56 y disposiciones complementarias, como asimismo la necesidad de contar con un solo cuerpo normativo que regule la actividad de la construcción de edificios públicos y privados para el Partido de General San Martín; y,

CONSIDERANDO:

Que las mismas no contemplan la adecuación en sus disposiciones a las modalidades de crecimiento operado en el Partido a lo largo del tiempo en cuanto a la edificación de edificios tanto públicos como privados;

Que según las necesidades planteadas por los profesionales o nucleamiento de los mismos es imperativo crear el cuerpo de normas que se adapten a los requerimientos de la población como así también el avance tecnológico en materia de edificación;

Que el proyecto de Código de Edificación, elaborado por profesionales y técnicos de la Dirección de Obras Particulares de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, fue corregido y aprobado juntamente con los Centros de Profesionales, invitados oportunamente para tal fin;

Que la Comisión Permanente Honoraria creada por el mismo Código y que fuera oportunamente aprobada por los Centros Profesionales intervinientes en la corrección de su texto, supera ampliamente, en grado de participación, funcionamiento y atribuciones, a la que fuera creada por Ordenanza N° 2394/82;

Que es facultad del Intendente regular todos los aspectos que hacen a la actividad de la construcción de edificios, por ello.

El Intendente Municipal del Partido de General San Martín, en ejercicio de las atribuciones delegadas por Ley 9448, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Apruébase el texto del Código de Edificación que forma parte de la presente como ANEXO I.

ARTÍCULO 2º: Deróganse las Ordenanzas N° 551/55 excepto los Artículos 29 al 46 inclusive; 2292/80 y 2394/82, como así también el Decreto - Ordenanza 57/56.

ARTÍCULO 3º: Los Artículos 29 a 46 de la Ordenanza N° 551/55 estarán en vigencia hasta la aprobación del Capítulo III de este Código de Edificación.

ARTÍCULO 4º: La presente Ordenanza será refrendada por los Señores Secretarios de Gobierno y de Obras y Servicios Públicos y será puesta en vigencia a partir del 1º de diciembre de 1983.

ARTÍCULO 5º: Durante el plazo de 90 (noventa) días corridos a partir de su puesta en vigencia, los profesionales que presenten proyectos de obra para su aprobación podrán optar entre las reglamentaciones anteriores y las del presente Código.

ARTÍCULO 6º: Todo lo establecido en la presente Ordenanza prevalecerá cuando existan contraposiciones con cualquier otra norma o reglamentación sancionada con anterioridad a esta Ordenanza.

ARTÍCULO 7º: Dése al Registro y Boletín Municipal. Notifíquese a todas las dependencias de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Dése amplia difusión a través de la Dirección de Prensa. Comuníquese al Consejo Profesional de la Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura. Cumplido, archívese.

FIRMADO: SR. JUAN D. HRASTE, Intendente Municipal.
DR. S. AGUSTÍN PIERONI, Secretario de Gobierno.
ING. CIV. EDGARDO H. VENTURINI, Secretario de Obras Públicas.

CAPÍTULO 1

1.1. Del título y alcances

1.1.1 Título

Este Código será conocido como REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES PARA EL PARTIDO DE GENERAL SAN MARTÍN, el que en adelante se designará Código.

1.1.2. Alcances

Las disposiciones del presente Código serán de aplicación tanto a edificios públicos como privados y comprenderán todo lo relativo a:

- a) La construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas y eléctricas, electromecánicas, técnicas o inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en los que se asienten y el espacio que los rodee.
- b) El uso y mantenimiento de edificios, ocupación del suelo, regulación de normas, conservación de estructuras e instalaciones de carácter complementario al Código de Ordenamiento Urbano, el cual constituye documento aparte de este Código.

1.1.3. Aplicación

La Dirección de Obras Particulares constituye el organismo de aplicación del presente “Reglamento General de Construcciones”, para tal fin todos los documentos que se relacionen con el mismo, serán redactados en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalencias en nuestro idioma.

Cuando por causas debidamente justificadas deban acompañarse antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, deberán traducirse al idioma nacional, a cuyo efecto se agregará al original la traducción respectiva.

Cuando se propongan nuevas técnicas o existan apelaciones o soliciten excepciones a las disposiciones de carácter técnico establecidas en el presente Código serán tratadas por la Comisión Permanente Honoraria del Código de Edificación, la que emitirá dictamen y elevará a la instancia correspondiente.

1.1.4. Contralor de las obras

La Dirección de Obras Particulares conjuntamente con la Dirección de Inspección General, Dirección de Contralor Sanitario y la Comisión Especial de Habilitaciones, ejercen el contralor y poder de policía de las obras en cuanto a mantenimiento, habilitación, construcción, instalación, refacción y conservación, como de control de las condiciones de higiene y aseo, y normas que se establezcan al respecto no incluidas expresamente en el presente Código.

Un Propietario, usuario, profesional o empresa, comprendido en los alcances de este Código, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

Toda obra a ejecutarse deberá estar al frente de un profesional o profesionales de categoría acorde con la importancia de la obra, quienes son los encargados y responsables de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico establecidas en el presente Código.

1.2. De la actualización del código, vigencia y publicación

Estará a cargo de la COMISIÓN HONORARIA PERMANENTE denominada en adelante "COMISIÓN DE CÓDIGO" a fin de actualizarlo periódicamente con los elementos aportados por la experiencia administrativa y profesional; serán atribuciones de la Comisión Permanente:

A) Emitir informes relativos a su especialidad a solicitud del Departamento Ejecutivo o de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

B) Considerar aquellos casos relativos al área de Obras Públicas que ésta someta a su tratamiento y cuando los conceptúe técnicamente, de difícil o dudosa interpretación o dilucidación.

C) Proponer modificaciones a las normas y reglamentaciones vigentes en la especialidad de acuerdo a la experiencia que con el transcurso del tiempo se adquiriera sobre su aplicación y correlativamente evaluar conceptos, necesidades y factores de toda naturaleza que aconsejen tales cambios.

D) Suministrar los informes que le sean requeridos o evacuar las consultas que le sean formuladas por el Departamento Ejecutivo o por el órgano de la administración pública municipal encargado de elaborar actos de carácter general, reglamentos administrativos y anteproyectos de Ordenanza a tenor de lo dispuesto por la Ordenanza General N° 267 o, en su caso, por la norma que la reemplace, a efectos de proyectar la sanción de instrumentos legales en la materia.

E) Analizar los casos que aún estando previstos en el Reglamento General de Construcciones, o en el Código de Edificación que se sancione para este Partido, hicieren necesario el apartamiento de la rigidez de su letra por razones de orden estético u otra causa debidamente justificada, siempre con sujeción a lo establecido en la legislación provincial y municipal vigente y teniendo en cuenta los derechos de terceros.

Esta comisión estará integrada por:

- Presidente: Secretario de Obras y Servicios Públicos.

- Vicepresidente: Subsecretario de Obras y Servicios Públicos.
- Secretario: Director de Obras Particulares.
- Vocales:
 - Director de Ordenamiento Urbano.
 - Jefe del Departamento de Habilitaciones Industriales.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el Centro de Arquitectos.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el Centro de Profesionales de la Construcción.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el Centro de Maestros Mayores de Obra.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el Centro de Instaladores Bonaerenses.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por la Dirección de Obras Particulares.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por la Dirección de Ordenamiento Urbano.
 - 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el Departamento de Habilitaciones Industriales.
- Asesor letrado: el Director de Asuntos Jurídicos, o el representante que en su reemplazo él designe, el que deberá ser un profesional universitario.

Todas aquellas entidades, nucleamiento de profesionales o personas físicas, podrán apelar las disposiciones y preceptos de este Código, o proponer nuevas normas técnicas, las que serán puestas a consideración de la Comisión con informe previo del área competente y con su opinión, resueltas por el Presidente.

En caso que la Resolución dictada por el Presidente se oponga a lo recomendado por la Comisión se requerirá la conformidad del DEPARTAMENTO EJECUTIVO.

Cuando en las modificaciones, excepciones, apelaciones y/o recursos deba entender el DEPARTAMENTO DELIBERATIVO, las actuaciones serán elevadas a dicho órgano.

Esta Comisión emitirá su opinión cada vez que lo solicite el DEPARTAMENTO EJECUTIVO y/o el DEPARTAMENTO DELIBERATIVO, siempre que el tema a tratar, sea de preceptos o enunciados incluidos en el texto del presente Código, o guarde relación con el proyecto, dirección y construcción de las obras, instalaciones y elementos.

La Comisión queda facultada para requerir y utilizar los servicios AD HONOREM de particulares con las adecuadas incumbencias profesionales y con el consentimiento de

Superiores si así se estableciera, empleados y/o equipos pudiendo recabar colaboración de cualquier oficina del Gobierno Nacional o Provincial y Entes colegiados que se considere útil para el mejor desempeño de sus tareas.

Toda modificación a determinado artículo del presente Código, se redactará íntegramente y sustituirá el artículo modificado.

La Dirección de Obras Particulares remitirá oportunamente a la Comisión la nómina de dificultades resultante de su aplicación y/o claridad enunciativa del Código.

Todas aquellas entidades o nucleamientos de profesionales podrán sugerir modificaciones que consideren importantes de introducir en el presente Código; se presentarán por escrito las que serán luego puestas a consideración de la Comisión quedando ésta facultada para aceptar o desestimar la propuesta.

Los preceptos y reglas enunciados precedentemente tienen por objeto ordenar y encauzar el desenvolvimiento físico de la ciudad que es un organismo de estructura cambiante, más aún cuando por su proximidad con la Capital Federal e inserto en la estructura urbana del ÁREA METROPOLITANA deberá adecuar su modalidad edilicia y su estructura de ocupación dentro de los lineamientos generales que la Nación y Entes del Gobierno Provincial establezcan para su organización y dentro del marco de la planificación territorial.

La Comisión procederá a establecer oportunamente el Reglamento Interno al que ajustará su funcionamiento.

1.3. De las definiciones

1.3.1. Condiciones

Las palabras o expresiones consignadas en el Código, tendrán los significados que aquí se dan, aclarando que:

- Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
- Las palabras de género masculino incluyen el femenino y neutro.
- El número singular incluye plural.

1.3.2. Lista de definiciones

“A”

ACERA:

Orilla principal de la calle o de otra vía pública junto a la línea de edificación municipal, destinada al tránsito de peatones.

ALERO:

Aparte de la acepción común, elemento constructivo en voladizo no transitable, destinado exclusivamente para la construcción de vanos y muros.

ALTURA DE FACHADA:

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

AMPLIAR:

Aumentar la superficie cubierta o semicubierta, el volumen edificado, modificar una instalación a fin de aumentar la capacidad productiva de la existente.

ANTECOCINA:

Local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ella.

ANUNCIO:

Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, carteleros o aparatos proyectores con movimiento mecánico o eléctrico que persiga fines lucrativos, siendo simples o luminosos.

ASCENSOR:

Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para transportar verticalmente personas en operaciones de ascenso o descenso. Este término no incluye el de montaplatos, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

ALFÉIZAR:

Plano inclinado contiguo al botagua y por arriba de los antepechos de ventanas.

ANTEPECHO:

Muro bajo aventanamientos.

ANDAMIO:

Construcción provisoria para realizar trabajos en altura, ya sea de edificación como de mantenimiento.

ANTEBAÑO:

Local unido al baño directamente y destinado a la ubicación de lavabos o vestidores.

ANTECÁMARA:

Local secundario de otro y antepuesto a él, cuyo uso es complementario de él o de distribución y comunicación con otros.

ARMADURA:

Acepción referida a la armazón de estructuras metálicas y de hormigón armado.

“B”

BALCÓN:

Espacio accesible y en voladizo, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un muro bajo, parapeto o barandas perimetrales.

BARANDA:

Construcción auxiliar de protección en balcones o de acompañamiento perimetral en escaleras.

BALDÍO:

Lote, predio o parcela sin edificar.

BAÑO:

Local destinado a la higiene de las personas.

BASE:

Apoyo de estructura portante para soportar y distribuir proporcionalmente las cargas al suelo o terreno natural.

“C”

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 en pisos y techos.

CHIMENEA:

Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de combustión.

COTA DE PREDIO:

Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea de edificación que corresponde al frente del predio.

CUBIERTA:

Techo o losa última de cierre.

COCHERA:

Cobertizo para proteger automotores.

CONSTRUCCIÓN:

Ejecución de una obra o parte de ella.

“D”

DIRECCIÓN:

Repartición Municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de todas las normas establecidas en este Código.

DEPÓSITO:

Lugar destinado a guardar todo tipo de objetos, materiales y/o elementos a ser usados.

DESPENSA:

Local destinado en las viviendas a guardar alimentos perecederos y no perecederos en cantidad proporcional al consumo o número de habitantes.

DINTEL:

Viga superior a vanos de sostén de mampostería superior.

D.E.:

Departamento Ejecutivo.

D.Em.:

División Electromecánica.

D.O.P.:

Dirección de Obras Particulares.

DIRECCIÓN DE OBRA:

Responsabilidad única del profesional al frente de una obra.

DORMITORIO:

Lugar de reposo.

“E”

ENTREPISO:

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

ENTRESUELO:

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

ESPACIO PARA COCINAR:

Aquel que no siendo específicamente un local cocina puede desempeñar funciones de tal y esté vinculado directamente a otro local que reciba luz y ventilación naturales.

ESTACIÓN DE SERVICIO:

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

EDIFICIO GUBERNAMENTAL:

Todo edificio de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal donde se desarrollan las actividades de la administración del Estado.

EDIFICIO PÚBLICO:

Edificio o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse con propósitos cívicos, políticos, educativos, religiosos o de esparcimiento. También aquellos donde se da hospedaje o alojamiento a personas de paso, como asimismo para que reciban cuidados o tratamientos médicos o de caridad u otros auxilios, o bien en donde son mantenidas privadas de libertad con propósitos correccionales.

EDIFICIO RESIDENCIAL:

Edificio o parte de él, destinado a vivienda en el cual hay comodidades para dormir, y ser usado de manera normal sea en forma transitoria o permanente, como hogar y domicilio,

salvo en aquellos casos en que, por otros motivos, el edificio sea clasificado en forma diferente a este Código.

ESTRUCTURA:

Almacén o esqueletos de todo elemento resistente de un edificio.

EDIFICIO COMERCIAL O INDUSTRIAL:

Es un edificio o parte de él que no es público ni residencial en el cual se negocia, trafican o fabrican cosas u objetos para compraventa o permuta; incluyendo a los locales destinados a la permanencia de personas congregadas con propósitos de negocio, asimismo comprenden los lugares donde se guardan o almacenan mercaderías o productos y cosas, y donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos materiales o cosas.

ESCALA:

Relación aritmética en la cual el denominador es la cantidad a representar y el numerador la longitud del segmento que la representa.

ESTAR:

Lugar destinado a la permanencia de personas en situación de descanso u ocio o de reunión habitual.

ENTRADA:

Lugar destinado al acceso y egreso de personas o cosas.

“F”

FACHADA PRINCIPAL:

Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea de edificación o línea de retiro obligatorio.

FACHADA SECUNDARIA:

Paramento exterior de un edificio sobre fondo o patio.

FAMILIA:

Aparte de la acepción común, se considerará como tal, a una persona que ocupa una vivienda con no más de tres de pensionistas o inquilinos.

FONDO:

Espacio descubierto de un predio comprendido entre la línea divisoria posterior, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación, que resulte de aplicar las disposiciones de este Código.

FRENTE:

Línea comprendida entre las divisorias de predios laterales y que limita un predio con la vía pública.

“G”

GALERÍA:

Corredor cubierto, abierto lateralmente, lugar de paso donde se realizan actividades comerciales.

GARAJE:

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

GUARDA COCHE:

Garaje o cochera.

