

“1810 - CAMINO AL BICENTENARIO - 2010”

Laprida, 10 de noviembre de 2009.

**EXPTE. N° 193/09.  
Código de Edificación.**

**VISTO:**

La necesidad de contar con un código de edificación que regule la construcción de edificios públicos y privados.

**CONSIDERANDO:**

Que es necesario concentrar en un solo instrumento legal la normativa de edificación, que se ejecuten dentro del Partido de Laprida.

Que para la elaboración de este trabajo se han consultado muchos de los códigos de edificación vigentes en distintos municipios del país con problemáticas similares a nuestro partido.

Que el sistema de armado en secciones y éstas con sus respectivos ítems, permitirá las modificaciones y actualizaciones según necesidades.

Que el código permitirá una relación precisa con los profesionales y técnicos de la localidad y también con los frentistas alcanzados en la presente norma.

Que se distribuyó un borrador del código de edificación a los técnicos y profesionales del sector con nota de acuso de recibo el 16 de Julio de 2009. Posteriormente se realizaron dos reuniones: 19 de Agosto y 26 de Agosto del presente año con el objeto del análisis detallado del mismo, logrando consenso respecto del contenido y de lo importante de poder contar con este instrumento legal. El análisis detallado permitió introducir las modificaciones sugeridas.

-----EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAPRIDA, sanciona por mayoría en SESIÓN ORDINARIA de la fecha, la siguiente:

**ORDENANZA N° 1569/09**

**Artículo 1°:** Apruébese el Código de Edificación para el Partido de Laprida, que se presenta como Anexo I y forma parte de la presente. El mismo contiene en la Sección 6 las sanciones a aplicar ante los diferentes incumplimientos. El monto de las mismas estarán determinadas por el valor del módulo del Personal Municipal.-

**Artículo 2º:** El código entrará en vigencia a partir del día 1º de enero de 2010, siendo los primeros tres meses para su difusión, sin aplicación de la multa.-

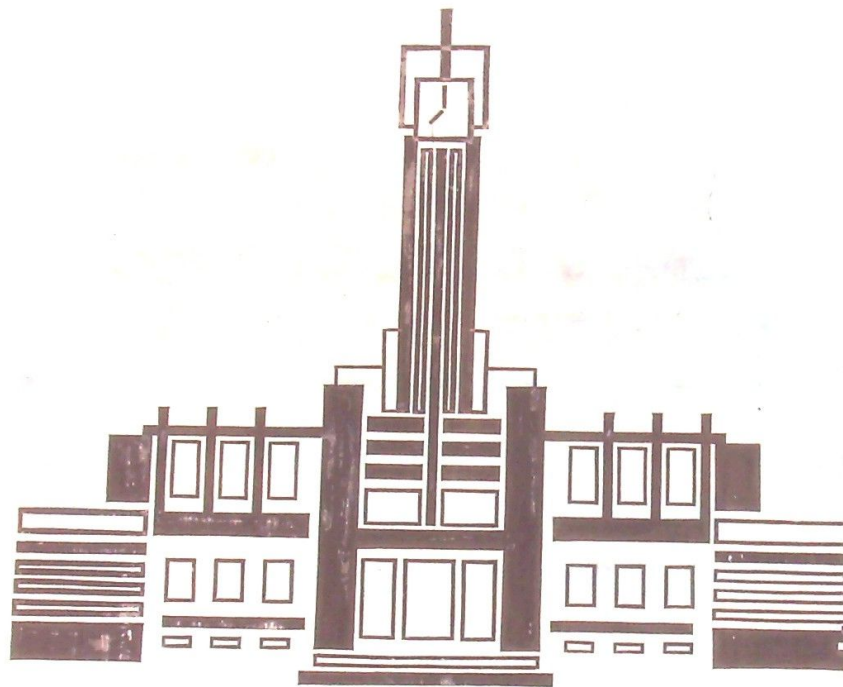
**Artículo 3º:** Será autoridad de aplicación la Secretaría de Infraestructura, Viviendas y Servicios Públicos.-

**Artículo 4º:** Autorízase al D.E. a publicar el código con publicidad gráfica a efectos de cubrir los gastos de impresión.-

**Artículo 5º:** Deróguese toda norma que se oponga a la presente.-

**Artículo 6º:** Notifíquese al Departamento Ejecutivo.-

# Código de Edificación del Municipio de Laprida



2009

Sección 1:	GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES
Sección 2:	TRAMITACIONES Y PROCEDIMIENTOS
Sección 3:	DE LOS INTERVINIENTES EN LAS OBRAS: PROPIETARIOS, PROFESIONALES EMPRESAS
Sección 4	DEL PROYECTO DE LAS OBRAS-NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD
Sección 5	DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS
Sección 6	DE LAS SANCIONES
Sección 7	DEL USO, OCUPACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

## INDICE

### **Sección 1 principios y definiciones**

- 1.0 Objeto y Alcances.
- 1.1 Objeto y órgano de aplicación
- 1.2 Ámbito de aplicación y Alcances.
- 1.3 Complementariedad con otros Códigos
- 1.4 Estructuras resistentes.
- 1.5 Otras normas
- 1.6 De la creación de los registros de profesionales y empresas constructoras.
- 1.7 Obligaciones.
- 1.8 Profesionales Responsables.
- 1.9 Obligación de cumplimiento
- 1.10 Permisos de obra.
- 1.11 Idioma y Sistema de Medición.

### **Sección 2 Tramitaciones y procedimientos**

- 2.0 Permiso de obra y aviso de obra
- 2.1 Permiso de obra.
- 2.2 Aviso de obra.
- 2.3 Tramitación del permiso de obra.
- 2.4 Tramitación del aviso de obra.
- 2.5 Documentación necesaria para el trámite.
- 2.6 Derechos de construcción.
- 2.7 Desistimiento de obra.
- 2.8 Obras paralizadas.
- 2.9 Reanudación de obras paralizadas.
- 2.10 Final de obra
- 2.11 Validez del permiso de obra.
- 2.12 Validez del aviso de obra.
- 2.13 Desvinculación y/o Cambio de Profesionales
- 2.14 Reglamentación del Legajo Técnico y Procedimientos.
- 2.15 Aprobación del Legajo de Obra.

### **Sección 3 Del control e inspección de las obras**

- 3.1 Competencia.
- 3.2 Inspección de obra.
- 3.3 Documentación en la obra.
- 3.4 Sistemas Nuevos o Especiales De Construcción.