GRADO DE APROVECHAMIENTO:

Relación entre los volúmenes edificados y edificables, es decir:

$$G.A. = \frac{\text{Volumen Edificado}}{\text{Volumen Edificable}}$$

GRADA:

Tribuna o lugar donde se concentran espectadores.

GRAPA O GRAMPA:

Elemento metálico de sostén para amurar marcos.

“H”

HABITACIÓN:

Espacio destinado a las funciones de dormir o habitar.

HÁBITAT:

Medio físico permisible para desarrollar las funciones de habitar.

“I”

ILUMINACIÓN:

Condiciones funcionales de unificación relativa, respecto de la fuente emisora de luz.

INMUEBLE:

Edificio destinado a diferentes funciones como acepción genérica de clasificación.

INDIVISO:

Dícese del predio, heredad o parcela donde no puede realizarse subdivisión alguna.

“J”

Jamba:

Pie derecho o izquierdo indistintamente de marcos de carpintería y que apoyan en el solado.

“L”

LÍNEA DE FONDO:

Límite de edificación permitida en un predio, dejando libre el fondo de la parcela.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL:

Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías públicas o lugares actuales o futuros del uso público del privado.

LOCAL:

Cada unidad parte integrante de un edificio.

LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO:

Vestíbulo general o público.

LOCAL HABITABLE:

El que sea destinado a propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos y similares.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:

Lugar o espacio descubierto, semidescubierto o cubierto de un predio o parcela donde se realizan las operaciones de carga y descarga de automotores.

LUZ DE DÍA:

Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando se diga especialmente “Iluminación Natural”.

LAVADERO:

Local donde se realizan operaciones de lavado de ropas u otros objetos.

LOTE:

Predio de heredad, límite o porción de terreno que pertenece a uno o varios dueños condominantes.

LETRERO:

Plano útil para inscribir leyendas o avisos a ubicar en la vía pública.

“M”

Marquesina

Alero o estructuras no transitables que avanza o vuela sobre vano o entrada.

Materiales inflamables, combustibles y refractarios

A los efectos de la acción del fuego las materias son:

A) Explosivas: aquellas que reaccionan violentamente y en forma espontánea con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide y picratos).

B) Inflamables: aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas y/o llamas.

Según la temperatura mínima de ignición son de:

- Primera Categoría: hasta 40° C (éter, benzol, acetona).
- Segunda Categoría: más de 40° C hasta 120° C (kerosén, aguarrás, acético).
- Cuando la temperatura de ignición exceda los 120° C se considerará como muy combustible.

C) Muy Combustible: aquellos que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel no bobinado ni prensado, carbón y tejidos de algodón).

D) Poco Combustibles: aquellos que en contacto con el aire pueden arder cuando se los someta a altas temperaturas pero se apagan después de apartada la fuente de calor (lana, celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugos).

MURO EXTERIOR:

Muro de fachada, divisorio de patio, frente o galería.

MURO INTERIOR:

Muro de cierre solamente y localizado de tal forma de ser divisorio de ambientes interiores.

MURO MEDIANERO:

Muro divisorio de predios o heredades en condominio entre las partes que divide (Muro encaballado en eje divisorio).

MOCHETA:

Porción de muro que sirve para amurar jambas de marcos.

MARCOS:

Elemento constructivo de carpintería que sirve para recibir hojas de puertas y/o ventanas.

METRO:

Medida básica que sirve de modelo a patrón para realizar mensuras.

“N”

NIVEL DEL CORDÓN:

Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el centro del frente y referida al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

“O”

OFICINA:

Espacio destinado a trabajo y permanencia de las personas.

“P”

PATIO:

Superficie libre de construcciones a la cual ventilan e iluminan los locales, según su categoría.

PATIO DE FONDO:

Espacio descubierto, comprendido entre la línea divisoria posterior, las líneas divisorias laterales y el límite posterior, de la edificación, que resulte de aplicar las disposiciones de este Código.

PATIOS INTERIORES:

Los ubicados en lugares del predio no siendo el frente y contrafrente.

PATIO DE FRENTE:

No existiendo obstáculos opacos de mayor altura que la de los antepechos de ventana sobre el nivel vereda, se considera que los locales ventilan e iluminan directamente a la vía pública.

PULMÓN DE MANZANA:

La superficie libre de toda construcción ubicada en la parte central de una manzana, cuya forma y dimensiones resultarán de las normas que para cada zona están establecidas expresamente.

PIEZOMÉTRICO:

Nivel de la napa de agua freática.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:

Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para localizar por poco tiempo vehículos automotores en tránsito.

POZO NEGRO:

Pozo ciego o sumidero.

PREDIO EN ESQUINA:

El que tiene por lo menos dos lados adyacentes a la vía pública.

PREDIO INTERMEDIO:

Aquel que no es predio de esquina.

PROFUNDIDAD DE UN PREDIO:

Distancia media comprendida entre la línea municipal y la línea divisoria posterior o trasera.

“R”

RECONSTRUIR:

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

REFACCIONAR:

Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR:

Alterar una edificación por supresión, agregación o modificación sin aumentar la superficie o el volumen edificado. Alterar una instalación.

RETRETE:

Excusado, baño.

RELLANO:

Descanso de escalera. Pasillo distribuidor de piso.

“S”

SEMISÓTANO:

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

SOLADO:

Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

S.O.P.:

Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

SÓTANO:

Piso situado bajo nivel del suelo, que sobresale menos de éste que un semisótano.

SUPERFICIE CUBIERTA:

Total de la suma de las superficies parcial de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio.

SUPERFICIE DE PISO:

Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios exigidos de salida y locales sanitarios u otros de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Porción de la superficie de un terreno o predio ocupada por edificio.

“T”

TABIQUES:

Muro de poco espesor no apto para soportar cargas excepto la propia.

TOCADOR:

Local auxiliar, de aseo, en el que solo se admitirá el lavabo como instalación sanitaria.

TRANSFORMAR:

Modificar mediante obras un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

“V”

VESTÍBULO:

Local de paso y de conexión con otros.

VESTÍBULO GENERAL O PÚBLICO:

Local destinado a ser usado en común en forma transitoria o paso por los usuarios, inquilinos y por el público en general.

VÍA PÚBLICA:

Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito vehicular o de peatones por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, parques, etc.).

VIDRIERA:

Bastidor o marco con vidrio o cristal que encierra el vano de un local.

VITRINA ESCAPARATE:

Caja con puerta y/o lados de vidrios o cristal, comunicado con locales.

VIVIENDA COLECTIVA:

Residencia habitual de más de una familia, con entrada común desde la vía pública.

VIVIENDA PRIVADA:

Residencia habitual, independiente, de una persona o familia debiendo tener entrada directa y exclusiva desde la vía pública.

VANO:

Abertura de un paramento.

VOLUMEN EDIFICABLE:

Volumen comprendido entre las siguientes superficies: Plano horizontal al nivel de la “cota de predio”; planos o superficies verticales correspondientes a los ejes divisorios, a la línea municipal y a la línea que delimita el fondo o contra fondo según el caso; planos o superficies

verticales y horizontales acordes con las disposiciones de edificación sobre la altura de la fachada.

VOLUMEN NO CONFORME:

Espacio edificado por fuera del “Volumen Edificado”.

“Z”

ZÓCALO:

Terminación inferior de muro en encuentro con solado.

ZANJA:

Perforación perimetral para alojar bases de muros.

Quedará definitivamente desestimado el empleo de palabras que no sean de origen castellano.

Las mismas serán reemplazadas según el siguiente detalle:

Living: Estar.
Porch: Portal.
Hall: Cámara.
Palier: Rellano.
Toilette: Tocador.
Stud: Caballeriza.
Office: Cocina auxiliar.
Kichinette: Espacio para cocinar.

No autorizándose su empleo para la designación de locales en los planos de obra a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

1.4. Pormenores técnicos imprescindibles para planos de edificación, instalaciones

1.4.1. A) Escalas métricas

Siempre que no se establezca expresamente otra escala, se utilizarán las siguientes:

1.4.1.1. 1º Para la edificación y las instalaciones

Escala 1:100, salvo los planos del programa general de “obras a ejecutar por etapas”, que podrán dibujarse a 1:200. Para los planos de instalaciones, la escala será la indicada en cada caso, en la reglamentación respectiva.

1.4.1.2. 2º Para los detalles

- Desarrollo de escaleras (planta y corte) en escala 1:20.
- Instalaciones, en escala 1:20, siempre que en la reglamentación respectiva no se indique otra cosa.

La Dirección podrá autorizar, en casos justificados, la adopción de otras escalas.

1.4.2. B) Contenido de la carátula de los planos

La carátula contendrá los siguientes datos (ver figura 1):

- Partida municipal: Zona (Zona de inspector y zonificación según la Dirección de Ordenamiento Urbano).
- Plano de (Obra Nueva, clandestino, ampliación, etc.); Destino (vivienda unifamiliar, multifamiliar, locales, industria, etc.); Nombre del Propietario (según título de propiedad); Calle y número, Lote y manzana (según título de propiedad); Escala de dibujo; Expediente anterior.
- Croquis de ubicación del predio, medidas del mismo y su posición en la manzana y distancias a esquinas. Para edificación e instalaciones, la posición del predio tendrá igual orientación que los planos generales indicando el Norte. Nombre de las calles perimetrales a la manzana, indicando el estado de éstas (pavimentadas, de tierra).
- Nomenclatura catastral (circunscripción, sección, manzana y parcela).
- Superficies (superficie de terreno, superficie cubierta existente, superficie cubierta nueva, superficie libre, etc).
- Firmas aclaradas y domicilios legales del propietario, profesionales y/o empresas intervinientes con la respectiva mención de su actuación, títulos y matrículas del Consejo Profesional.

1.4.3. C) Colores y leyendas

1.4.3.1. 1º Colores

Los colores a usar serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer e interpretar:

- Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con rayado oblicuo, negro.

- Las nuevas a construir o ejecutar, en bermellón.
- Las que deban demolerse, en amarillo.
- Las que representen madera, en siena quemada.
- Las que representen acero, en azul.
- Las que representen hormigón, en verde.

1.4.3.2. 2º Leyendas

Las leyendas y los cuadros se colocarán en la lámina de modo que no interfieran la visibilidad de los dibujos.

1.4.4. D) Planos de edificación

En los planos generales, los locales serán acotados y se designarán conforme a su uso. Se acotarán los muros, entrepisos, patios y áreas libres de edificación. Se indicará lo que se deba demoler, pudiendo hacerse esto en plantas y cortes por separado. Además, se anotará discriminada por planta, la superficie cubierta existente y a construir. Los dibujos se colocarán en la lámina en el siguiente orden:

1.4.4.1. 1º Fundaciones

Plantas de bases y de cimientos en general, con sus profundidades relativas al terreno natural o desmontes y excavaciones proyectados; líneas divisorias entre predios. Línea Municipal.

1.4.4.2. 2º Piso bajo

Determinación de los ejes divisorios entre predios y líneas determinadas por las normas de tejido del Código de Planeamiento Urbano.

1.4.4.3. 3º Subsuelos, sótanos, pisos altos y entresuelos

Plantas, plantas típicas; variantes.

1.4.4.4. 4º Azoteas y techos

Vacío de patios, dependencias, casillas de maquinarias; salidas de escaleras, tanques, chimeneas, conductos.

1.4.4.5. 5º Cortes

Se señalarán en las plantas con líneas individualizadas con letras mayúsculas. Se anotará el alto de los pisos y locales y el perfil permitido para el edificio referido al “cero” para establecer la altura de fachada.

Cada rasante de solado, terreno natural, cimiento, azotea, terraza, parapeto, tanque, chimenea y demás detalles constructivos, serán acotados, con su nivel respectivo.

1.4.4.6. 6º De las fachadas

Visibles desde la vía pública: se indicará el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras y otros salientes, y construcciones auxiliares.

1.4.4.7. 7º Se detallarán necesariamente:

Las plantas de las escaleras indicando la pedada y alzada de los escalones y la altura de paso.

1.4.4.8. 8º Medidas y referencias

Medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación según el siguiente modelo:

LOCAL		MEDIDAS LINEALES		ÁREA m ²	ILUMINACIÓN				VENTILACIÓN			OBS.
Señalamiento	Uso	a	b		Situación del vano	Coef.	Área requerida	Área proyectada	Coef. K	Área requerida	Área proyectada	

1.4.4.9. 9º Señalamiento de locales

Los locales serán señalados del siguiente modo:

- En el piso bajo: los locales de este tipo se designarán con la letra “B”, seguida del número de orden, a partir del 1.
- En los pisos altos: los locales de cada piso se designarán con la letra “A”, seguida de un número de orden que partirá del 100 para el primer piso, de 200 para el segundo y así sucesivamente.
- En los entresuelos, sótanos y subsuelos: se seguirá el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la “A” por “E” y por “S” según el caso.

1.4.5. E) Planos de estructura

Los planos de estructura conservarán el mismo orden que el exigido para los planos generales, ajustándose los cálculos, dibujos, planillas y memorias a las normas técnicas vigentes (véase modelos en el Capítulo VIII de este Código). En el caso de que el cálculo se haya efectuado mediante el uso de máquinas computadoras, las planillas podrán agregarse por separado en

forma de memoria y en tamaño oficio, siempre que la salida por máquina de escribir o impresora se ajuste a los modelos.

(Véase modelos para la presentación de planos y planillas de estructura de hormigón armado).

1.4.6. F) Planos de instalaciones

Los planos de instalaciones se dibujarán de acuerdo con las normas técnicas vigentes.

1.5. Tamaño y plegado de los planos

1.5.1. A) Tamaño de las láminas (ver figura 2)

Los formatos, máximo y mínimo, de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En casos excepcionales y por razones de dibujos o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiplos de a y de b.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm X 29,0 cm para encarpetar en el expediente.

1.5.2. B) Carátula

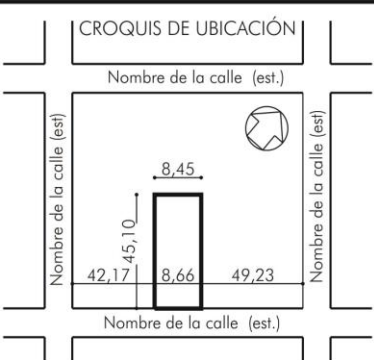
La carátula se ubicará en el ángulo inferior derecho de la lámina, con el formato:

$$a \times b = 18,5 \text{ cm} \times 2,90 \text{ cm}$$

En la parte inferior de la carátula se dejará un espacio de 9,0 cm x 18,5 cm destinado a sellos y constancias municipales.

1.5.3. C) Plegado de planos (ver figura 3)

Sea cual fuere el formato de la lámina una vez plegada, deberá tener, sin incluir la "pestaña", la medida de la "carátula", o sea $a \times b = 18,5 \text{ cm} \times 29,0 \text{ cm}$. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras, de modo que quede siempre al frente la "carátula" de la lámina.

		PARTIDO DE GRAL SAN MARTÍN	PARTIDA N°:	ZONA:									
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 10px;">1,00</div> <div style="margin-bottom: 10px;">7,00</div> <div style="margin-bottom: 10px;">8,00</div> <div style="margin-bottom: 10px;">1,50</div> <div style="margin-bottom: 10px;">2,50</div> <div style="margin-bottom: 10px;">9,00</div> </div>	Plano de: Destino: Propiedad de:		Calle: N° Lote: Manzana: Villa: escala: exp ant.:										
	CROQUIS DE UBICACIÓN Nombre de la calle (est.)  Nombre de la calle (est.)	SUPERFICIES Sup. del terreno m2 Sup. cub. existente m2 Sup. cub. nueva m2 Sup. libre m2			3,50								
		La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o local.			1,00								
		PROPIETARIO: <input type="checkbox"/> Firma del propietario Domicilio:			2,50								
		DIRECTOR DE OBRA: <input type="checkbox"/> Firma del director Domicilio: Matrícula:			2,50								
		CONSTRUCTOR: <input type="checkbox"/> Firma del constructor Domicilio: Matrícula:			2,50								
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">CIRC</td> <td style="width: 25%;">SECC</td> <td style="width: 25%;">MANZ</td> <td style="width: 25%;">PARC</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>			CIRC	SECC	MANZ	PARC					
CIRC	SECC	MANZ	PARC										
	REFERENCIAS <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">9,50</div>												
ESPACIO RESERVADO PARA SELLOS													
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 29,00 18,50 </div>													

CAPÍTULO 2

2.1. Disposiciones generales para las tramitaciones

La obtención del permiso de construcción y de prestaciones establecidas en el presente Código son tramitaciones con un régimen especial. Por lo tanto es de aplicación supletoria la Ordenanza General 267.

Toda la documentación que se presente para obtener un permiso de obra tiene carácter de Declaración Jurada tanto para el/ los Profesionales actuantes como para los Propietarios. Por lo tanto, cualquier falseamiento, hará pasible a quienes presentan dicha documentación de las penalidades establecidas en el Capítulo 3.

Toda documentación intervenida por un funcionario público, tiene el carácter de instrumento público. Por lo tanto si presenta enmiendas o palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales, como la fecha, nombre, cantidades, cosas, etc. que no estén debidamente salvadas al fin, no tendrán validez como instrumento público.

Todas las firmas serán aclaradas, no permitiéndose para ello el uso de sellos aclaratorios de la firma de los profesionales actuantes o de los Propietarios solicitantes.

2.1.1. Inexactitud de los documentos exigidos

En caso de declarar un trámite con datos falsos, la D.O.P. continuará el trámite administrativo pertinente para la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder a los profesionales y al Propietario.

Asimismo cuando el Profesional en forma reiterada hiciera caso omiso a las observaciones realizadas por el inspector o funcionario actuante en el expediente o carpeta de obra, hasta un máximo de dos (2) observaciones reiteradas, será archivada la documentación o carpeta de obra, notificando al Profesional y al Propietario en forma conjunta.

La D.O.P. empleará todos los medios a su alcance para hacer todas las observaciones de una sola vez.

Todo plano o planilla que contenga inexactitudes o errores serán devueltos al Director de la Obra o al constructor para modificarlos o rehacerlos, debiendo ser devueltos en el plazo de quince días, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra, y en tal concepto se archivará el expediente. El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado no se preocupara el interesado en retirar los documentos dentro del plazo de quince días. La D.O.P. citará en cada caso al Propietario para notificarle de los errores, así como de las penalidades en que hubiere incurrido el Director de la Obra o el Constructor.

2.2. De las tramitaciones

2.2.1.1. Trabajos que requieren permiso de obra previo a su ejecución

A) Se debe construir dicho permiso para:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o modificar lo ya construido.
- Cambiar o refaccionar estructuras del techo.
- Instalación de anuncios publicitarios que requieran estructura portante y/o instalación eléctrica.
- Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas y de inflamables.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Efectuar demoliciones, parciales o totales.
- Construir nuevos sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes.
- Cambiar de uso (excepto aquellos casos de cambio de destino de locales de uso exclusivo de habitación dentro de una vivienda).

2.2.1.2. Trabajos que no requieren permiso previo

- Limpiar o pintar fachadas principales.
- Ejecutar y/o reparar aceras.
- Ejecutar y/o reparar cercos de frente y/o interiores.
- Ejecutar solados.
- Pintar muros divisorios, de contrafrente o cualquier otro visible desde la vía pública.
- Ejecutar cielorrasos suspendidos.
- Construcción de un tabique interior que no genere más de dos locales.
- Construcción o demolición de tabiques exteriores que sirvan para dividir espacios descubiertos.
- Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes interiores o exteriores.
- Cambiar las piezas de la cubierta de techos, siempre que no se altere la estructura del mismo.
- Modificar fachadas, cambiar posición de vanos, cambiar materiales de frente y/o cercos, siempre que no impliquen un cambio de proyecto y/o de uso, o que evidencie la voluntad de cometerlo.

De todas maneras todo trabajo debe cumplir con todas las reglamentaciones vigentes por la Dirección de Obras Particulares (D.O.P.), podrá exigir, no obstante que se solicite permiso, en los casos en que los trabajos mencionados tengan, a su juicio, especial importancia.

2.2.2. Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra

1) Comprar CARPETA Legajo de obra en Tesorería General de la Municipalidad que incluirá todas las planillas y formularios necesarios para la tramitación del expediente.

2) Presentación de la Carpeta Legajo de obra en la Dirección de Ordenamiento Urbano. En esta Dirección se procederá a la liberación de la parcela, fijación de la nomenclatura oficial y visado del proyecto respecto de las normas de uso y ocupación del suelo.

A tal fin, el profesional actuante en los trámites dará ingreso y retirará la carpeta en el Departamento de Catastro Físico con la siguiente documentación:

- Título de propiedad, boleto de compra-venta, o libreta de pagos.
- Una copia heliográfica del plano de obra.
- Plano anterior aprobado en caso de modificaciones o ampliaciones, o sea, requerido por el Departamento de Planificación Física.
- Recibo de pagos de O.S.N., en caso de contar con cloacas y/o agua corriente y fuera necesario, justificar la existencia del servicio cumplimentando, será enviado a la D.O.P. con pase interno.

Duración máxima del trámite: 72 (setenta y dos) horas.

Validez del trámite: 180 (ciento ochenta) días.

3) Visación del proyecto en la D.O.P., con respecto a la adecuación del proyecto a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos; verificación de los datos catastrales para volcarlos en planchetas, control de las planillas para liquidación de derechos y tasas.

Duración máxima del trámite: 72 (setenta y dos) horas.

Validez del trámite: 180 (ciento ochenta) días.

4) Certificación de libre deuda de las parcelas correspondiente en la Dirección de Rentas (Catastro inmobiliario), presentando a sus efectos toda la documentación anterior.

Duración máxima del trámite: 24 (veinticuatro) horas.

Validez del trámite: 90 (noventa) días.

5) Pago en la Tesorería General de los derechos de construcción, conforme en la Ordenanza Impositiva vigente de acuerdo a la liquidación pertinente, debiendo presentar junto con la documentación anterior, dos copias de la planilla para liquidación de derechos y tasas.

6) Presentación de toda la documentación citada anteriormente en Mesa General de Entradas, con el agregado de planilla de revalúo municipal, planilla de estadísticas y cinco (5) copias heliográficas línea roja del original del plano oportunamente visado. Contrato y Plano Visado C.P.I.

7) El expediente será girado a la D.O.P. donde se entregarán tres (3) copias aprobadas. En caso de que las copias presentadas difieran de lo visado por la Dirección de Ordenamiento Urbano o presente diferencias en el Uso y Ocupación del suelo y ventilaciones a Espacios Urbanos, el inspector de zona requerirá la intervención del Departamento de Planificación Física.

Duración del trámite: 5 (cinco) días.

8) Una vez autorizada la obra por la D.O.P. y retiradas las copias por el profesional actuante, se remitirá la planilla de derechos y tasas controladas por personal técnico a la Oficina de Valuaciones y/o Catastro Inmobiliario.

9) El expediente quedará depositado en el archivo de la D.O.P. hasta la solicitud de Inspección Final de Obra.

10) Una vez finalizada la obra, el Profesional o técnico presentará a la D.O.P. la siguiente documentación:

- Copia heliográfica en tela línea color sepia, de la obra realizada y 5 (cinco) copias heliográficas en papel línea roja.
- Copia autenticada de la Planilla de Revalúo presentada en la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.
- Certificado de cumplimentación de normas profesionales.
- Solicitud de inspección final de obra.

11) Una vez aprobados los planos conforme a obra y realizada la Inspección Final, la D.O.P. procederá a la entrega de las copias aprobadas y del Certificado de Inspección Final de Obra.

Si existen ampliaciones y/o modificaciones se enviará un nuevo parte de la Dirección de Rentas (Catastro inmobiliario).

12) Posteriormente, la D.O.P. procederá al envío del expediente a su archivo.

2.2.3. Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de demolición total o parcial de edificios

A) Para la demolición parcial de un edificio, o para la demolición total y la construcción de uno nuevo, se deberá cumplimentar todos los trámites y documentaciones previstos para la obtención de permiso de obras.

B) Para la demolición total de un edificio deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:
Planos con carátula.

1) Compra de la carpeta - legajo de obra para demolición que llevará un sellado distinto en Tesorería General.

2) Liberación de la parcela en el Departamento de Catastro parcelario del plano. El trámite tendrá una duración máxima de 72 (setenta y dos) horas y una validez de 90 (noventa) días corridos, por lo cual, deberá presentarse Título de Propiedad, o en su defecto, boleto de compra-venta o libreta de pago.

3) Presentación de la nota como expediente de obra en Mesa General de Entradas, con el agregado de:

- Plano de obra a demoler en cuatro (4) copias heliográficas.
- Plano de obra aprobado de la obra a demoler. En caso que la obra referida no tenga permiso previo se dejará constancia de ese hecho en la carátula del plano de demolición.
- Certificado de desratización o boleta de pago.
- Pago de derechos de demolición. Contrato C.P.I.

4) El expediente se girará a la D.O.P. para su aprobación, donde se hará entrega de tres (3) copias aprobadas.

5) El expediente quedará reservado en la zona hasta la terminación de los trabajos. Conforme a los requerimientos del capítulo V, y una vez comunicada por el profesional la demolición será enviado al archivo en la D.O.P.; donde será archivado junto al expediente aprobado de los planos de la obra demolida.

6) La D.O.P. enviará un parte a Catastro Inmobiliario para dar la obra de baja.

2.2.4. Trámite y documentación necesarios para obtener permisos de modificación y/o ampliación de obra durante su ejecución

En caso de que las modificaciones a introducir en el curso de la obra superen el 20% permitido, o implique un cambio de proyecto de obra, el director de obra deberá solicitar un permiso para realizarlos, previo a su ejecución, el que por nota se agregará al expediente de aprobación de planos, con el agregado de la siguiente documentación:

- Una nota explicativa del cambio de proyecto y una copia heliográfica del proyecto para su visado.

Una vez obtenido el visado se agregará:

- a) Plano original en papel calco de 90 grs. Y en tres (3) copias heliográficas.
- b) Planillas de revalúo municipal.
- c) Unificación de lotes en caso de que la nueva obra y, la ya aprobada, afecten más de una parcela.
- d) Contrato de locación de obra visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, ampliatorio del original.
- e) Comprobante de pago de los derechos de construcción o copia certificada del mismo.
- f) Plano visado por la Dirección de Ordenamiento Urbano, si se han modificado los indicadores urbanísticos o los parámetros que ésta controle.

La D.O.P. otorgará el permiso para modificar la obra en nuevas copias autorizada, siempre que éstos se ajusten a las normas vigentes.

Una vez retiradas las copias por el profesional o técnico actuante, se procederá como establecen los puntos 8 en adelante del artículo "Trámite y documentación necesaria para obtener el permiso de obra".

2.2.5. Trámite y documentación necesaria para declarar obras que no requieren permiso previo

Los trabajos que no requieran permiso previo podrán ser declarados en planos que como alcance se agregarán al expediente de obra. Para este fin, debe presentar los siguientes documentos:

- Copia heliográfica en tela con las modificaciones efectuadas.
- Cuatro (4) copias heliográficas en papel línea roja del plano original.
- Dos (2) copias de planilla de liquidación de derechos y tasas (en caso de ser necesario).
- Contrato visado por el C.P.I.
- Certificado de libre deuda municipal, o recibo de pago de tasas de alumbrado, barrido y limpieza, y conservación de la vía pública, y/o pago de tasas de inspección, seguridad e higiene, en el caso de industrias. El expediente con la nota agregada cumplirá todos los

pasos a seguir de 6) del 2.2.2. La misma tramitación se efectuará cuando se realicen trabajos de:

- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.

2.3. Concesión del permiso y plazos de la ejecución de la obra

2.3.1. Concesión del permiso para ejecutar la obra

El permiso de obra y/o trabajo queda concedido, autorizando la iniciación, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional o técnico interviniente, una vez iniciado el expediente de obra en Mesa General de Entradas.

2.3.2. Plazo máximo para la iniciación de la obra una vez concedido el permiso

Se considerará vencido todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de aprobación del expediente, salvo que se solicite una ampliación del plazo con anterioridad al vencimiento, debiendo sellar la nota con sellado equivalente al valor de la Carpeta.

Caso contrario se considerará por desistida la voluntad de ejecutar la obra marcando las copias obrantes en el expediente con una leyenda que diga "Permiso vencido", y se procederá al archivo del mismo.

El vencimiento de los trámites se declarará de oficio al vencimiento del plazo de la D.O.P. y se comunicará a Rentas su caducidad.

Cuando se hayan cumplido los plazos sin iniciar la obra, el Profesional o Técnico debe desligarse de la misma. La D.O.P. notificará al Propietario, el que por su parte quedará obligado por razones de higiene y seguridad públicas, a realizar un cerco de mampostería de 2,5 m de altura mínima.

2.4. Modificaciones y/o ampliación de una obra por su director

A) Una obra con permiso de construcción como obra "a construir" puede ser modificada y/o ampliada por el Director de Obra durante su ejecución, sin necesidad de un permiso previo, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1) Que no implique una variación superior al 20% de la superficie originalmente aprobada “a construir”, siempre que ésta no supere los siguientes valores:

- 200 m² para vivienda unifamiliar.
- 500 m² para vivienda multifamiliar y comercio.
- 1000 m² para industria.

2) Que a juicio de la D.O.P. no implique un cambio sustancial de proyecto y de uso.

3) Que cumpla con las disposiciones vigentes al momento de la aprobación de los planos o al momento de la presentación de las modificaciones, en materia de construcción, de uso y ocupación de suelo.

2.4.2 Ampliaciones o modificaciones que no cumplan normas vigentes

Cuando las ampliaciones o modificaciones no cumplan con las disposiciones vigentes en materia de construcción, uso y ocupación de suelo, la D.O.P. ordenará la inmediata adecuación a dicha reglamentación en un plazo máximo de sesenta días corridos. En caso de ser necesario se paralizarán las obras hasta determinar el grado de infracción y su forma de adecuación a lo establecido en el artículo anterior, 2.4.1., con informe previo de la Comisión Honoraria Permanente.

2.5 Inspección final de obras

2.5.1. Inspección final de obra

Dentro de los sesenta (60) días hábiles de concluida la obra el Director de la misma y el Propietario deberán solicitar la inspección final declarando que la obra se halla totalmente terminada y totalmente de acuerdo a los planos aprobados o conforme a obra, cualquier falta a esa declaración hará pasibles a ambos de las penalidades previstas en el Capítulo 3.

Para la presentación de los planos “Conforme a Obra”, se requiere además de la copia en tela transparente, copias de los planos de las instalaciones eléctricas y otras complementarias reglamentadas en el presente Código.

En caso de ser destinado el edificio al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), se deberá acompañar una copia por cada una de las unidades funcionales, que no abonarán sellado, las que una vez aprobadas deberán ser entregadas a cada uno de los copropietarios.

2.5.2. Inspección final de obras clandestinas

En los casos de obras clandestinas, la D.O.P. extenderá el “Certificado de Inspección Final de Obras” siempre que exista la total correspondencia entre el plano presentado y la obra construida clandestinamente, a la que se habrá otorgado “Permiso de Subsistencia”. Dejando constancia en el Certificado de Inspección Final si la obra cumple o no las normas vigentes en la materia.

Si la obra construida clandestinamente no se ajustara a lo declarado en el plano de obra clandestina, no se aceptará la presentación de un “Conforme a Obra”, considerándose que toda diferencia en el plano presentado, es una nueva obra clandestina.