## INDICE

### **Sección 4 Del proyecto de las obras - normas funcionales y de habitabilidad**

4	Del espacio público de mantenimiento privado.
4.1	Veredas
4.1.1	Pendientes y Niveles de veredas.
4.2	Rampas.
4.3	Rampas para personas con capacidades diferentes.
4.4	Veredas deterioradas por trabajos públicos
4.5	Definición de Línea Municipal
4.6	Línea de Edificación - Definición y determinaciones generales.
4.7	Cota de Nivel Referencial (NR)
4.8	Cota de Nivel del terreno (NT)
4.9	Cota de Nivel en Planta Baja (NPB)
4.10	Cota de Nivel de Patios en Planta Baja (NP)
4.11	Cercos.
4.11.1	Generalidades.
4.11.2	Cerco de frente en predio edificado.
4.11.3	Cercos de frente en predio baldío.
4.11.4	Cercos entre predios.
4.11.5	Acuerdo entre linderos sobre cercos.
4.11.6	Cercos vivos.
4.12	Tratamiento de muros exteriores.
4.13	Salientes en fachadas.
4.13.1	Generalidades
4.13.2	Cuerpo saliente cerrado
4.13.3	Salientes de balcones
4.13.4	Salientes en las fachadas laterales
4.13.5	Salientes en piso bajos.
4.13.6	Salientes de Aleros y Marquesinas.
4.13.7	Distancia a líneas de electricidad
4.13.8	Construcciones en subsuelo.
4.13.9	Marquesinas
4.13.10	Toldos y letreros
4.13.11	Del diseño de los anuncios.
4.14	De los interiores de los inmuebles.
4.14.1	Clasificación de los locales.
4.14.2	Clases de locales.
4.14.3	Definiciones sobre dimensiones de los locales
4.14.3.1	Altura libre mínima de un local
4.14.3.2	Locales de altura variable entre solado y cielorraso.
4.14.3.3	Área mínima de un local
4.14.3.4	Lado mínimo de un local
4.14.3.5	Dimensiones mínimas de los locales
4.14.3.6	Altura de locales Comerciales y/o administrativo con entrepiso
4.14.3.7	Dimensiones de cocheras
4.14.3.8	Iluminación y ventilación natural de los locales.
4.14.4	Ventilación natural por conducto - locales de cuarta y quinta clase, y baños
4.14.5	Locales de trabajo del comercio y la industria
4.14.6	Colector de ventilación
4.14.7	Iluminación y ventilación artificial de los locales
4.14.7.1	Iluminación artificial
4.14.7.2	Iluminación de emergencia
4.14.7.3	Ventilación por medios mecánicos

## INDICE

4.15	Escaleras
4.15.1	Escaleras principales, características y dimensiones.
4.15.2	Ancho libre
4.15.3	Perfil de los escalones
4.15.4	Altura de paso
4.15.5	Pasamanos
4.15.6	Zócalos.
4.15.7	Señalización.
4.15.8	Escaleras secundarias, características y dimensiones.
4.15.8.1	Tramos y escalones
4.15.8.2	Ancho libre
4.15.8.3	Altura de paso
4.15.8.4	Compensación de escalones
4.15.8.5	Señalización de escaleras secundarias
4.15.8.6	Escaleras secundarias
4.15.8.7	Escaleras verticales o "tipo marinera".
4.15.8.8	Escalones en pasajes y puertas
4.16	Rampas
4.16.1	Rampas interiores
4.16.2	Rampas exteriores
4.16.3	Pendiente transversal en las rampas exteriores
4.16.4	Descansos en rampas
4.16.4.1	Descansos intermedios en tramos rectos
4.16.4.2	Descansos cuando la rampa cambia de dirección
4.16.5	Zócalos
4.16.6	Pasamanos en las rampas
4.16.6.1	Colocación de pasamanos
4.16.6.2	Altura de colocación del pasamano superior
4.16.6.3	Altura de colocación del pasamano inferior
4.16.6.4	Distancia entre pasamanos
4.16.6.5	Diseño y forma de colocación
4.16.6.6	Prolongaciones horizontales
4.16.7	Ancho libre de la rampa
4.16.8	Área de protección
4.16.9	Señalización
4.16.10	Características constructivas
4.17	De los patios.
4.17.1	Patios de Primera Categoría
4.17.2	Patios de Segunda Categoría
4.17.3	Patios Auxiliares
4.17.4	Patios de planta no rectangular.
4.17.5	Forma de medir patios
4.17.6	Patios mancomunados
4.17.7	Patios en planta baja
4.17.8	Prohibición de reducir y/o de cubrir patios
4.17.9	Acceso a los patios
4.18	De los medios de salida
4.18.1	Medios de salida
4.18.2	Condiciones generales de los medios de salida
4.18.3	Situación de los medios exigidos de salida.
4.18.3.1	Situación de los medios de salida en piso bajo.
4.18.3.2	Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos.

## INDICE

4.18.3.3	Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entrepisos.
4.19	Características de las puertas de salida.
4.19.1	Generalidades
4.19.2	Luz útil de paso (lu)
4.19.3	Herrajes.
4.19.3.1.	Herrajes de accionamiento
4.19.3.2.	Herrajes suplementarios
4.19.3.3.	Herrajes de retención
4.20	Umbrales
4.21	Superficies de aproximación
4.21.1.	Puertas con bisagras, fichas o pomelas de eje vertical
4.21.1.2.	Puertas corredizas o plegadizas
4.22	Señalización de los locales que se vinculan por la puerta
4.23	Zona de visualización
4.24	Puertas batientes de abrir en un solo sentido
4.25	Puertas giratorias
4.26	Ancho y forma de cálculo de las puertas de salida
4.26.1	Para edificios con capacidad de hasta 500 personas
4.26.2	Para edificios con capacidad de 501 a 2.501 personas
4.26.3	Para edificios con capacidad de 2.501 personas o más
4.26.4	Aplicación de valores
4.27	Características de las circulaciones horizontales de uso público
4.27.1	Corredores, pasillos o pasos de piso
4.28	Corredores o pasillo de evacuación en pisos altos
4.29	Características de las circulaciones verticales no mecánicas de uso público
4.29.1	Escaleras
4.29.1.1	Escaleras de salida de uso público
4.29.1.2	Unión de escalera con los corredores o pasillos
4.29.1.3	Cálculo del ancho de la escalera
4.29.1.4	Caja de escalera
4.29.1.5	Pasamanos o barandas
4.29.1.6	Llegada a nivel de egreso
4.30	Características de las circulaciones verticales mecánicas de uso público
4.30.1	Ascensores
4.30.2	Dotación de ascensores
4.30.3	Sala de máquinas
4.31	Accesibilidad para personas con capacidades diferentes
4.32	Reserva de espacio en platea
4.32.1	Espacio para silla de ruedas
4.32.2	Reserva de espacios
4.32.3	Reserva en la última fila
4.33	Salidas de emergencia
4.33.1	Locales frente a vía pública
4.33.2	Locales interiores en pisos bajos, altos, entrepisos, sótanos o semisótanos
4.33.3	Puertas de emergencia
4.34	Anchos de corredores y pasillos en lugares de diversión y espectáculos públicos
4.35	Calefacción por medio de hogares a leña



## INDICE

### **Sección 5 De la ejecución de las obras**

5.0	De las vallas provisionales, letreros y estacionamiento de vehículos al frente de las obras
5.0.1	Obligación de colocar valla provisoria al frente de las obras.
5.0.2	Construcción de la valla provisoria al frente de las obras
5.0.3	Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras
5.0.4	Uso del espacio cercado por la valla provisoria
5.0.5	Retiro de la valla provisoria al frente de las obras
5.0.6	Fijación de afiches sobre valla provisoria
5.0.7	Letreros al frente de las obras
5.0.7.1	Obligación de colocar letrero al frente de una obra - Sus leyendas
5.0.7.2	Figuración optativa en el letrero al frente de una obra.
5.0.7.3	Letrero al frente de una obra, con leyendas que se presten a confusión
5.0.7.4	Autorización para estacionamiento de vehículos al frente de las obras
5.0.7.5	Uso del espacio autorizado.
5.0.7.6	Ubicación y dimensiones del espacio autorizado.
5.0.7.7	Permanencia de los caballetes
5.0.7.8	Características constructivas de los caballetes
5.1	De los terraplenamientos y excavaciones
5.1.1	Terraplenamientos
5.1.2	Ejecución del terraplenamiento.
5.1.3	Excavaciones y Desmontes
5.1.4	Trabajos que afecten a un predio lindero o a vía pública.
5.1.5	Excavación que afecte a estructuras adyacentes.
5.1.6	Excavación que pueda causar daño o peligro.
5.1.7	Protección contra accidentes.
5.1.8	Ejecución de las excavaciones.
5.1.8	Depósito de tierra y materiales en la vía pública
5.2	Suelos aptos para cimentar
5.2.1	Estudio de suelos
5.2.2	Naturaleza del estudio de suelos.
5.2.3	Perforaciones
5.2.4	Profundidad
5.2.5	Extracción de muestras y ensayos de laboratorio
5.2.6	Informe técnico
5.3	De las demoliciones
5.3.1	Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler
5.3.2	Medidas de protección en demoliciones
5.3.3	Limpieza de la vía pública
5.3.3	Peligro para el tránsito
5.3.4	Medidas adicionales de protección
5.3.5	Mamparas protectoras para demoler muros entre predios
5.3.6	Obras de defensa en demoliciones
5.3.7	Estructuras deficientes en caso de demolición
5.3.8	Retiro de materiales y limpieza en demolición
5.3.9	Procedimiento de demolición
5.3.10	Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones
5.3.11	Vidriería en demoliciones
5.3.12	Derribo de paredes, estructuras o chimeneas entre medianeras

## INDICE

5.3.13	Profesionales a cargo de una demolición
5.3.14	Caída y acumulación de escombros en demoliciones
5.3.15	Riego obligatorio en demoliciones
5.3.16	Molienda de ladrillos en demoliciones
5.3.17	Zanjas y sótanos en demoliciones
5.3.18	Conservación de muros divisorios en demoliciones
5.3.19	Continuidad de los trabajos de demolición.
5.3.20	Limpieza del terreno, Cerca y acera, en demoliciones.
5.3.21	Muros divisorios a restaurar
5.4	De las estructuras en elevación
5.4.1	Normas para el cálculo de las estructuras
5.4.2	Sistemas y materiales autorizados para estructuras
5.4.3	Apoyo de vigas en muros
5.4.4	Pintura del acero estructural
5.4.5	Empleo de la madera como elemento resistente o de cerramiento
5.4.6	Vidrio de piso
5.4.7	Uso de estructuras existentes
5.4.8	De los muros
5.4.8.1	Ejecución de los muros
5.4.8.2	Preservación de los muros contra la humedad.
5.4.8.3	Traba de muros.
5.4.8.4	Anclaje de muros.
5.4.8.5	Encadenado de muros.
5.4.8.6	Sostén de los muros durante su construcción
5.4.8.7	Pilares y pilastras
5.4.8.8	Dinteles y arcos
5.4.8.9	Recalce de muros.
5.4.8.10	Muros de materiales no cerámicos
5.4.8.10.1	Muros de hormigón y de bloques de hormigón
5.4.8.10.1	Muros de piedra
5.4.8.10.1	Muros de ladrillos no cerámicos.
5.4.8.11	Muros divisorios
5.4.8.11.1	Material espesor y rebajos en muros divisorios
5.4.8.11.2	Construcciones sin apoyar en muro divisorio existente
5.4.8.11.3	Reparación de muros divisorios - Ejecución compulsiva por la Municipalidad
5.4.8.12	Espesores mínimos de muros de sostén
5.4.8.12.1	Espesores de muros macizos de ladrillos comunes
5.4.8.12.2	Espesores, Cálculo, Carga útil de muros de ladrillos
5.4.8.12.3	Espesores mínimos de muros no cargados
5.4.8.12.4	Uso de muros existentes
5.4.8.12.5	Muros privativos contiguos a predios linderos
5.4.8.12.5	De los revoques y revestimientos
5.4.8.12.5.1	Obligación de revocar
5.4.8.12.5.2	Revoques exteriores
5.4.8.12.5.3	Revoques interiores
5.4.8.12.5.4	Revestimientos con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas o lajas.
5.4.8.12.5.5	Metal desplegado en el revestimiento
5.4.8.12.5.6	Revestimientos en madera en obras incombustibles
5.4.8.12.5.7	Revestimientos impermeables en locales de salubridad

## INDICE

5.4.8.12.6	Contrapisos y solados
5.4.8.12.6.1	Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno
5.4.8.12.6.2	Limpieza del terreno debajo de los contrapiso
5.4.8.12.6.2	Espesor del contrapiso
5.4.8.12.6.3	Contrapiso sobre el terreno y debajo de solados de madera
5.4.8.12.6.4	Excepción a la ejecución de contrapiso y solado
5.4.8.13	De los techos
5.4.8.13.1	Cercado de techos transitables
5.4.8.13.2	Acceso a techos intransitables
5.4.8.13.3	Desagüe de techos, azoteas y terrazas
5.4.8.13.4	Material de la cubierta de los techos
5.4.8.13.5	Techos vidriados
5.4.8.14	Remate de conductos
5.5	De la ejecución de las instalaciones complementarias
5.5.1	Tanques de bombeo y reserva de agua
5.5.2	Desagües pluviales
5.5.3	Artefactos climatizadores
5.5.4	Pozos de captación de agua
5.5.5	Profundidad de Pozos de captación de agua
5.5.6	Restricción a la ejecución de Pozos de captación de agua
5.5.7	Pozos negros
5.8	De los reglamentos técnicos
5.8.1	Cargas permanentes y sobrecargas
5.8.2	Sobrecargas, cargas accidentales o útiles
5.8.3	Cargas totales mínimas a utilizarse en el cálculo
5.8.4	De las tensiones admisibles de trabajo
5.8.5	De la preparación del hormigón estructural
5.8.6	Medida de los componentes de la mezcla de hormigón
5.8.7	Amasado del hormigón
5.8.8	Consistencia del hormigón