2.5.3 Certificado de inspección final de obra, cuyo expediente ha resultado destruido o desaparecido

En aquellos casos que se solicite el “Certificado de inspección final de obra” de una obra cuyo expediente haya sido destruido en el incendio ocurrido en el Archivo Municipal en el año 1969, o en algún otro caso de pérdida o destrucción producido por un hecho fortuito, éste se extenderá solamente por la superficie que figura en los registros municipales o en la copia aprobada en poder del Propietario para lo cual será necesario cumplir con los requisitos establecidos en “Trámite y documentación necesaria para la obtención del Certificado de Inspección Final de Obra” que se iniciará como expediente en M.G.E., pues el expediente no existe.

Si el propietario conserva una copia aprobada, la D.O.P. efectuará y certificará una copia de la misma con la que reconstruirá el expediente de su archivo.

Este trámite de expedientes reconstruidos no será gravado en esta Municipalidad por derecho o tasa alguna.

Cuando los registros municipales o la documentación presentada tengan enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales, como la fecha, nombres, cantidades, cosas, etc, no salvadas al fin, no tendrán ninguna validez como instrumento público (Artículo 989 - Código Civil).

2.6. Desistimiento de ejecución de las obras

2.6.1. Desistimiento de permisos concedidos

El propietario tiene derecho a desistir de la obra manifestando por escrito en el expediente respectivo, su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido.

La D.O.P. después de comprobar que la obra no se ha iniciado, declarará desistido el permiso marcando la carpeta, la tela y las copias obrantes en el expediente con una leyenda que diga “Permiso desistido” se procederá al archivo del expediente.

Se notificará de ello al Propietario y al profesional o empresa interviniente, que quedarán desligadas de la obra.

También se considerará desistido el deseo de ejecutar la obra indistintamente en las siguientes circunstancias:

- Cuando no se presenten las documentaciones en los plazos establecidos.
- Cuando no se presenten los interesados a retirar la documentación en los plazos establecidos.

A cuyo efecto, la D.O.P. aclarará expresamente las fechas de las actuaciones y comunicará a la Dirección de Rentas.

2.6.2. Devolución de los derechos

El Propietario firmante de los diferentes documentos del expediente podrá solicitar la devolución de los derechos pagados, para una obra cuya construcción no se llevó a cabo por desistir del permiso, con excepción de los que correspondan a revisión de planos y otras retribuciones de servicios que la Ordenanza Impositiva oportunamente fija.

2.7. Obras paralizadas

2.7.1. Procedimientos a seguir en casos de obras paralizadas

Cuando la D.O.P. compruebe que los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante seis (6) meses, dejará constancia del estado en que se encuentra, y después de verificar que lo realizado cumple con las disposiciones en vigencia, declarará los “Trabajos Paralizados”.

Todas las fojas del expediente se marcarán con una inscripción que diga “Trabajos Paralizados”, se notificará a los Profesionales intervinientes, los que quedarán desligados de la obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos.

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 de entepiso o cubierta sobre troneras; permitiéndose solamente un acceso al lugar.

En caso de incumplimiento de estas prescripciones, el Departamento Ejecutivo ordenará la ejecución de los trabajos de cercado y limpieza de la obra y el predio a costa del Propietario. Si la obra afecta la Higiene y Seguridad públicas, ordenará la demolición de la obra.

2.7.2. Obras inconclusas

Para el caso de las obras inconclusas podrán las mismas ser habilitadas parcial o totalmente, siempre y cuando reúnan condiciones tales que resulte posible la habilitación para los fines previstos, caso contrario se considerará obra paralizada.

2.8. Archivo de planos

2.8.1. Solicitud de reanudación de trámite de un expediente archivado

El propietario de una obra podrá solicitar la reanudación del expediente de obra archivado por hallarse declarado “Trabajo paralizado”, “desistido” o “vencido”.

La reanudación se concederá siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no hayan devuelto los Derechos de Construcción.
- Que no sea solicitado con posterioridad a los tres (3) años de la disposición de la D.O.P., declarándola paralizada, desistido un (1) año, vencido dos (2) años, siempre que no se hayan devuelto los derechos.
- Que no hayan variado las normas vigentes al momento de aprobación de los planos, si la obra no ha sido comenzada.

De concederse el permiso para la reanudación, se marcarán las fojas del expediente con una leyenda que diga “Trámite reanudado”.

2.8.2. Archivo de planos

Los expedientes de obra con las telas originales transparentes de proyectos de obra aprobados quedarán archivadas en el expediente correspondiente en la D.O.P.

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

El Archivo es para uso y gobierno exclusivo de la Municipalidad. Solamente se extenderán copias certificadas a pedido de los interesados, y en aquellos casos en que los originales reúnan los requisitos establecidos en el artículo 2.1.

2.8.3. Copia de planos

A pedido del Propietario y/o Profesional actuante se podrá entregar copia de los planos originales archivados por la D.O.P. Las copias serán en papel y autenticadas.

Si se comprueba que los originales presentan enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales como la fecha, nombres, cantidades, cosas, etc., no salvadas al fin, serán anuladas y no se entregarán copias (Art. 989 Código Civil).

2.9. Documentación necesaria para edificios multifamiliares y obras gubernamentales

2.9.1. Documentos necesarios para tramitar modificaciones y/o ampliaciones en edificios divididos por el régimen de la ley 13.512 (Propiedad horizontal)

a) Todos los necesarios para obtener permiso de obra: el plano comprenderá la subparcela en que se efectúe la modificación y la estructura deberá comprender la totalidad de las unidades cuando se vea afectada por la modificación.

b) Autorización de todos y cada uno de los miembros del consorcio, certificado por Escribano Público, para realizar las obras presentadas. En esta certificación deberá constar que los firmantes son la totalidad de los propietarios que sus firmas son auténticas, como así también, que conocen las restricciones respecto a F.O.S, F.O.T. y número de dormitorios permitidos para el predio en cuestión.

2.9.2. Documentación relacionada con la realización de obras gubernamentales

Las reparticiones dependientes del Gobierno de la Nación, de la Provincia de Buenos Aires y las Autárquicas del Estado Nacional o Provincial, Embajadas o representaciones Diplomáticas, deberán cumplimentar los requisitos exigidos por este Código respecto de las tramitaciones de la documentación y normas generales establecidas por obras civiles (Decreto 13.037/56 del P.E.N.).

CAPÍTULO 4

4.1. De la línea municipal de edificación

4.1.1. Alineación

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.M. de edificación o la de retiro obligatorio según las zonas que así lo establezca el Código de Ordenamiento Urbano.

4.1.2. Obras detrás de la línea municipal y del retiro obligatorio

Se permitirá edificar detrás de la Línea Municipal de edificación siempre que se cumpla lo establecido en “Fachada Principal detrás de la Línea Municipal y de la línea de retiro obligatorio”.

4.1.3. Obras en predio afectado por apertura, ensanche o rectificación de la vía pública

A) En un predio total o parcialmente por apertura, ensanche o rectificación de vía pública, aún cuando fueran declarados inminentes, se podrán efectuar obras en la zona afectada del predio siempre que el Propietario declare en el expediente de permiso que:

1. Renuncia al mayor valor originado por dichas obras y al daño que eventualmente pueda causar su supresión.
2. Se compromete en el expediente de permiso a ejecutar o completar la fachada cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
3. Se compromete en el expediente de permiso a limitar la construcción a piso bajo y no será destinada a vivienda.

B) Si la Municipalidad aceptara lo solicitado, el propietario perfeccionará sin demora la declaración que prescribe el inciso a) mediante escritura que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

C) Cuando la fracción del predio comprendida entre la antigua y la nueva línea Municipal de edificación haya sido adquirida por la comuna, ésta puede convenir su arrendamiento al propietario frentista para edificar, según las condiciones previstas en el Inciso a).

D) Si la fracción queda sin edificar el propietario la deslindará con signos materiales aceptados por la D.O.P., para establecer que dicha fracción aún pertenece al predio.

4.2. De la línea municipal de esquina

4.2.1. Formación de espacios libres de esquinas

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

4.2.2. Obligación de materializar la línea municipal de esquina

En los predios de esquina, es obligación materializar el ensanche de las ochavas, según los casos, a medida que se solicite permiso para:

- a) Apertura de vías públicas.
- b) Construcción de edificios nuevos o cercas.
- c) Modificaciones internas o externas en edificios o cercas existentes.

Tratándose de modificaciones internas o externas en edificios, no regirá la obligación de formar ochavas reglamentarias en los siguientes casos:

- 1) Cuando no se afecte la fachada del edificio admitiéndose los trabajos de conservación de la misma.
- 2) Cuando los trabajos se limiten a modificaciones internas en locales que no estén situados en ochavas.
- 3) Cuando se proyecten ampliaciones si las mismas no superan el 50% de la superficie ambiente existente.

4.2.3. Traza y dimensión de la línea municipal de esquina

A) Caso general (ochava mínima)

Las dimensiones de las ochavas se regirán por las reglamentaciones y leyes de la Provincia de Buenos Aires en vigencia.

4.3. De las fachadas

4.3.1. Generalidades sobre arquitectura y estética urbana

La estética edilicia es de orden público. Por lo tanto todos los paramentos exteriores así como la fachada de los edificios deberán respetar la armonía del conjunto edilicio.

4.3.2. Arquitectura de las fachadas

4.3.2.1. Aprobación de las fachadas

Las fachadas de un edificio responderán a los principios expuestos en el punto 4.4.1. y estarán sujetas a la aprobación de la D.O.P. A ese fin es obligatoria su presentación en los planos dejándose constancia de los materiales y acabado de cada parte integrante de ésta.

La D.O.P. podrá rechazar el plano cuando la fachada en él declarada no se ajuste a lo prescripto en el artículo 4.4.1. o altere la estética edilicia.

4.3.2.2. Modificación en la fachada aprobada

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será obligatoria la presentación de un plano total de la misma. Dejándose constancia en el expediente de permiso de obra cuando se alteren o modifiquen según lo establecido en el artículo 2.1.1.1.

Quedan exceptuados de la obligación aquellos casos en que se realicen solamente cambios de color o material en alguna parte de ella.

4.3.2.3. Tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares

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

4.3.2.4. Tratamientos de muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos, como así también en aquellos que el retiro sea obligatorio y que queden visibles desde la vía pública, deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo las características de la fachada principal.

En caso de edificios linderos con diferentes alturas de fachadas, el muro divisorio y el privativo contiguo al predio lindero del edificio más alto recibirá el tratamiento concordante con el de la fachada principal y en toda la extensión del muro comprendido entre las dos alturas mencionadas.

4.3.3. Limitación de las salientes en las fachadas

4.3.3.1. Salientes en las fachadas

A) En los primeros tres (3) metros de altura

(1) Umbrales y antepechos no más de 0,02 m.

(2) Ménsulas de voladizos y de marquesinas y/o de equipos individuales a una altura de aire acondicionado, no inferior a 2,20 m. Estas salientes estarán contenidas en una línea que une dicha altura con el punto de saliente máximo permitido.

B) Arriba de los tres (3) metros de altura

Molduras o detalles arquitectónicos, pantallas horizontales o verticales que no constituyan cuerpos cerrados podrán salir como máximo 0,50 m. y a una distancia de la línea divisoria de predios no inferior a 0,30 m. Queda prohibido salir de la L.M. con cuerpos cerrados o cerrar balcones con paramentos construidos en mampostería, cerramientos de aluminio, etc, sean opacos o traslúcidos. Para el caso de ampliaciones de obras existentes se solicitará opinión a la comisión, la que podrá aconsejar acceder al permiso de excepción si no existe otra posibilidad.

4.3.3.2. Saliente de balcones

En los pisos altos los balcones de la fachada principal, podrán salir de la L.M. de edificación hasta 1,50 m, pudiendo llegar a 2,00 m en los edificios frentistas a Avenidas de ancho mayor de 30 m. No debiendo en ningún caso tener la distancia inferior a 1,00 m medida del plano vertical que contiene el filo del cordón.

En la Línea Municipal de esquina los balcones podrán sobrepasar las salientes máximas establecidas para cuerpos cerrados permitidos en esquina, siempre que se realice a calles superiores a 15 m de ancho. La baranda o antepecho tendrá una altura no inferior a 0,90 m medidos desde el solado terminado hasta su borde superior.

Las barandas metálicas tendrán una distancia entre hierros que permitan resguardo de todo peligro. Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0,30 m del eje divisorio entre predios.

La fachada principal de un edificio con acera aporticada obligatoria podrá tener balcones sobre la L.M.

4.3.3.3. Protecciones de balcones

Se autorizará la colocación en balcones de protecciones metálicas que resguarden de posibles accidentes a niños.

4.3.3.5. Salientes de aleros y marquesinas

a) Un alero o marquesina por encima de los 3,00 m medidos desde el solado de la acera y sobre la Línea Municipal de edificación.

Cuando el alero o marquesina tenga vidrios, éstos se incorporarán a la estructura, o serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas. El salidizo máximo de un alero será igual al autorizado para los balcones.

b) La saliente máxima para una marquesina se determina como sigue:

- Cuando la cuadra no tenga árboles y el borde inferior de la saliente diste no menos que 4,00 m del nivel del cordón, la marquesina puede avanzar hasta la vertical del filo del cordón de la calzada. Para una altura menor el borde se apartará 1,00 m de ese filo. Si

frente al predio hay instalaciones para servicio público la marquesina se mantendrá alejada 1,50 m de plano vertical que contiene dicho filo.

- Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de la saliente de la marquesina deberá reformarse a costa del Propietario comprometiéndose a esa reforma en el expediente de permiso de obra cuando se reduzca el ancho de la acera o cuando se instalen elementos de señalización de servicio público, así como cuando se planten árboles.

4.3.3.6. Cuerpos salientes cerrados sobre la L.M. de edificación de esquina

Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de acera, sin rebasar las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea municipal de esquina, formando cuerpo saliente cerrado con un vuelo limitado que a continuación se detalla:

ÁNGULO FORMADO POR LA L.M. DE LAS CALLES CONCURRENTES	VUELO MÁXIMO DEL CUERPO CERRADO	
Hasta 75°	1,50 m	En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80 m de la arista exterior de éste.
Mayor a 75°	Hasta el encuentro de las L.M.	

4.3.3.7. Saliente de la línea de retiro obligatorio y de línea de pulmón de manzana

a) Saliente de retiro obligatorio

Sobre la línea de retiro obligatorio de la fachada principal pueden ejecutarse las mismas salientes y en las mismas condiciones que las autorizadas en "Limitación de las salientes de fachada", salvo los cuerpos cerrados en esquina.

b) Saliente de la línea de frente interno:

De la línea de frente interno se permite sobresalir:

1) En piso bajo:

- I) Umbrales y antepechos en no más de 0,02 m.
- II) Ménsulas de balcones o de voladizos, listeles, guardapolvos, etc, a una altura superior a 2,30 m. sobre el nivel del suelo o solado terminado.

2) En pisos altos:

- I) Molduras y detalles arquitectónicos con 0,30 m. de saliente máxima.

II) Balcones hasta 1,50 m. de voladizo podrá llegar solamente hasta la línea divisoria de predio, debiendo cubrir vistas a vecinos. La baranda o antepecho tendrá una altura no menor que 0,90 m, medidos desde el solado del balcón. Sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos, resguardarán de todo peligro. En los balcones por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas salvo lo establecido en el Inciso b) de “Intersección de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independientes en un mismo predio” y solo se permiten columnas de lado o diámetro menor que 0,15 m Punto III s/C. Civil.