### **Sección 6 De las sanciones**

6.0	De los tipos de sanciones
6.0.1	Formas de penalidades
6.0.2	Incumplimientos
6.0.2.1	Atribuibles al Proyectista
6.0.2.2	Atribuibles al Director Técnico
6.0.2.3	Atribuibles a los Ejecutores o al Propietario cuando la obra se realice por administración
6.0.2.4	Atribuibles a los Propietarios
6.1	Imposición de penalidades
6.2	Transgresiones graves o reiteradas
6.3	Modificaciones y/o demoliciones de la construcción en infracción
6.4	Modificaciones y/o demoliciones a cargo del propietario
6.5	Demoliciones con cargo al propietario
6.6	Obras molestas
6.7	Suspensión o Paralización de Obra

## INDICE

6.8	Penas accesorias
6.9	Suspensión e inhabilitación en el uso de la firma
6.9.1	Suspensión en el uso de la firma
6.9.2	Inhabilitación en el uso de la firma
6.9.3	Demolición de Obras en contravención
6.10	Responsabilidad de profesionales y empresas
6.11	Disposiciones comunes para profesionales y empresas
6.11.1	Inscripción de Profesionales y Empresas
6.11.2	Solicitud de inscripción
6.12	Control de los profesionales y empresas
6.13	Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas
6.14	Cambio y retiro de Profesionales y Empresas
6.15	Delegación de funciones de Profesionales y Empresas
6.16	De las verificaciones técnico-administrativas de oficio

### **Sección 7 Del Uso, Ocupación y Clasificación de los Edificios**

7.1:	Clasificación de los Edificios.
7.2:	Por su grado de molestia.
7.3	Actividades con distinto grado de molestia
7.4	Clasificación por analogía
7.5	Clasificación por su destino
7.6:	Obligación de solicitar autorización para cambio de uso.
7.7:	Ocupación mixta de los edificios y de las fincas
7.8	Capacidad de ocupación de los edificios según su uso.
7.9	Coefficiente de ocupación de los edificios.

## Código de Edificación

### Sección 1: principios y definiciones

1.0: Objeto y Alcances.

1.1: Objeto y órgano de aplicación.

El objeto del presente Código de Edificación es regular las características de las edificaciones públicas y privadas que se ejecuten dentro del Municipio de Laprida y las condiciones de su tramitación.

La Secretaría de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos o aquella que por sus incumbencias atienda ese área Municipal, será el Órgano Natural de Aplicación del presente Código, quedando autorizado para dictar las normas correspondientes a lo reglamentado en el presente Código.

1.2: Ámbito de aplicación y Alcances.

Las disposiciones de este Código y las normas complementarias dictadas por el Órgano Natural de Aplicación, se aplicarán a todas las propiedades públicas y privadas ubicadas en el Municipio de Laprida y en sus futuras ampliaciones, y alcanzarán a los asuntos relacionados con la Construcción, Relevamiento, Modificación, Inspección, Mantenimiento y Demolición de Edificios, Estructuras e Instalaciones fijas, mecánicas, eléctricas, electromecánicas, electrónicas, inflamables y otras o partes de ellas, incluyendo los terrenos en que se asientan, veredas y los espacios que las rodean.

1.3: Complementariedad con otros Códigos.

Las disposiciones de este Código de Edificación son complementarias del futuro Código de Planeamiento Urbano, y no deben ser interpretadas en forma excluyente ni contradictoria con aquellas.

Para el proyecto, ejecución e inspección de las obras relacionadas con instalaciones y servicios específicos, no reglamentados en forma explícita por este Código, se consideran como complementarias del presente y como normas referenciales de consulta, los reglamentos de las empresas u organismos, públicos o privados, prestadores de servicios, o de los entes nacionales o provinciales reguladores de los mismos, o publicaciones de entidades profesionales y técnicas de reconocido prestigio.

1.4: Estructuras resistentes.

Para el Proyecto, ejecución e inspección de las obras referidas a estructuras resistentes, las normas referenciales a tener en cuenta serán los reglamentos dictados por el CIRSOC - Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles, pertenecientes al INTI Instituto Nacional de Tecnología Industrial, según el siguiente detalle:

- Reglamento CIRSOC 101. Cargas y sobrecargas para el cálculo de estructuras de edificios.
- Reglamento CIRSOC 102. Acción del viento.
- Reglamento CIRSOC 201. Hormigón Armado.
- Reglamento CIRSOC 301. Estructura de acero.
- Reglamento CIRSOC 303. Ejemplos en estructuras de acero.
- Reglamento CIRSOC 601. (Anteproyecto). Proyecto, cálculo y ejecución de estructuras de maderas.

## Sección 1 – PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

### 1.5: Otras normas.

Para todas las cuestiones relacionadas con el proyecto, ejecución e inspección de obras, edificios y predios, que no se encuentren explícitamente reglamentadas por el presente Código, se utilizará como norma de consulta el "Código de la Edificación de la Municipalidad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires", en todos aquellos aspectos que no se contradigan ni superpongan con lo reglamentado por el presente Código.

### 1.6: De la creación de los registros de profesionales y empresas constructoras.

Créanse los registros de profesionales y empresas constructoras según las siguientes características:

Todo profesional de la construcción que desee desarrollar el ejercicio de la profesión en el Municipio de Laprida, deberá inscribirse en el registro correspondiente, para lo cual deberá presentar la solicitud correspondiente, acompañada de: certificación del colegio profesional correspondiente de la matriculación y vigencia de la misma; declarar un domicilio legal en la jurisdicción del partido.

Toda empresa constructora que desee desarrollar su actividad en el Municipio de Laprida, deberá inscribirse en el registro correspondiente, para lo cual deberá presentar la solicitud correspondiente, acompañada de: inscripción impositiva en el rubro y declarar un domicilio legal en la jurisdicción del partido.

### 1.7: Obligaciones.

Los Propietarios, Profesionales y/o Empresas comprendidos en los alcances de este Código están obligados a conocer las disposiciones que se expresan en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

### 1.8: Profesionales Responsables.

Determinase la obligación para los propietarios de designar y mantener como responsables de las etapas de Proyecto y Dirección Técnica de Obras, a profesionales habilitados a tal fin por la normativa provincial y municipal vigente, quienes son los encargados de velar por el cumplimiento de las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código.

### 1.9: Obligación de cumplimiento.

Los Profesionales y Empresas Constructoras están obligados a conocer y hacer cumplir la normativa establecida en el presente Código y quedan obligados a cumplirlas.

### 1.10: Permisos de obra.

Todas las entidades Públicas y Privadas y los Propietarios particulares, tienen la obligación de solicitar los permisos o dar los avisos, según corresponda, que entiendan a todas las actuaciones relacionadas con los alcances del presente Código.

### 1.11: Idioma y Sistema de Medición.

Toda la documentación que se relacione con lo establecido y/o requerido por el Código de Edificación será escrita en Idioma Nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

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

## **Sección 2: Tramitaciones y procedimientos**

### 2.0 Permiso de obra y aviso de obra

#### 2.1 Permiso de obra.

Se deberá solicitar Permiso de Obra cuando se realicen las siguientes tareas:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal
- Cambiar o modificar estructuras de techos.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- Instalar carteles, aparatos proyectores, anuncios simples o anuncios luminosos que requieran estructura y/o que por sus dimensiones y aspecto afecten la estética.
- Instalar marquesinas sobre las veredas, en el frente de una propiedad.
- Construir en el Cementerio nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.

Todas estas tareas requieren la intervención de un profesional que cuente con incumbencias pertinentes y deberá estar matriculado en el Colegio Profesional respectivo.

#### 2.2 Aviso de obra.

Se deberá dar Aviso de Obra cuando se realicen las siguientes tareas:

- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Cercar el frente.
- Ejecutar aceras y refaccionar cordones.
- Refaccionar, revocar, pintar o limpiar fachadas cuando se requieran estructuras de ejecución.
- Instalar toldos sobre las veredas, en el frente de una propiedad.
- Cambio de carpinterías por razones estéticas o de reposición por deterioro, en tanto no produzca cambios en la estructura de la mampostería.

Estas tareas podrán realizarse sin la intervención de profesionales, quedando en dicho caso bajo responsabilidad de su propietario.

#### 2.3 Tramitación del permiso de obra.

Previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código, que requiera Permiso de Obra, deberá efectuarse la correspondiente tramitación ante la Municipalidad, no pudiéndose dar inicio a los trabajos hasta tanto no se haya finalizado el trámite, abonado los Derechos Municipales que en cada caso correspondan y se encuentre aprobado el Plano de Obra y/o la documentación correspondiente establecida en el presente Código o en su reglamentación.

#### 2.4 Tramitación del aviso de obra.

Previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código, que requiera Aviso de Obra, deberá presentarse ante la Municipalidad la correspondiente documentación, no pudiendo dar inicio a los trabajos hasta que se otorgue la expresa autorización. Transcurridos 10 (diez) días hábiles desde la presentación del Aviso de Obra, sin que la Municipalidad hubiera efectuado objeciones o solicitado más información, la autorización para realizar los trabajos se considerará automáticamente otorgada.

Toda presentación de Aviso de Obra debe incluir obligatoriamente el tiempo de duración de la misma hasta su completa terminación.

## Sección 2 - TRAMITACIONES Y PROCEDIMIENTOS

### 2.5 Documentación necesaria para el trámite.

Para efectuar el trámite de aprobación previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código debe presentarse toda la documentación que en cada caso determine el Departamento Ejecutivo Municipal, debiendo cumplirse con las formas, tiempos y modalidades que se establezcan en la respectiva reglamentación.

### 2.6 Derechos de construcción.

Por la realización de cada tarea que, según el presente Código, requiera Permiso de Obra, deberán abonarse los Derechos de Construcción que establezca en cada caso la Ordenanza Fiscal.

Es condición indispensable, para obtener el Permiso de Obra, abonar con anterioridad los Derechos de Construcción.

### 2.7 Desistimiento de obra.

El Propietario de una Obra tiene derechos a desistir de la misma, para lo cuál debe presentar ante la Municipalidad un escrito donde manifieste su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene otorgado Permiso de Obra, acompañado por la constancia de haber comunicado dicha circunstancia al Profesional.

La Municipalidad, una vez comprobado que la obra no ha sido iniciada, declarará el Permiso de Obra como "Desistido", careciendo a partir de ese momento de todo valor.

### 2.8 Obras paralizadas.

Una obra se considerará paralizada cuando no se ejecuten trabajos constructivos y/o de instalaciones durante cuatro meses consecutivos. Antes de cumplirse dicho plazo, el Propietario y el Profesional están obligados a comunicar dicha circunstancia a la Municipalidad, la que, previa verificación del estado de la misma, declarará a la obra "Paralizada", quedando el Propietario obligado a dar aviso previo en caso querer reiniciar las obras, según establece el presente Código.

### 2.9 Reanudación de obras paralizadas.

El propietario de una obra declarada "Paralizada" podrá solicitar el Permiso para la reanudación de la misma.

Si al momento de la solicitud hubieran transcurrido hasta tres años desde la paralización, el "Permiso de Reanudación de Obra" se otorgará previa verificación por parte de la Municipalidad del estado de la obra. Si el tiempo transcurrido fuera mayor de tres años, deberá verificarse previamente si el proyecto se ajusta a las normas vigentes al momento de solicitar la reanudación, debiendo adaptarse a las nuevas normas si éstas hubieran cambiado durante el período de paralización.

### 2.10 Final de obra.

Todo Profesional responsable de una obra, al terminar la misma, está obligado a tramitar el Certificado Final de Obra, el que será presentado ante la Municipalidad dentro de los sesenta días corridos de la finalización de los trabajos.

### 2.11 Validez del permiso de obra.

Transcurridos tres años desde el otorgamiento de un Permiso de Obra sin que los trabajos de ejecución hayan dado comienzo, el Permiso deberá ratificarse, adaptando el proyecto a las normas vigentes al momento de su ratificación, reconociéndose los Derechos de Construcción abonados. Transcurridos cinco años desde el otorgamiento de un Permiso de Obra, y sin que



## Sección 2 - TRAMITACIONES Y PROCEDIMIENTOS

los trabajos de ejecución hayan dado comienzo, el Permiso caducará automáticamente perdiendo toda validez.

### 2.12 Validez del aviso de obra.

Transcurrido el tiempo de duración del trabajo declarado en la tramitación del Aviso de Obra, el mismo caducará, debiendo tramitar su renovación en caso de no haberse finalizado las tareas en el tiempo previsto; o perdiendo toda validez si las tareas no hubieran tenido comienzo.

### 2.13 Desvinculación y/o Cambio de Profesionales

El propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad, cambiar de Profesional y proponer al respectivo reemplazante. El propietario deberá comunicar mediante nota el citado cambio, visado por el respectivo Colegio Profesional.

Los Profesionales tienen el derecho de retirarse o desligarse de una obra lo que no implica que de existir infracciones cometidas durante su actuación al frente de la misma se les exima de la aplicación de las penalidades correspondientes.

La desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por los reclamos que pueda formular el propietario o viceversa, a quien se le notificará de lo resuelto emplazándolo para proponer reemplazante.

Los trabajos quedarán paralizados hasta que se designe el reemplazante.

### 2.14 Reglamentación del Legajo Técnico y Procedimientos.

Los formatos, formularios, piezas gráficas, planillas y carátulas de los requisitos indispensables serán reglamentados mediante Resolución por el Organismo de Aplicación, como así también el listado de otros requisitos, documentos y planos necesarios para completar el legajo técnico; y el diagrama de presentaciones y plazos a lo largo de todo el proceso de aprobación.

Inexactitudes de los documentos exigidos.