4.3.2. Fachada en caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas, paseos públicos y zonas de vías ferroviarias

a) Caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos:

Los edificios de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos deberán poseer fachada hacia los mismos debiendo guardar armonía con la fachada principal; con el mismo tratamiento así como la edificación existente. Dicha fachada aún en el caso de emplazarse sobre el eje divisorio respectivo será apta, a través de sus vanos para proporcionar iluminación y ventilación reglamentaria a los locales del edificio desde el espacio urbano conformado por dichos lugares públicos a partir de los 2,00 m. de altura. Las fachadas de los cercos que deslindan la propiedad privada de los jardines públicos, quedan subordinados a lo establecido en “Aprobación de fachadas” pudiendo tener molduras o detalles arquitectónicos con 0,50 m. de saliente máximo.

No se podrá materializar acceso alguno a predios particulares desde los parques, plazas, plazoletas y paseos públicos.

b) Caso de predios que lindan directamente con zonas de vías ferroviarias:

Los edificios de predios que lindan directamente con zonas de vías ferroviarias, deben tener fachada posterior, la cual queda subordinada a lo establecido en “Aprobación de fachadas”.

c) Los edificios existentes que se encuentren comprendidos en los incisos a) y b) podrán ser transformados o reformados en las mismas condiciones que dichos incisos indican.

4.3.5. Medidores y agregados en la fachada principal

4.3.5.1. Medidores en cerca y muros de fachada

Sobre la fachada principal y/o sobre las cercas, pueden colocarse las cajas de conexiones y las de los medidores según lo establecido por las empresas de servicios.

Los medidores y/o reguladores pueden colocarse a opción del propietario, embutidos en armarios cuyas tapas serán revestidas con el material del paramento, con pintura u otro tipo de tapa que armonice con la arquitectura de la fachada, los medidores pueden ser embutidos sin cubrir los armarios con tapas.

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

4.3.5.2. Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permiten cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

En ningún caso se podrá salir de los perfiles autorizados por este código.

La D.O.P. podrá exigir en los edificios que forman esquina, la reserva de un espacio en el muro de fachada, para la colocación de chapas de nomenclatura.

Los artefactos acondicionadores de aire, climatizadores de ambientes se pueden colocar en la/s fachada/s del/los edificio/s nuevo/s o existentes siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no sobresalga más de 0,30 m. del plomo del paramento y a no menos de 2,20 m. del nivel de acera.

Cuando en la fachada se prevea un lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se podrán ubicar en otra parte. Se debe tener en cuenta, además, lo establecido en “Aprobación de las fachadas” y “Desagües”.

4.3.6. Toldos en la fachada principal

4.3.6.1. Perfil de los toldos en la fachada principal

En la fachada principal de los edificios se podrá colocar toldos fijos, rebatibles, despletables, etc, hacia la línea municipal. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos de 2,20 m. del solado de la acera. Su saliente desde la línea municipal podrá llegar hasta 0,50 m. de la arista del cordón del pavimento. En calles arboladas o con carteles de indicación de tránsito, los toldos deberán distar 0,50 m. del filo anterior de aquellos. El toldo podrá tener faldones cuyo borde inferior deberá distar no menos de 2,00 m. medidos desde el solado de la acera.

4.3.6.2. Soportes verticales de todos aplicados en la fachada principal

Los soportes verticales de toldos aplicados en la fachada principal serán circulares de no más de 0,10 m. de diámetro colocados equidistantes entre sí y a 0,50 m. del filo del cordón del pavimento.

Los soportes verticales no deben colocarse en las esquinas en el espacio comprendido entre las perpendiculares a la L.M. en el encuentro de éstas con la línea municipal de esquina.

4.3.6.3. Toldos fijos aplicados en la fachada principal

Un toldo fijo instalado en la fachada principal del edificio en cada caso particular será examinado por la D.O.P. para merecer su aprobación.

4.3.6.4. Cubierta de toldos en la fachada principal

La cubierta de toldos instalados en la fachada principal de un edificio podrá ser de tela, metal o plástico reforzado. La tela debe ser tratada con solución ignífuga en su casa superior.

4.3.6.5. Retiro de toldos de la fachada principal y de sus soportes

La D.O.P. podrá exigir, dentro de un plazo que estime corresponder para cada caso, el retiro de un toldo y sus soportes cuando se descuide el estado general de conservación o cuando por motivos fundados así lo considere necesario.

4.4. De los locales

4.4.1. Clasificación de los locales

4.4.1.1. Criterio de la clasificación de los locales

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

a) Locales de primera clase: dormitorio, comedor, sala, estar, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, 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, vestuario colectivo con guardarropas, cuarto de costura, cuarto de planchar.

c) Locales de tercera clase: local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo, y similares.

d) Locales de cuarta clase: pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, ante comedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m² de área anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía, sala de rayos x, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorios para procesos fotográficos; vestuarios para Industria y Comercio.

e) Locales de quinta clase: locales auxiliares para servicios generales del edificio como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

4.4.1.2. Atribución de la D.O.P. 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. Pudiendo la D.O.P. presumir el destino de los locales; además, clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "Criterio de la clasificación de locales", cualquier local no incluido en dicho artículo. La D.O.P., asimismo puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

4.4.2. Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados

4.4.2.1. Generalidades sobre altura mínima de locales y distancia mínima entre solados

La altura libre mínima 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 menos que 2,40 m.

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

4.4.2.2. Altura mínima de locales y distancias mínimas entre solados

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

CLASE DEL LOCAL	ALTURA LIBRE MÍNIMA DEL LOCAL h	DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS d	EXIGIBLES EN LOCALES
Primera	2,60 m	2,80 m	Todos.
Segunda	2,40 m	2,60 m	cocina - guardarropa o vestuario colectivo - cuarto de costura o de planchar
	2,10 m	2,30 m	cuarto de baño - retrete - orinal - lavadero
Tercera	3,00 m	3,20 m	todos
Cuarta Y Quinta	2,10 m	2,30 m	hasta 16,00 m ²
	2,40 m	2,60 m	más de 16,00 m ² hasta 30,00 m ²
	2,60 m	2,80 m	más de 30,00 m ² hasta 50,00 m ²
	3,00 m	3,20 m	más de 50,00 m ²

En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios) las salas de internación colectiva tendrán una altura libre no inferior a 3,00 m. en piso bajo y 2,70 m. en pisos altos. Cuando se trate de habitaciones individuales, la altura libre no será inferior a 2,40 m.

4.4.2.3. Altura de semisótano equiparado a piso bajo

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

4.4.2.4. Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

Todo local puede tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en “Alturas mínimas de locales y distancia mínima entre solados” siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

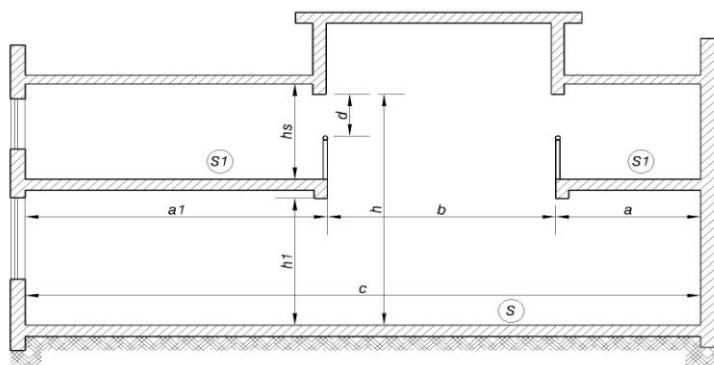
A) Alturas mínimas

El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,00 m. medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo medido en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no mayor a 10 cms.

B) Dimensiones máximas de la planta del entresuelo

1- Ventilación por el borde exclusivamente

Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40 m. la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura.



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

2- Ventilación suplementaria a patio de cualquier categoría

Para una altura de suelo menor o igual que 2,40 m. la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de tres veces esa altura.

VALORES DE a y a₁

Ventilación Iluminación	Cuadro	
	$2 \leq h_s \leq 2,4$	$h_s \geq 2,4$
Borde solo	$a \leq 1,5h_s$	$a \leq 2h_s$
Borde patio	$a_1 \leq 3 h_s$	$a_1 \leq 4 h_s$

$$h_1 \geq h_s \geq 2,00$$

$$d \geq \frac{h_s}{2}$$

$$b \geq \frac{1}{3} c$$

$$v \geq 3S + 2,30(\sum S_1)$$

$$v = s \times h$$

S = área del local principal

S₁ = área de cada entresuelo

Para una altura mayor de 2,40m. y menor que lo establecido en “Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados”, la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de 4 (cuatro) veces la altura del entresuelo.

C) Luz libre entre bordes

El espacio libre de entresuelo, medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.

D) Volumen mínimo

El volumen efectivo del local principal tomado con su altura real, no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal con una altura teórica de 3,00 m. y los entresuelos con una altura teórica de 2,30 m.

E) Facultad de la D.O.P.

A solicitud del interesado, la D.O.P. puede autorizar un cambio en la situación del entresuelo siempre que no rebase el área máxima que resulte de aplicar los incisos b) y c) de este artículo.

4.4.3. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones

4.4.3.1. Áreas y lados mínimos de locales de primera clase

A) El área de un local de primera y tercera clase se mide con inclusión de los roperos o placares empotrados, y el lado mínimo de éstos se mide excluyéndolos, y según los valores mínimos que a continuación se fijan:

LOCAL DE:		LADO MÍNIMO m	ÁREA MÍNIMA m ²
En vivienda colectiva del tipo transitorio (hotel en cualquiera de sus denominaciones, casa de pensión) las habitaciones individuales tendrán		2.80	9.00
En casa de escritorio u oficinas	Locales individuales tendrán	3.00	12.00
	Unidades de uso de 2 o más locales, cada una tendrá	2.80	9.00
En edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) las salas individuales de internación tendrán		2.50	8.00
Tercera clase		3.00	16.00

B) El lado mínimo de los locales de primera clase se mide con exclusión de los armarios o roperos empotrados. La superficie mínima incluye armarios o roperos empotrados.

LOCALES DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA PERMANENTE

LOCALES	LADO MÍN.	SUPERFICIE EN m ² SEGÚN N ^o DE DORMITORIOS (MÍN. ÚTIL)				
			1	2	3	4
Estar	3,00	-	-	11	14	16
Estar - comedor	3,00	-	16	18	22	26
Estar - comedor - dormitorio	3,00	20	-	-	-	-
Dormitorio 1	2,80	-	10	10	10	10
Dormitorio 2	2,70	-	-	10	10	10
Dormitorio 3	2,50	-	-	-	8	10
Dormitorio 4	2,00	-	-	-	-	8
Comedor	2,80	-	-	11	12	13
Estos locales deberán contar con "Expansión" (terraza - balcón) de acuerdo a las siguientes exigencias	1,00	1,20	1,80	2,70	3,60	4,40

A partir del dormitorio 4, los demás tendrán las mismas dimensiones que éste. Cuando se proyecte dormitorio de servicio, éste tendrá como lado mínimo 2.00 m. y su superficie mínima será de 8.00 m² debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

4.4.3.2. Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes, lavaderos y secaderos

A) Cocinas

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

B) Espacios para cocinar

Un espacio para cocinar debe tener un área inferior a 3,00 m². Sus lados corresponderán a la relación

b = 2 a

siendo a=profundidad que no rebasará de 1,25m.

C) Baños y retretes

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

LOCAL	DUCHA		INODORO	LAVABO	BIDÉ	ÁREA m ²	LADO m
	Con bañera	Sin bañera					
Baño	+		+	+	+	3,20	0,90
		+	+	+	+	1,80	0,90
	+		+	+		2,80	0,90
		+	+	+		1,40	0,90
		+	+	+		0,81	0,75
Retrete			+	+	+	1,40	0,90
			+	+		1,00	0,90
			+			0,81	0,75

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

D) Disposiciones especiales en vivienda permanente

LOCALES	LADO MÍN.	ESTAR, COMEDOR, DORMITORIO	SUPERFICIE EN m ² , SEGÚN N ^o DE DORM. (MÍN. ÚTILES)			
			1	2	3	4
Cocina	1,60	4	4	5	6	7
Cocina - ante comedor	2,00	4	4	9	11	11
Baño l ^o L ^o B _e B _a	1,50	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
Lavabo L ^o	0,80	-	-	-	-	1,10

Retrete L I°	0,80	-	-	-	1,20	1,20
Lavadero - secadero	1,20	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00

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

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

4.4.3.3. Ancho de entradas y pasajes generales o públicos

Una entrada o un pasaje general o público deben tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,10 m. cuando en este código no se fije una medida determinada.

4.4.3.4. Escaleras principales, sus características

Las escaleras principales, de un edificio serán practicables y estará provistas de pasamanos siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

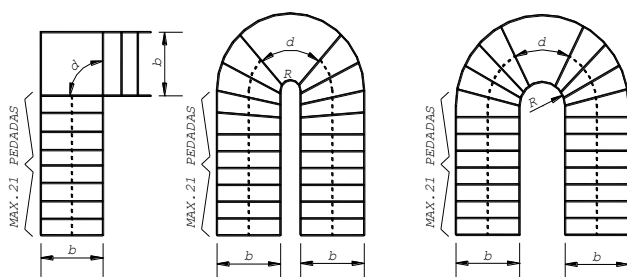
El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en “De los medios de salida”.

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

Una escalera principal tendrá las siguientes características:

a) Tramos

Los tramos de la escalera tendrán no más que 21 alzadas corridas, entre descansos o rellanos.



LOS ESCALONES DEBEN SER
RECTOS

SI $R > 1$ M SE CONSIDERA
COMPENSADOS SI: $0.25 \leq R \leq 1$ M

DE TRAMOS

$$\frac{3}{4} b \leq d \leq 1,10 \text{ m}$$

b) Línea de huella y compensación de escalones

Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 m.

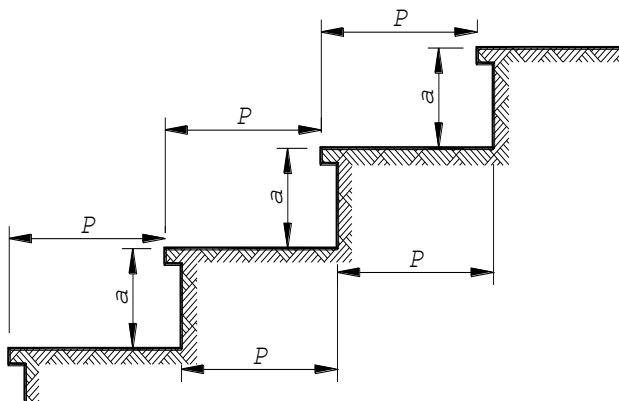
Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

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

donde:

a = (alzada), no será mayor que 0,18 m

p = (pedada), no será menor que 0,26 m



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

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

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación:

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

- Cuando el radio es mayor que 1,00 m. se considera la escalera de tramos rectos.

c) Ancho libre de una escalera

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

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

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

3- Viviendas colectivas: 0,70 m, cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 m., cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,90 m. cuando ésta vivienda sea para el portero o encargado;

4- Unidad de vivienda: 1,00 m., cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda; 0,70 m. cuando comunique pisos de una misma unidad; siempre que la comunicación sea entre locales de 2da. categoría.

d) Altura de paso

La altura de paso será por lo menos de 2,10 m. y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

4.4.3.5. Escalera secundaria - sus características

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

A) Características

1- Tramos y escalones

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

2- Ancho libre

El ancho libre no será menor que 0,70 m. Puede ser de 0,60 m. si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 m. cuando sirva de acceso a: azotea de área no mayor que 100,00 m², a

torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem (1).

3- Altura de paso

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

B) Casos de aplicación

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

- 1- Un solo local de primera o tercera clase de superficie no mayor que 20,00 m².
- 2 -Locales de segunda y cuarta clase.
- 3- Locales de quinta clase.
- 4- Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a viviendas de portero o comercio.

Pueden ser escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

4.4.3.6. Escaleras verticales o de gato

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

- Azoteas intransitables.
- Techos.
- Tanques.