Si se detectara que los documentos estuvieran incompletos, presentaren inexactitudes o fueren equívocos o incorrectos, se considerará suspendida la aprobación de los planos. Dicha suspensión sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias del presente Código y demás normas en vigencia.

### 2.15 Aprobación del Legajo de Obra.

La Aprobación de la documentación técnica constituye la autorización para el inicio de los trabajos. A partir del momento de inicio de la obra, la misma queda sujeta al régimen de contralor del Municipio.

En la etapa de Aprobación se suman, al legajo de los planos visados, los planos de estructuras y cualquier otro documento que solicite el MUNICIPIO según la naturaleza de los trabajos a ejecutar. Toda esta documentación debe contar con los sellados correspondientes.

Todo el legajo correspondiente a la aprobación debe estar firmado por el comitente y el o los profesionales responsables.

**Sección 3 Del control e inspección de las obras**

3.1: Competencia.

Compete al Departamento Ejecutivo Municipal, por medio del Órgano Natural de Aplicación, el ejercicio del Poder de Policía de Obra en todo el ámbito de la Municipalidad de Laprida.

3.2: Inspección de obra.

La Municipalidad designará a profesionales idóneos con el carácter de "Inspectores de Obra", dotándolos de las credenciales que los acrediten como tales. Los propietarios, inquilinos, ocupantes, profesionales, constructores o empresas están obligados a permitir el acceso a un predio, obra o edificio, a los Inspectores Municipales debidamente acreditados en el ejercicio de su función. En su defecto, la Municipalidad podrá requerir el auxilio de la fuerza pública para el correcto cumplimiento del Poder de Policía que le compete.

3.3: Documentación en la obra.

Es obligatorio tener permanentemente en obra, según corresponda en cada caso, una copia del Plano Municipal aprobado, el Permiso de Obra otorgado y/o constancia del Aviso de Obra presentado.

La Municipalidad, en cualquier momento, si lo cree necesario para una mejor verificación de la marcha de los trabajos, podrá requerir al Profesional, los planos generales y de detalle, y los planos y cálculos estructurales de una obra a su cargo.

3.4: Sistemas Nuevos o Especiales De Construcción.

Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones de higiene y seguridad, den resultados satisfactorios, quedando facultado el Órgano Natural de Aplicación para dictar las Reglamentaciones y normas correspondientes a cada caso.

#### **Sección 4 Del proyecto de las obras - normas funcionales y de habitabilidad**

4: Del espacio público de mantenimiento privado.

4.1 Veredas: Es obligación del propietario ejecutar el solado de la acera o vereda sobre las vías pavimentadas, debiendo mantenerla en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si a juicio de los organismos municipales competentes, la vereda estuviera deteriorada, se hará exigible su inmediata reparación.

Los materiales del solado en todos los casos deberán ser antideslizantes y uniformes. El MUNICIPIO, para distintos distritos, podrá indicar un listado restringido de materiales utilizables en la construcción de veredas, y exigir a los propietarios la presentación de un pedido de autorización para su ejecución, acompañado de la respectiva memoria descriptiva.

En caso de no haber especificidad en cuanto al material, se sugiere el uso de “baldosa vainilla de seis bastones”.

4.1.1 Pendientes y Niveles de veredas.

La pendiente transversal será de 2% a 3% máximo, con una cota superior a la del cordón de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste proporcionará la referencia de altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar al MUNICIPIO, la correspondiente cota del nivel de cordón de vereda.

Las veredas de lotes contiguos no formarán de ninguna manera dientes y/o resaltos que dificulten el paso de los peatones. Los casos especiales serán tratados por el MUNICIPIO.

En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje transversal de la calle otorgando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales que a juicio del Municipio fueren necesarios.

4.2 Rampas.

El cordón de vereda rebajado tendrá el ancho requerido por la entrada de vehículos, y una elevación de 0.02 m a 0,05 m sobre la cuneta de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más de 12% de pendiente y se conectará al resto de la acera mediante rampas laterales. Las rampas de ingreso a las propiedades, sean vehiculares o peatonales no deberán invadir las veredas; sólo serán permitidas dentro del predio.

4.3 Rampas para personas con capacidades diferentes.

Se establece con carácter obligatorio, la construcción de rampas en el cordón cuneta de las aceras con la finalidad de facilitar la transitabilidad de personas con distintos grados de discapacidad o problemas de desplazamiento.

a) En las veredas que se construyan en esta ciudad, deberán estar contempladas las rampas en todas sus esquinas.

b) Será obligatorio la construcción de rampas para el acceso a todo edificio y espacio público abierto, que se construya en el futuro y que cuente con afluencia de público o usuarios, asimismo los existentes deberán adecuarse a estas normas, dentro del plazo de un (1) año a partir de la puesta en la vigencia de la presente.

c) El departamento Ejecutivo incluirá en los pliegos de licitación de Obras de Cordón Cuneta, la moldura de hormigón correspondiente a la rampa para personas con capacidades diferentes.

d) Las rampas de acceso deberán ajustarse a las siguientes características:

4.3.1: Tendrán un ancho mínimo de 1 m. Su pendiente aproximada será del 10%. Su ancho máximo, para veredas de 3 m. de ancho, será de 1,20 m.

4.3.2. Las rampas deberán construirse en hormigón armado colado in situ (dosificación 1:3:3) con mallas de acero de diámetro de 4,2 mm. cada 015 m. o con utilización de elementos de hormigón premoldeado.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

4.3.3. La superficie del solado deberá ser antideslizante, no siendo aceptable ni las vainillas ni en cuadrículas.

Sobre la acera y antes del inicio de la rampa, se colocará una hilera de un solado con textura netamente diferenciado para facilitar la orientación de los usuarios.

4.3.4. En su comienzo, la rampa tendrá una altura de borde igual a 0,02 m. (2 cm) con respecto al nivel de la calle.

### 4.4: Veredas deterioradas por trabajos públicos

Las veredas destruidas parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados en la vía pública por organismos estatales o privados, deberán ser reparadas o reconstruidas inmediatamente por el organismo causante, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción.

### 4.5: Canteros en aceras

Se podrán realizar canteros en la acera, en tanto se separen 30 cm. del cordón municipal, para permitir el descenso de pasajeros y su dimensión asegure un paso libre mínimo con solado, de 1,20 metros.

De los exteriores de los inmuebles.

### 4.5: Definición de Línea Municipal

Considérase Línea Municipal la línea imaginaria que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.

### 4.6: Línea de Edificación - Definición y determinaciones generales.

La Línea de Edificación es la línea imaginaria que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma ya sea con la vía pública o con el espacio privado destinado a retiro.

La fijación de la línea de edificación se determinará con los retiros reglamentados para los distintos distritos normados en el Código de Planeamiento Urbano.

También la fijación se puede determinar por casos especiales para ensanchamientos de calles o renovaciones.

### 4.7: Cota de Nivel Referencial (NR):

Denomínase así el nivel más alto del cordón del pavimento existente o futuro al frente de la parcela.