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

4.4.3.7. Escalones en pasajes y puertas

Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio, tendrán una alzada no mayor que 0,18 m y los que se proyecten al interior en pasajes, no podrán proyectarse escalones en coincidencia con puertas, debiendo estar a una distancia no menor que el barrido de la misma. Tendrán una alzada comprendida entre 0,15 y 0,18 m deberán indicar con cambio de material, textura o color la diferencia de niveles.

4.4.3.8. Rampas

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en sitios en que la

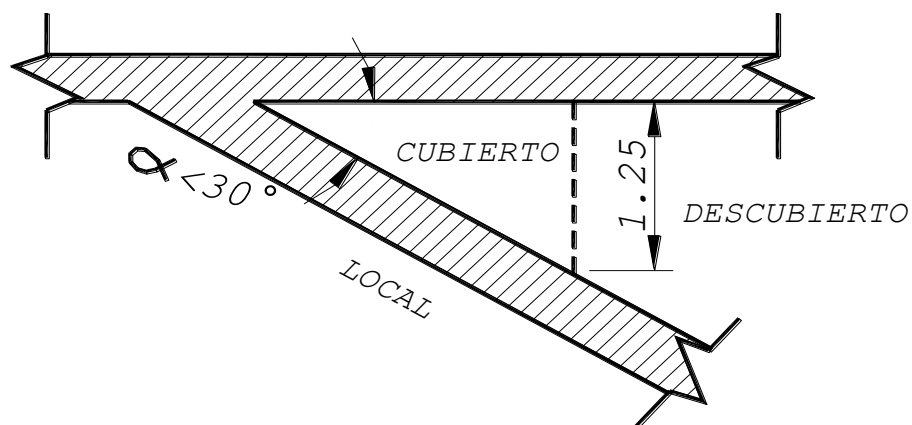
rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,00 m, la pendiente máxima será de 12% y su solado será antideslizante.

4.4.3.9. Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios

Las áreas y los lados mínimos de los pasajes o corredores abiertos contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15 m de este eje. El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a ejes divisorios entre predios, se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio.

Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro no menos de 1,25 m.

Cuando una construcción que se aproxime a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con este eje, un ángulo inferior a 30° , el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos que 1,25 m de dicho eje. De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastras con una saliente no mayor que 0,25 m.



4.4.4. Iluminación y ventilación natural de locales

4.4.4.1. Generalidades sobre ventilación e iluminación de locales

a) El dintel de los vanos para iluminación y la ventilación se colocará a no menos de 2,00 m. del solado del local.

b) Solo se computa la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos salvo el caso de vanos junto al cielorraso que son los ubicados dentro del tercio superior a la altura del local.

c) Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en "Iluminación y ventilación al natural de los locales a través de partes cubiertas".

4.4.4.2. Iluminación y ventilación de los locales de primera clase

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

b) Vanos:

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

$$I = A/x$$

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

A = área libre de la planta del local;

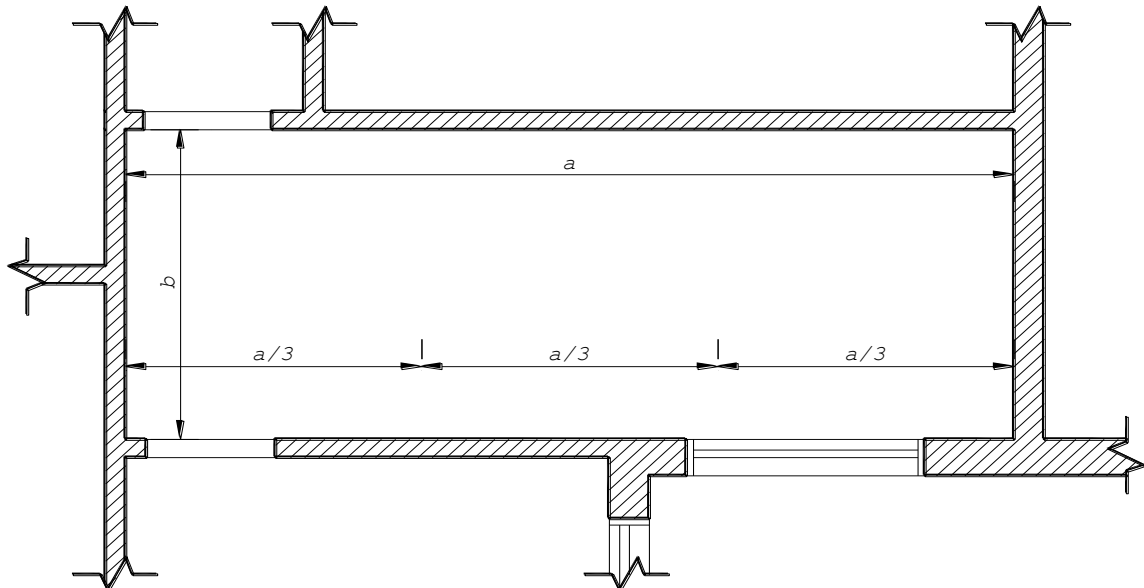
X = valor dependiente de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A ESPACIO URBANO
Lateral, bajo parte cubierta	12
Lateral libre de parte cubierta	15

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

$$i = \frac{A}{X} (r-1)$$

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



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

(2) Ventilación: el área mínima v de los vanos de ventilación será:

$$v = \frac{i}{3}$$

(3) Iluminación en vivienda permanente:

$$i = 0,2 \text{ de superficie piso local}$$

(4) Ventilación en vivienda permanente:

$$v = 0,05 \text{ de superficie piso local}$$

C) Vanos junto al cielorraso

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

Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos que 1,00 m del nivel de la acera tendrán rejas fijas y solo sirven para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente.

4.4.4.3. 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 auxiliar.

B) Vanos

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

1) Cocinas y lavaderos

Iluminación: $i = 0,80 \text{ m}^2$

Ventilación: $v = 2/3 i$

2) Baños, retretes y orinales

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

Ventilación de baños: $v = 0,35 \text{ m}^2$

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

I) Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no puede ventilar a la vía pública sino mediante un patio perpendicular; los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública tendrán el alféizar del vano a no menos que 2,00 m sobre el nivel de la acera.

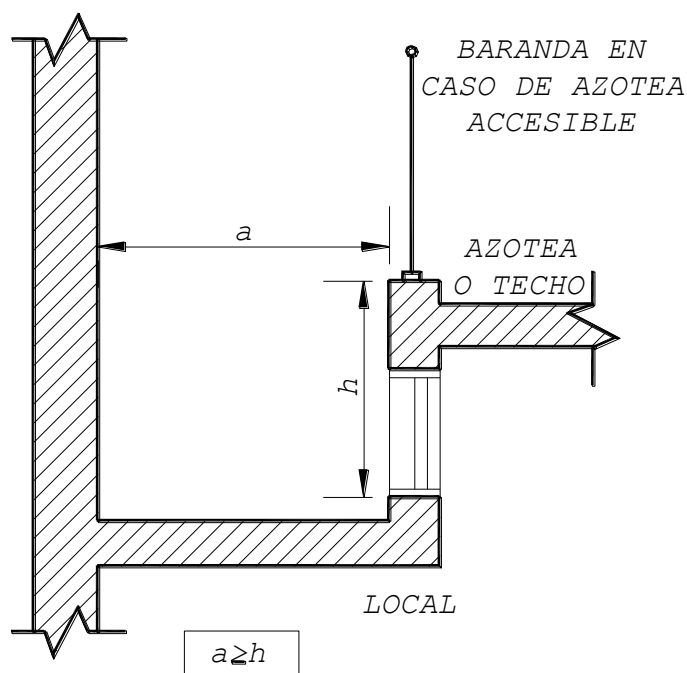
II) Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimento con ventilación única los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisores de altura igual a 1,90 m. La superficie del compartimento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, no será menor que 2,00 m².

Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0,87 m², por cada artefacto y una separación de 0,60 m entre ellos.

La ventilación del compartimento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50 m². Tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,04 m². Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "Ventilación de baños y retretes por conducto" y cuando sirva a más de un compartimento la sección será aumentada en un 50%. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimento sea por vanos con dimensiones dobles, a las exigidas, que dé por lo menos a patio apendicular y cuando ningún punto del compartimento diste más que 5,00 m² del vano.

Cuando en un compartimento se agrupen hasta (3) tres orinales su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en "Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto".

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



IV) Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m² y área de ventilación no menor que 0,15 m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales.

En caso de ubicar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

3) Cocinas, baños, retretes y lavaderos - secaderos en vivienda permanente

Iluminación: $i = 0,2$ superficie piso local;

Ventilación: $v = 0,05$ superficie piso local;

4) Escaleras principales

I) El área de iluminación lateral en cada piso será $\frac{1}{8}$ de la planta de la caja, de esta área por lo menos $\frac{1}{3}$ será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00 m al frente de muros circunvecinos.

II) Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y no será menor que $0,75 \text{ m}^2$ por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de $\frac{1}{8}$ 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 en 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 $\frac{1}{3}$ del área exigida de ventilación; los vanos de ventilación distarán como mínimo 1,00 m de muros circunvecinos.

III) Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados pueden carecer de la iluminación y ventilación prescripta en los Apartados I) y II). En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en "Iluminación artificial".

La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferiores a:

$$0.2 h$$

$$v \geq$$

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

siendo h = altura total de la caja de la escalera.

4.4.4.4. Iluminación y ventilación de locales de tercera clase

Generalidades

Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano.

Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación tanto laterales como cenitales, será uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboya, vidrio de piso o chapa de material traslúcido o transparente.

La ventilación cenital será permitida por la claraboya únicamente como complementaria de la ventilación lateral.

Iluminación

El área de los vanos de iluminación será:

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

Donde

i= área mínima 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 ESPACIO URBANO	CLARABOYA O VIDRIO DE PISO	VIDRIO DE PISO AL NIVEL DEL SOLADO. CHAPA TRASLÚCIDA
Lateral, bajo parte cubierta	8	--	--
Lateral, libre parte cubierta	10	--	--
Cenital	--	10	6

El vidrio de piso puede estar a nivel en azoteas intransitables; en los transitables debe colocarse sobreelevado.

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

Ventilación lateral

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

$$v = \frac{i}{3}$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial con profundidad mayor que 6,00 m. y hasta 10,00m. complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en “Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo”.

Los locales con profundidad mayor de 10,00 m deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal con las siguientes limitaciones:

- Sobre patio auxiliary o por claraboya, 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.

Claraboya

El área de iluminación corresponde a la abertura del entrepiso y 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.

Sea $j = p \cdot h$

i= área neta de la abertura en proyección horizontal.

p= perímetro total de la proyección de la abertura.

h= altura lateral de la claraboya.

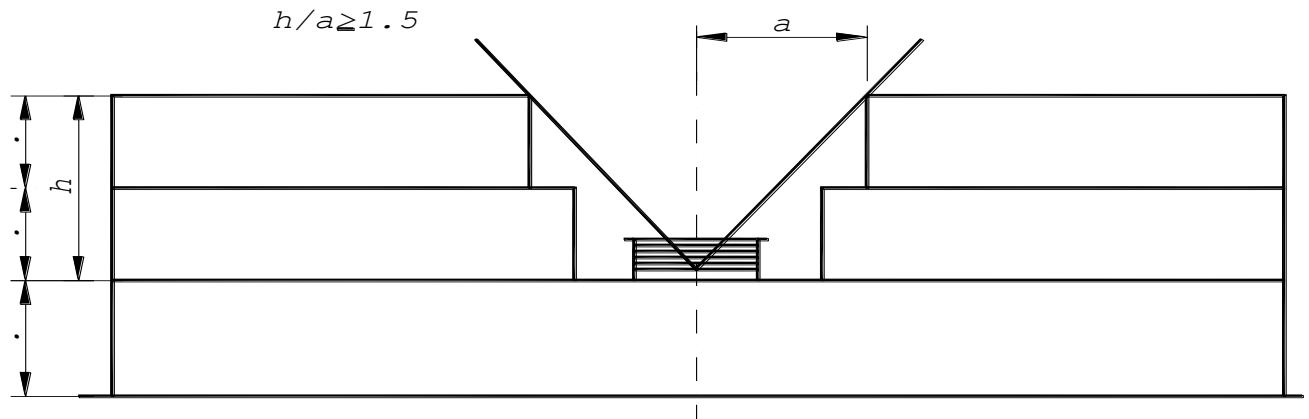
j= área virtual en ningún caso que 2,5 i.

A los efectos de utilizar la claraboya para la ventilación de locales se podrán colocar en los paramentos laterales de la misma, rejillas que permitan la libre circulación de aire.

El área de a computar será:

$$v = \frac{i}{3}$$

Cuando la claraboya dé a patios, deberá mantener un retiro de 1,5 m. de los bordes del mismo y los lados del patio guarán la siguiente relación:



4.4.4.5. 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 por patio auxiliar.

b) Ventilación de locales

La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en “Ventilación natural por conducto”.

Las aberturas de comunicación con el local tendrán 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 15,00 m; esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Dirección, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado III del ítem 3, del inciso b), de “Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales”.

d) Ventilación de espacio para cocinar

Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en “Ventilación del espacio para cocinar por conducto” aunque tenga vano de ventilación al exterior. La luz y la ventilación del local al cual será unido o comunicado directamente, responderá a lo prescripto para los locales de primera clase.

e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias

Las escaleras secundarias que conectan más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conectan solo dos pisos cumplirán solo la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma directa a satisfacción de la Dirección.

4.4.4.6. Iluminación y ventilación de locales de quinta clase

a) Patio

Un local de quinta clase habitable con altura menor que 3,00 m. solo 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.

4.4.4.7. Iluminación y ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas como ser: galería, balcón, alero u otro salidizo, siempre que se satisfaga las condiciones enumeradas a continuación.

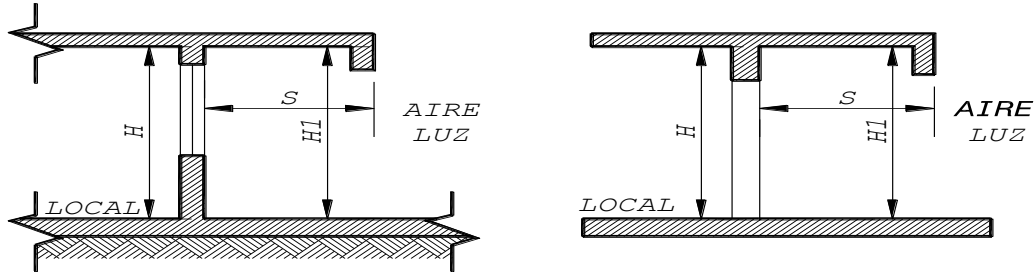
a) El valor máximo del salidizo se establece en función de la clase, ubicación y altura del local según el siguiente cuadro:

CLASE DE LOCAL	VANO DEL LOCAL UBICADO FRENTE A:		
	PATIO AUXILIAR	ESPACIO URBANO	ACERA CUBIERTA CON PÓRTICO
1 ^a		(no puede exceder el límite autorizado en <u>"Limitaciones de las salientes en la fachada"</u>)	s igual a la saliente del Pórtico
2 ^a	$s \leq H$		
3 ^a			
4 ^a	$s \leq H$		
5 ^a			

donde:

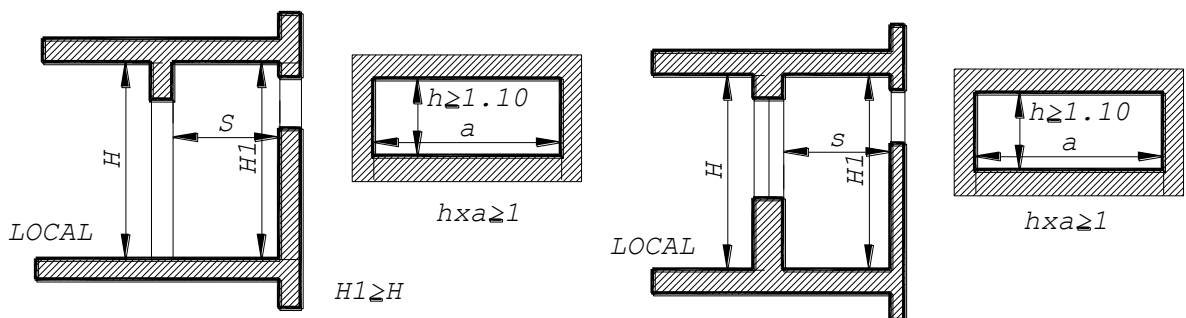
s= distancia entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del salidizo.

H= altura libre del local o parte cubierta.

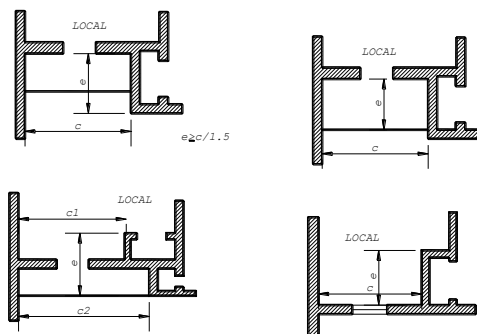


b) cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia "a" comprendida entre ambos, será igual o mayor que 1,5 s.

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

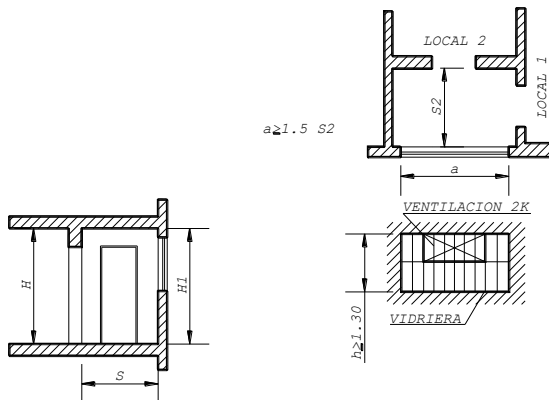


Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta y salidizo ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice local siguiendo el criterio de las figuras:



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

- la altura “h” de la parte vidriada no sea inferior a 1,30 m;
- el área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado.



Cuando se produzcan vistas, se tendrá en cuenta lo establecido en “De las obras que produzcan molestias”.

4.4.5. Ventilación natural por conducto

4.4.5.1. 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 m² uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas en toda su altura lisa. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mínimo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 m. de caras internas lisas.
- El conducto rematará a 0,50 m., por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

4.4.5.2. Ventilación de espacio para cocinar, por conducto

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla reflectora 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:

A) Caso de conducto con remate en la azotea o techo

1. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m², lado no menor que 0,10 m, uniforme en toda su altura; realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección.
2. La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana, o pantalla reflectora.
3. El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 m, y de sección igual a la de dicho conducto.
4. El conducto rematará a 0,50 m. por lo menos, sobre 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.

B) Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano

El conducto puede ser horizontal, en tal caso de longitud no mayor que 1,50 m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tuberías, 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 prescripto en los incisos precedentes.

4.4.5.4. Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo, por conductos

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

4.4.5.5. Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación, en los conductos exigidos en “Ventilación natural por conducto”.

4.4.5.6. Ventilación natural por sistema de “colector natural de ventilación”

Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de 4ta. categoría 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° respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías con superficies interiores lisas.
- b) Si las secciones no son circulares la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.
- c) La sección del conducto principal “colector”, será de 400 cm². Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso esa sección admitirá la ventilación hasta cinco (5) plantas.
- 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 al 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 m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe, empero dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm².
- f) Se asegure la entrada de aire al local por medio de una abertura de no menos que 150 cm² 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 m. sobre azotea o terraza y a 2,40 m. de todo vano o local habitable.
- h) En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico.

4.4.6. Iluminación y ventilación artificial de locales

4.4.6.1. 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

(2) circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un motor que alternativamente reciba energía de uno u otro circuito en forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre, provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

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, deben funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos, o en su defecto deben 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 (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio)

Un edificio de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) debe contar obligadamente con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el Inciso a).

d) Luces de emergencia

1. En los edificios y/o locales que se indican en el ítem (2) deberán disponerse en todos los medios de acceso (corredores, escaleras y rampas), circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedara fuera de servicio, por cualquier causa, las que los alumbren normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación no inferior a 1 lux medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, escalones sueltos, accesos de ascensores, cambios bruscos de dirección, codos, puertas, etc., el nivel mínimo de iluminación será de 10 lux medidos a 0,80 m del solado.
2. En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación que se indica en el ítem (1) deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico en que se esté realizando la intervención quirúrgica.
3. 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 dicho período inferior a 1 ½ horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación exigido en los ítems (1) y (3).
4. Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia estarán constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía principal. Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse baterías de tipo estacionario con

electrolito líquido, quedando prohibido el uso de acumuladores de plomo.

5. Las luces para iluminación de emergencia podrán ser de tipo fluorescente o incandescente, prohibiéndose el uso de luces puntuales (faros) que produzcan deslumbramiento.

4.4.6.2. 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.

4.4.6.3. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicos

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicos tendrán además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos entre 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.

4.4.7 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 micro-clima templado que en ningún momento puede ocasionar molestias por cambios de las condiciones ambientales.

4.5. De los medios de salida

4.5.1. Generalidades sobre medios de salida

4.5.1.1. Trayectoria de los medios de salida

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

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

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

4.5.1.2. Salidas exigibles

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

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

En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

En este caso habrá una vereda de 0,60 m de ancho mínimo y de 0,12 m a 0,18 m de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

4.5.1.3. Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos

En un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medios exigidos de salida pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo de servicio de pasajeros o uso similar si se cumple lo siguiente:

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

b) Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 m de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50% por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas.

En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras que éstas no disminuyan el ancho exigido.

4.5.1.4. Señalización de los medios exigidos de salida

Donde los medios exigidos de salida generales o públicos no puedan ser 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.

4.5.1.5. Salidas exigidas en caso de edificios 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 con el de oficinas o escritorios.

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

4.5.1.6. Puertas y/o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidos

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en “De la protección contra incendio” podrá usar puertas como en paneles pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla lo siguiente:

a) Puertas:

Estarán debidamente como tales por medio de herrajes, partes despulidas, leyendas, que se ubicarán entre los 0,90 m y 1,50 m 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, muretes, barandas, etc. o cualquier otro elemento que cumpla dichos fines. Cuando estos paneles se hallen ubicados sobre la L.M. o a menos de tres metros de ésta sobre la fachada, deberán colocarse defensas para reducir las consecuencias de choques accidentales de vehículos.

4.5.1.7. Salidas exigidas en casos de cambio de uso u ocupación

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos exigidos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Dirección aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aprobación de este Código no resulte practicable.

4.5.1.8. Acceso a cocinas, 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 la integra.

El ancho del paso cubierto no será inferior a la cuarta parte de la altura medida verticalmente entre solado y el lugar más bajo del cielorraso o viga, con un mínimo de 0,70 m.

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

4.5.1.9. Ancho mínimo de circulación interna en vivienda permanente

El ancho mínimo de los pasillos de la circulación interna de la vivienda permanente será de 0,90 m. Las escaleras cumplirán lo establecido en el párrafo 4.6.3.4. y 4.6.3.5. de este Código.

4.5.2. Número de ocupantes

4.5.2.1. Coeficiente de ocupación

El número de ocupantes por superficie de pisos es el número teórico de personas que puede ser acomodado adentro de la "superficie de piso", en la proporción de una persona por cada "x" metros cuadrados. El valor de "x" se establece en el siguiente cuadro:

USO	"X" EN m²
a) Sitios de asamblea, auditorios, salas de concierto, salas de baile	1
b) Edificios educacionales, templos	2
c) Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pista de patinaje, refugios nocturnos de caridad	5
e) Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño	8
f) Viviendas privadas y colectivas	12
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el Propietario; en su defecto será	16

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 debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

4.5.2.2. Número de ocupantes en caso de edificios con uso diverso

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

4.5.3. Situación de los medios exigidos de salida

4.5.3.1. 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 personas, y algún punto del local diste más de 40,00 m 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 “Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos” la puerta abrirá hacia el interior del local afectado.

b) Locales interiores

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

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública será de 40,00 m.

4.5.3.2. Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos

a) Número de salidas:

En todo edificio con “superficie de piso” mayor que 2.500,00 m² por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición del usuario, por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya “superficie de piso” excede de 600,00 m² excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este código, siendo una de ellas “caja de escaleras” o “auxiliar exterior”, conectadas con un medio de salida general o 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 m de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

c) Situación de la caja de escalera:

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

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

d) Independencia de las salidas:

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

4.5.3.3. 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 m² será tratado como un piso independiente.

4.5.4. Puertas de salida

4.5.4.1. Ancho de las puertas de salida

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

4.5.4.2. Características de las puertas de salida

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

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 libre mínima de paso es de 2,00 m.

4.5.5. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida

4.5.5.1. Ancho de corredores de piso

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

4.5.5.2. 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, nivel que resulte de aplicar "Ancho de corredores de piso".

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

El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no puede estar a más de 1,00 m bajo el nivel de la acera.

4.5.6. Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos

4.5.6.1. 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 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 que sea exigida no será inferior que 1,50 m.

El ancho total de puertas de salida exigidas no será menor que 0,01 m por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$x = \left(\frac{5.500 - A}{5.000} \right) A$$

donde:

A= número total de espectadores

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

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

$$x = 0,6 A$$

siendo

A= número total de espectadores.

4.5.6.2. 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 ensanchada progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00 m y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20 m.

Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

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

4.5.6.3. Filas de asientos en los 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 situado delante.

a) Caso de fila con un pasillo lateral: En claro libre no podrá ser menor que 0,45 m y el número de asientos por fila no excederá de 8.

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

c) Filas curvas: Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor que 90°.

d) Numeración de las filas: cada fila será designada con un número correlativo a partir del N° 1, el que corresponde a la más cercana al proscenio. En caso de existir asientos llamados de "orquesta", sus filas llevarán numeración independiente.

4.5.6.4. Asientos

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

a) Asientos fijos:

Cuando los asientos sean del tipo fijo, serán construidos con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales separados entre sí mediante brazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0,50 m. La profundidad mínima utilizable del asiento será 0,40 m y tendrá en su parte inferior un dispositivo para sujetar el sombrero.

El asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento, su altura mínima será de 0,50 m medida desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor que 1 cm.

Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.

b) Asientos movibles:

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

c) Asientos sueltos:

Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas solo se pueden colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos.

La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará de la proporción de uno por cada 0,50 m² de área, con un máximo de 10 asientos.

4.5.6.5. Vestíbulos 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 6 personas por metro cuadrado.

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

4.5.6.6. Planos 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 del plano donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades. Dichos planos merecerán la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.

4.5.7. Escaleras exigidas de salida

4.5.7.1. Medidas de las escaleras exigidas

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

a) Caso general:

1. La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, solo en un ancho igual al de la escalera.
2. Cuando el número de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m².

b) Caso de lugares de espectáculos públicos:

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en “Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos”

4.5.7.2. Pasamanos en las escaleras exigidas

Las escaleras exigidas tendrán balaustrada, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

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

En las cajas de escalera el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85 m y 1,00 m medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos un claro mínimo de 0,025 m se mantendrá en todos sus puntos para que pueda asir el pasamano.

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50 m habrá balaustrada, baranda o un pasamano por cada lado, y estos elementos no distarán entre sí más que 2,40 m.

Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se deben colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

4.5.8. Escaleras mecánicas y rampas

4.5.8.1. Escaleras mecánicas

En los casos en que se requiera más que una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b) Esté encerrada, formando caja de escalera.
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,10 m medido sobre el peldaño.
- d) Marche en sentido de la salida exigida.
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
 - Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión.
 - El pasamano, que puede 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; ésta 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.

4.5.8.2. Rampas como medio de salida

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

4.5.9. Puertas giratorias

4.5.9.1. 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 interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de éstas 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 solo se considera el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias sólo pueden tener cristales de no menos de 6 mm de espesor.

4.5.9.2. Uso prohibido de puertas giratorias

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

4.5.9.3. Uso de puerta giratoria existente

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 m de ancho situadas adyacentes a la giratoria.

4.5.10. Salida de vehículos

4.5.10.1. Ancho de salida para vehículos

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser 2,30 m.

En un predio donde se maniebre con vehículos como a título de ejemplo se cita playa de carga y descarga de comercio, de industria o depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

4.5.10.2. Salida para vehículos en predio de esquina

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea Municipal de Esquina y, cuando esta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00 m del encuentro de la L.M. de las calles concurrentes.

4.6. Del proyecto de las instalaciones complementarias

4.6.1. Coordinación de funciones entre reparticiones públicas y del estado y la Municipalidad

El D.E. convendrá con las Reparticiones Públicas del Estado que debido a sus funciones, deban intervenir en la fiscalización de 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 parcial o totalmente, y cuando para ciertos usos, se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

4.6.2. Servicios de salubridad

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

- a) Un retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro;
- b) Una pileta de cocina;
- c) Una ducha y desagüe de piso;
- d) Las demás exigencias impuestas por O.S.N.

4.6.2.1. Servicio mínimo de salubridad en viviendas

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

En cada unidad de uso con más de una ducha, habrá por lo menos una bañera instalada, y si tuviera servicio de agua caliente, todos los baños contarán con esta última mejora salvo aquellos que por su uso accidental no lo requiera.

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

En un edificio público, industrial o comercial 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 proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El Propietario puede establecer el número de las personas de cada sexo que trabajen en el local o edificio. El número de personas que trabajan (en caso de no establecerlo el Propietario) y el de las personas que permanezcan en un local o edificio se calcula según lo dispuesto en Coeficiente de ocupación. La proporción de los sexos será determinada por el uso del local o edificio y cuando no exista uso declarado por el Propietario, será de 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres.

b) Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

c) Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los servicios siguientes:

1. Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá un retrete y un lavabo. En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda la Dirección puede autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de la vivienda cuando la habite el usuario del comercio o industria;

2. Cuando el total de personas exceda de:

5 hasta 10, habrá un retrete por sexo y 1 lavabo; 10 hasta 20, habrá un retrete por sexo, 2 lavabos y 1 orinal.

Se aumentará:

1 retrete por sexo cada 20 personas o fracción de 20;
1 lavabo y 1 orinal por cada 10 personas o fracción de 10.

Se colocará una (1) ducha por sexo, por cada diez (10) personas ocupadas e industria insalubre y en la fabricación de alimentos provista de agua fría y caliente.

d) En los edificios o locales de Gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, mercados y otros que la D.O.P. establecerá por analogía los servicios sanitarios para los usuarios, incluido el personal de empleados se determinará considerando el 50% como hombres y el 50% como mujeres, de acuerdo con lo siguiente:

Hombres: 1 retrete y 1 lavabo hasta 125, y por cada 100 más o fracción de 100, 1 retrete; 1 lavabo por cada 2 retretes; 1 orinal por cada retrete.

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo hasta 125 y por cada 100 o más o fracción de 100, 1 retrete; 1 lavabo por cada 2 retretes.