### 4.8: Cota de Nivel del terreno (NT):

El nivel del terreno de un predio no puede ser inferior a la Cota de Nivel Referencial más el 3 % (tres por ciento) del ancho de la vereda medido entre la Línea Municipal y el cordón del pavimento existente o futuro.

### 4.9: Cota de Nivel en Planta Baja (NPB):

La cota de nivel de piso en locales ubicados en la planta baja de un edificio, no podrá ser inferior a la Cota de Nivel Referencial más 0,10 m. (diez centímetros) más el 3% (tres por ciento) del ancho de la vereda.

### 4.10: Cota de Nivel de Patios en Planta Baja (NP):

La cota de nivel de los patios ubicados en planta baja, no será inferior a la Cota de Nivel Referencial más 0,05 m. , más el 3% (tres por ciento) del ancho de la vereda.

Cuando la cota mínima resultante del cálculo anterior no permita aplicar las pendientes mínimas de desagüe de pluviales, se incrementará la cota mínima de patio.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.11: Cercos.

#### 4.11.1: Generalidades.

Los cercos deben ser construidos con materiales de primera calidad, con los correspondientes refuerzos y/o contrafuertes, y los cimientos adecuados, que aseguren su estabilidad y firmeza, y tratados arquitectónicamente en armonía con la edificación del mismo predio y con las edificaciones y cercos de los predios linderos.

#### 4.11.2 Cerco de frente en predio edificado.

La construcción de cerco de frente en un predio edificado será optativa, siempre y cuando su propietario conserve la edificación y los sectores libres del predio en perfectas condiciones de estética, higiene y mantenimiento.

En caso contrario, la Municipalidad podrá exigir la construcción de cerco de frente.

#### 4.11.3: Cercos de frente en predio baldío.

Todo propietario de un predio baldío está obligado a construir un cerco en el frente de su parcela, separando la propiedad privada de la vía o espacio público, con una altura no inferior a 1,80 m. (un metro ochenta centímetros) medidos desde el nivel del solado de la vereda. El cerco debe ser ejecutado con mampostería o piezas premoldeadas de cemento u hormigón y con las condiciones establecidas en Generalidades de cercos.

#### 4.11.4: Cercos entre predios.

Los cercos que delimitan los predios entre si, tendrán una altura mínima de 1,80 m. (un metro ochenta centímetros) medidos desde la Cota de Nivel del Terreno más alto, ejecutados en mampostería o piezas premoldeadas de cemento u hormigón.

#### 4.11.5: Acuerdo entre linderos sobre cercos.

Los propietarios de dos o más parcelas linderas podrán acordar la eliminación del cerco entre sus parcelas, la construcción del mismo con otros materiales que los indicados en este Códigos, la modificación de su altura o su reemplazo por un cerco vivo.

El acuerdo deberá realizarse por escrito, debiendo cada uno de los firmantes poseer una copia.

#### 4.11.6: Cercos vivos.

Podrán realizarse en forma independiente o combinados con alambre artístico o columnas de mampostería, deberán ser sometidos a los permanentes cortes y podas que requieran para su correcto mantenimiento, y no podrá utilizarse ningún tipo de plantas espinosas, venenosas o que signifiquen un riesgo para la seguridad y la salud de personas y animales.

### 4.12: Tratamiento de muros exteriores.

La estética edilicia es de orden público, por lo que las fachadas y parámetros exteriores de los edificios quedan declaradas como bien de la comunidad.

Todas las partes exteriores deben ser tratadas arquitectónicamente, buscando la armonización con el conjunto edilicio y según los principios urbanísticos fundamentales.

Se incluyen en este concepto todas las partes de una edificación que sean visibles desde la vía pública, como ser: fachada principal, fachada laterales y de contrafrente, muros medianeros, tanques, conductos, chimeneas, antenas y otras construcciones o implementos auxiliares exteriores.

Cuando se demuela un edificio y se construya una nueva edificación dejando al descubierto muros de los edificios linderos, estos deben ser tratados arquitectónicamente por el responsable de esta nueva edificación de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

Todo estos tratamientos y detalles deberán estar perfecta y claramente explicitados en el Plano Municipal en forma escrita y gráfica.

4.13: Salientes en fachadas.

4.13.1: Generalidades:

Por fuera de las fachadas de un edificio, podrán realizarse salientes, con las limitaciones que en cada caso se especifican.

4.13.2: Cuerpo saliente cerrado:

Se podrán realizar cuerpos salientes cerrados por sobre la acera observando las siguientes restricciones:

- 1- El voladizo máximo, medido desde la Línea Municipal, establecido por este Código es de 1,10 metros.
- 2- El cuerpo saliente cerrado deberá distar por lo menos 0,60 metros de la prolongación del eje divisorio entre parcelas.
- 3- El área total máxima del cuerpo saliente será la resultante de multiplicar la longitud del frente de la parcela por el coeficiente 0,30.
- 4- Por sobre la Línea Municipal de Esquina, no deberá sobrepasar la continuidad virtual de las Líneas Municipales. Se prohíbe la construcción de puntos de apoyo vertical sobre el área de retiro en el sector de ochava.
- 5- El cuerpo saliente deberá ubicarse por encima de los 3,00 m. ( tres metros) del solado de la vereda y pueden sobresalir hacia el Espacio Urbano hasta 1,20 m. ( un metro veinte centímetros) medidos desde la Línea Municipal.
- 6- En los casos en que se proyecten balcones y cuerpos cerrados simultánea o sucesivamente, las áreas totales no podrán superar el frente de la parcela por el coeficiente 0,40.

4.13.3: Salientes de balcones:

En los pisos altos de un edificio, por encima de los 3,00 m. ( tres metros) del solado inferior, pueden sobresalir hacia el Espacio Urbano, balcones hasta 1,20 m. ( un metro veinte centímetros) medidos desde la Línea Municipal. En este caso, y de haber más de un balcón, el área total máxima de balcón será la resultante de multiplicar la longitud del frente de la parcela por el coeficiente 0,30.

No se admiten balcones salientes por fuera de un cuerpo cerrado saliente.

4.13.4: Salientes en las fachadas laterales

En salientes en las fachadas laterales, la saliente del balcón no puede ser superior a 1/5 (un quinto) de la distancia entre el edificio y el Eje Divisorio entre Predios.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor de 0,90 m. (noventa centímetros) desde el solado del balcón, y sus caladuras deberán ser diseñados de tal modo que preserve de todo riesgo o peligro. Por encima del antepecho no pueden ejecutarse cerramientos que conduzcan a que el balcón se convierta en un volumen cerrado.

4.13.5: Salientes en piso bajos.