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

PERSONAS			RETRETE	ORINAL	LAVABO	DUCHA
Público	Hombres	Por cada 300 o fracción > 100	-	-	1	-
		Por cada 200 o fracción > 100	1	-	-	-
		Por cada 100 o fracción > 50	-	1	-	-
	Mujeres	Por cada 200 o fracción > 100	2	-	1	-
Empleados	Hombres	Por cada 30 o fracción	1	1	1	1
	Mujeres	Por cada 30 o fracción	1	-	1	1
Artistas	Hombres	Por cada 25 o fracción	1	1	1	2
	Mujeres	Por cada 25 o fracción	2	-	1	2

Para determinar los servicios para el público, se lo considerará integrado por 50% hombres y 50% mujeres.

f) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

Bebedores surtidores: 4 como mínimo y 1 por cada 1.000 espectadores o fracción a partir de 5.000;

Orinales: 4 por cada 1.000 hasta 20.000 espectadores; 2 por cada 1.000 sobre 20.000;

Retretes: 1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

g) En los locales de baile los servicios exigidos son:

1) Para el público

Hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 30 usuarios o fracción mayor de 10.

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 50 usuarios.

Estas cantidades se aumentarán una vez por cada 30 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 5. Cuando se realicen variedades con transformación se agregará una ducha por cada sexo y por cada 5 usuarios para uso de los artistas de variedades.

Cuando el personal masculino de un local no exceda de 10 personas podrá hacer uso de los servicios sanitarios destinados al público y en tal caso no se practicará la deducción señalada en el ítem (1).

4.6.2.3. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y/o cloacales

Un predio donde se habite o trabaje ubicado en los radios de la Ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacales de O.S.N. debe tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo negro.

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 aguas servidas.

4.6.3. Servicio de sanidad

4.6.3.1. Facultad de la D.O.P. relativa a servicio de sanidad

La D.O.P. puede exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

4.6.3.2. Local destinado a su servicio de sanidad

El local destinado a servicios de sanidad para primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10,00 m², con lado no menor que 3,00 m. La altura mínima será de 2,50 m. Poseerá ventilación a patio o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmósfera, a través de una abertura no inferior a 0,50 m².

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80 m medidos sobre el solado, el resto de los paramentos, así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar con una rejilla de desagüe a la cloaca.

4.6.4. Locales para determinadas instalaciones

4.6.4.1. Locales para cocinar

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocina, o por lo menos, un espacio para cocinar.

4.6.4.2. Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos

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

- a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado la ventilación debe asegurar cinco (5) renovaciones horarias de su volumen;
- b) Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 m alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato;

- c) Tener una altura que permita un espacio de 1,00 m sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 0,50 m.
- d) Tener fácil y cómodo acceso;
- e) No tener comunicación con locales por medidores de gas ni contener a éstos.

4.6.4.3. Locales para secadero

Los locales para secadero cuando sean parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar.

Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance normal de una persona se la protegerá con defensas de modo que no ofrezca peligro.

Estos locales tendrán ventilación adecuada a su importancia, a juicio de la D.O.P.

4.6.4.4. Locales para medidores

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías el local que se les destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

a) Medidores de electricidad:

No comunicará con otros locales que tengan instalaciones de gas.

La fila inferior de medidores no distará menos que 1,20 m del solado y la superior no más que 2,10 m.

Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre para la circulación;

b) Medidores de gas:

No comunicará con otros locales que tengan tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos u otros dispositivos.

La colocación y ventilación cumplirá las disposiciones de Gas del Estado.

Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre de circulación.

4.6.5. Conducto 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 aislantes térmicos. Cuando el conducto así forrado debe instalarse en sala de máquinas o de calderas, se cubrirá con tejido metálico revocado.

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

4.6.6. Buzones para correspondencia

4.6.6.1. Buzones para recepción de correspondencia

A) Obligación

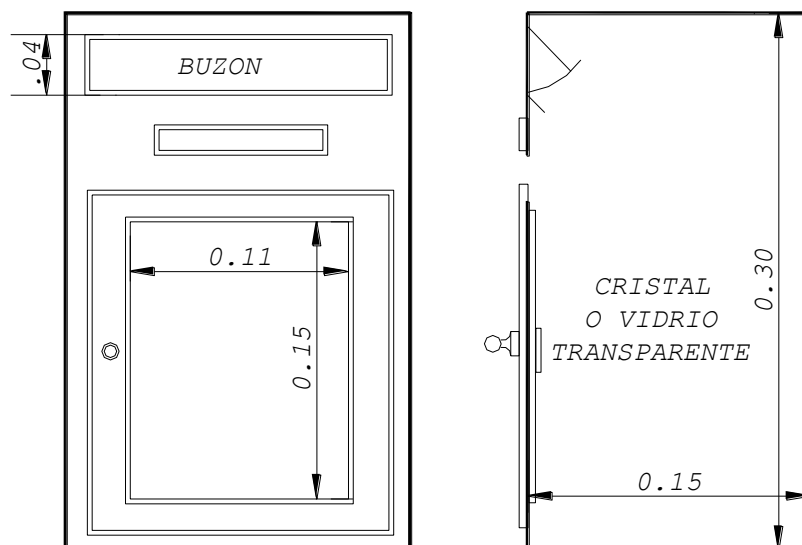
En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidas por una misma entrada debe colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades. Los buzones serán colocados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. Cuando el número de buzones excede de 25 será obligatoria una lista-guía. El Propietario puede solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones.

No se concederá el Certificado de Inspección Final o el Permiso de Uso sin la conformidad de la Dirección citada.

B) Medidas y tipos de buzones

Los buzones serán construidos con material incombustible. Su instalación puede efectuarse en batería, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50 m, ni más alto que 1,50 m medidos sobre el solado.

Cada unidad tendrá las medidas mínimas que se consignan en la figura.



*LA CERRADURA SERA YALE O SIMILAR
CON LLAVE DIFERENTE PARA CADA UNIDAD*

4.6.6.2. Buzones para expedición de correspondencia

En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servida por una misma entrada puede colocarse instalaciones para expedición de correspondencia siempre que el Propietario interesado proyecte las bocas de los buzones, bajadas y compartimento receptor, de acuerdo con las disposiciones que fije ENCOTEL. Cuando no haya acuerdo con la Empresa

citada, se colocará sobre cada boca de buzón la leyenda “Instalación no autorizada por ENCOTEL”.

4.6.7. Pararrayos

4.6.7.1. Necesidad de instalar pararrayos

En cada caso la D.O.P. 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.

4.6.7.2. Altura de la punta del pararrayos

La punta de la barra de un pararrayos estará ubicada por lo menos a 1,00 m por sobre las partes 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 20,00 m entre sí siempre que la D.O.P. no fije otra medida.

4.7. De las obras en material combustible

4.7.1. Dependencias de material combustible

Una dependencia unida a una unidad de vivienda puede ser construida con materiales combustibles siempre que no sea habitable, dentro de las siguientes limitaciones:

- a) La altura máxima de edificación sea de 3,00 m.
- b) La superficie cubierta máxima sea de 10,00 m².
- c) La distancia mínima a ejes divisorios entre predios linderos sea de 3,00 m, salvo cuando existan muros divisorios cortafuego.
- d) No será visible desde la vía pública.

4.7.2. Obras provisionarias de material combustible

Para realizar una obra provisoria con estructura y/o material combustible se requiere tener el permiso correspondiente. La solicitud especificará el propósito y el tiempo de utilización.

La D.O.P. puede autorizar fijando el plazo máximo de permanencia, obras provisionarias para ser usadas por tiempo limitado empleando material combustible en la ejecución de:

- a) Plataformas o tribunas para inspeccionar o examinar tablados para orquestas, tiendas de campamento de circo, palcos y similares;
- b) Quioscos y decoraciones, para entretenimiento en ferias y exposiciones, invernaderos y similares.

Se permite el empleo de material combustible en casillas y depósitos de obras, con permiso concedido. Estas construcciones deben retirarse antes de la terminación de dichas obras.

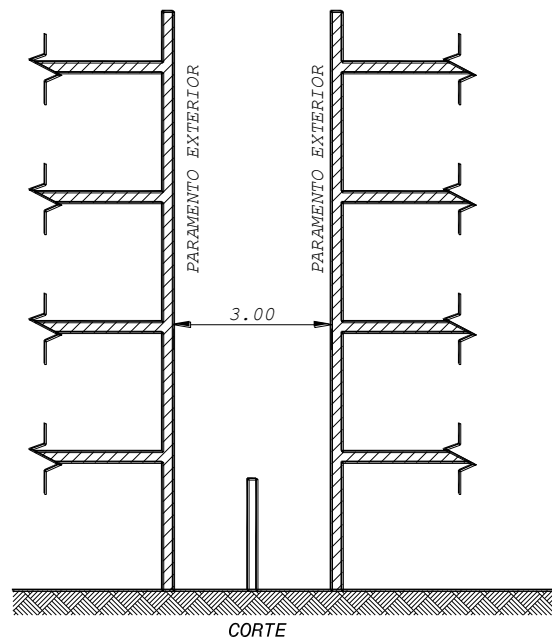
4.7.3. Madera estructural en la composición arquitectónica

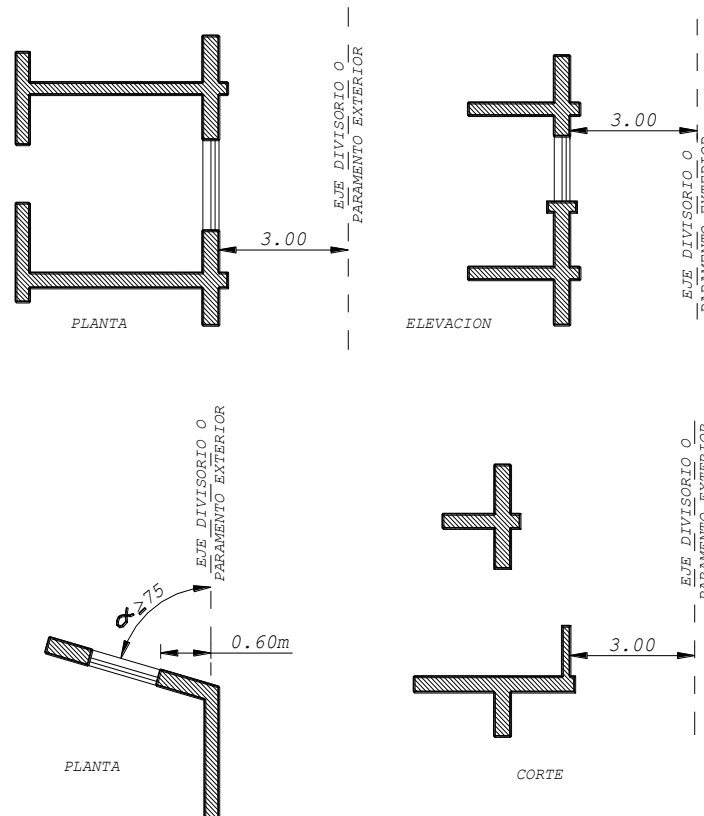
La D.O.P. puede autorizar el uso de madera en estructuras permanentes que queden a la vista en la composición arquitectónica, donde el estilo así lo aconseje, teniendo en cuenta las exigencias "De la protección contra incendio".

4.8. De las obras que produzcan molestias

4.8.1. Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en 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 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.





Quedan exceptuados los siguientes casos:

- Cuando la abertura, esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente; siempre que la abertura diste no menos que 0,60 m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento;
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el solado correspondiente;
- Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.M. o la del retiro obligatorio.

4.8.2. Apertura de vanos en muro divisorio o muro privativo contiguo a predio lindero

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigida por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar, no transparente, de espesor no menor que 5 mm en paños de 20 cm de lado, o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano estará a no menos que 1,80 m por sobre el solado del local.

4.8.3. Instalaciones que afecten a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente

4.8.3.1. Instalaciones que transmiten calor o frío

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

Debe interponerse un muro o murete debidamente impermeabilizado cuando se trata de arrimar el cantero, jardinera o plantación a un muro privativo contiguo a predio lindero.

4.8.3.2. Instalaciones que producen vibraciones o ruidos – prohibición

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacargas, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, quedan prohibidas aplicarlas a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.

4.8.4. Instalaciones que produzcan molestias

Se adoptarán las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruidos, vibración, choque, golpe o humedad.

4.8.5. Molestias provenientes de una finca vecina

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina solo 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.

4.9. De la reforma y ampliación de edificios – cambios en predios y edificios ocupados por establecimientos industriales

4.9.1. Subdivisión de locales

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- a) El medio divisor no rebasa los 2,20 m 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.

4.9.2. Obras de reforma y de ampliación

4.9.2.1. Reforma o ampliación de edificios – Caso general

a) Edificios de uso conforme:

Un edificio existente cuyo uso conforma las prescripciones del Código se puede ampliar, reformar o transformar, a condición de que:

1. La nueva obra no rebase los planos límites que definen el “volumen edificable” no siendo obstáculo la existencia de “volumen no conforme”. Asimismo, se permiten las obras de reparación que se comprometa la seguridad del edificio;
2. El “grado de aprovechamiento” sea menor que 1 y hasta alcanzar el valor de unidad.
3. Si el “grado de aprovechamiento”, es mayor que 1 debe previamente ser reducido mediante obras de demolición por fuera de los planos que limitan el “volumen edificable”. En caso contrario sólo puede ser objeto de reparación u obras fundadas en razones imprescindibles de higiene, estética o de carácter social. Cuando en el centro libre de manzana (que debe quedar libre de edificación) existen construcciones, en éstas sólo se pueden efectuar obras de conservación.

b) Edificios de uso no conforme al código

En un edificio existente cuyo uso no conforma las prescripciones de Código solo pueden realizarse las obras previstas en caso de “grado de aprovechamiento” mayor que 1 establecidas en el ítem (3) del inciso a);

c) Edificios con altura menor a las fijas y reguladas de este código

1. Cuando el edificio alcanzó la altura vigente en el momento de su construcción e inferior a las fijas y reguladas prescriptas por el Código, se pueden realizar en él obras de reforma, refacción y ampliación.
2. 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.
3. Cuando el edificio haya sido afectado por expropiación parcial en el frente del predio, puede 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.

4.9.2.3. 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 L.M. o de la Línea Municipal de esquina, salvo el caso previsto en “Obras en predio afectado por apertura, ensanche o rectificación de vía pública”, contenido en este Código.

b) En edificios que sobresalgan no más que 0,30 m de las L.M. o no tengan la Línea Municipal de esquina reglamentaria, la D.O.P. 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 m y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, ni se modifique el uso en forma fundamental.

c) Un edificio de esquina con más de dos (2) pisos de alto ubicado sobre una calle cuyo ancho sea superior a 25,00 m y con Línea Municipal de Esquina aprobada por reglamentos anteriores, puede ser objeto de obras que no implique una reconstrucción o transformación, en el caso de que la Línea Municipal de Esquina no se ajuste a las dimensiones establecidas en el Código.

4.9.3.2. Predios, edificios, instalaciones y depósitos con usos no conformes, desocupados por mudanzas

Un predio, edificio, local, instalación, depósito o alguna de sus partes desocupadas por mudanzas, puede ser utilizado nuevamente aún cuando no conforme las exigencias de uso de este Código, para el distrito donde está ubicado, con el siguiente criterio:

a) Distritos residenciales: en cada mudanza las industrias y los depósitos serán de clases cada vez menos restringidas, los comercios cada vez menos importantes;

b) Distritos comerciales: en cada mudanza las industrias y los depósitos serán de clases cada vez menos restringidas, los comercios cada vez menos importantes;

c) Distritos industriales: en cada mudanza las industrias y los depósitos serán de clases cada vez más restringidas, los comercios cada vez menos importantes.

4.9.3.3. Reformas y ampliaciones de instalaciones industriales

Una instalación industrial (eléctrica, mecánica, electromecánica, térmica o de inflamables), aún cuando el uso no conforma las prescripciones de este Código para el Distrito donde está ubicada, puede ser reformada, ampliada o transformada, mientras no ocasione molestias a la vecindad y siempre que se mantenga la clase actual pudiendo cambiarla por otra clase menos restringida.