En las fachadas sobre Línea Municipal de un piso bajo, y dentro de los primeros 2,50 m.(dos metros cincuenta centímetros) de altura, medidos desde el nivel del solado de la vereda , sólo se admitirán salientes de hasta 0,03 m. (tres centímetros) de umbrales y antepechos, no pudiendo sobresalir aparatos de aire acondicionado ni ventilaciones de estufas de tiro balanceado. Tampoco podrá utilizarse en las ventanas, hojas o postigones que rebatan hacia el exterior y/o sobresalgan por fuera del plano de la fachada.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.13.6: Salientes de Aleros y Marquesinas.

En caso de salientes de aleros y marquesinas, las áreas totales no podrán superar el frente de la parcela por el coeficiente 0,40.

Si la marquesina vuela más de 0,30 m medidos desde la Línea Municipal, deberá distar por lo menos 0,60 metros de la prolongación del eje divisorio entre parcelas.

### 4.13.7: Distancia a líneas de electricidad:

Todo cuerpo de edificio que no tenga vanos, deberá mantener una distancia mínima de 0,50 m. (cincuenta centímetros) respecto de una línea de electricidad de baja tensión.

Esta distancia mínima aumentará a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) con respecto al punto más saliente de vanos y balcones.

### 4.13.8: Construcciones en subsuelo.

En ningún caso se podrá transponer la L.M. o L.M.E con construcción bajo nivel Acera (subsuelo).

### 4.13.9: Marquesinas

Sobre las veredas públicas, podrán colocarse marquesinas siempre que disten no menos de 3,00m. (tres metros) del solado de la vereda, no debiendo afectar al arbolado ni a instalaciones de servicios públicos, guardando una distancia no inferior a 1,00 m. (un metro) respecto al tronco y las ramas de los árboles, y no menor a 0,50 (cincuenta centímetros) del cableado de instalaciones de servicios públicos.

Deberán ser autoportantes y no podrán llevar parantes.

### 4.13.10: Toldos y letreros

a) En las fachadas: se permitirá instalar letreros luminosos impresos o pintados en las fachadas, siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y que no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

b) Anuncios salientes de la Línea Municipal sin apoyo en vereda: la altura del nivel de la vereda a la parte más baja de los mismos no será menor de los 3,00 mts. y el saliente máximo no será superior a los 2,50 mts. de la línea municipal por 1,50 mts. de altura.

c) Toldos: En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles o de estructura fija.

Cualquier parte de su estructura y de sus brazos de extensión no puedan distar del piso de la vereda menos de 2,30 m. dos metros treinta centímetros ni de la línea imaginaria vertical sobre el cordón del pavimento menos de 0,50 m. (cincuenta centímetros). Las telas suspendidas de los toldos deben distar del piso de la vereda por lo menos 2,10 m. (dos metros). Los soportes y sostenes de un toldo deben ser circulares y de un diámetro no mayor de 0,05 m.(cinco centímetros).

Deberán ser autoportantes y no podrán llevar parantes.

La colocación de toldos no debe afectar al arbolado urbano ni a las instalaciones de servicios públicos.

Se autorizarán únicamente toldos de material plástico tela, policarbonato y metálico no rebatible cuyo diseño sea compatible con el Proyecto de Semipeatonalización.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.13.11: Del diseño de los anuncios.

Tanto el diseño de los Anuncios como el de los Aleros, Toldos y Marquesinas, no deberán tener apariencia antiestética a exclusivo juicio del Órgano Natural de Aplicación.

Queda expresamente prohibido:

1. La instalación de farolas luminosas en las aceras
2. El emplazamiento de canteros fijos.
3. La modificación del solado de las veredas en el sector reformado por el Proyecto de Semipeatonalización.
4. La extracción o cambio de especie de los árboles implantados por el Municipio, previstos en el Proyecto de Semipeatonalización.
5. La instalación de cualquier tipo de pasacalles.
6. La instalación de bancos en las veredas que no sean estrictamente aquellos indicados en el Proyecto de Semipeatonalización.
7. Cualquier tipo de estructura fija o móvil, destinada a la exhibición de mercadería, publicidad u otro tipo de anuncio de apoyo en la acera o aéreo.

### 4.14: De los interiores de los inmuebles.

#### 4.14.1: Clasificación de los locales.

Todos los locales interiores de una edificación deben ser incluidos en una de las clases que determina este Código.

El uso de cada local es el que resulta de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pueda estar consignado en planos, siendo atribución del Órgano Natural De Aplicación presumir el destino de los locales a su exclusivo criterio.

Los locales no mencionados en ningunas de las clases, serán clasificados por analogía a exclusivo criterio del Órgano Natural De Aplicación.

#### 4.14.2: Clases de locales.

Primera Clase:

Dormitorio, sala de estar, comedor, comedor diario, escritorio, biblioteca, estudio, dormitorio de servicio, sala de juegos, oficina, consultorio, cocina de más de 15,00 m<sup>2</sup>. (quince metros cuadrados) de superficie, cuarto de plancha o de costura de más de 6,00 m<sup>2</sup>. (seis metros cuadrados) de superficie, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo por este Código.

Segunda Clase:

Cocina hasta 15 m<sup>2</sup>.(quince metros cuadrados) de superficie, baño, lavadero, cuarto de plancha o de costura de hasta 6 m<sup>2</sup>.(seis metros cuadrados) de superficie.

Tercera Clase:

Local para comercio y trabajo, depósito comercial e industrial, vestuario colectivo, local para la práctica deportiva, comedor colectivo, cocina de restaurante, casa de comida, hotel o comedor colectivo.

Cuarta Clase:

Vestíbulo, pasillo, corredor, sala de espera anexa a oficina o consultorio, vestidor anexo a dormitorio, despensa, depósito familiar, depósito no comercial, depósito de no más de 250,00 m<sup>2</sup>. de área anexo o dependiente del local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo de la vía pública, sala de estudios y análisis médicos que requieran aislación del exterior, sala de grabación, laboratorio fotográfico.

Quinta Clase:

Locales auxiliares para servicios generales de un edificio como sala de máquinas, dependencias de servicio, baulera, depósito de utensilios, administración y portería que no tengan salida directa al exterior o a la vía pública.



## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.14.3: Definiciones sobre dimensiones de los locales

#### 4.14.3.1: Altura libre mínima de un local:

Es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. Cuando haya vigas aparentes, el fondo de éstas deberá distar no menos de 2,30 m (dos metros treinta centímetros) del solado y no ocuparán más de 1/3 de la superficie del cielorraso.

#### 4.14.3.2: Locales de altura variable entre solado y cielorraso.

Los locales con techos inclinados o con desniveles en el cielorraso y/o solado, y que en consecuencia tengan alturas libres distintas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) La altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, deberá ser igual o mayor que la altura mínima expresada en el presente Código.

b) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,00 m.

#### 4.14.3.3: Área mínima de un local:

Es la superficie mínima de un local incluyendo los armarios o roperos empotrados.

#### 4.14.3.4: Lado mínimo de un local:

Es el lado mínimo libre excluyendo los armarios o roperos empotrados, en caso de dormitorios se considerará 0,60 m. de profundidad de un ropero.

#### 4.14.3.5: Dimensiones mínimas de los locales

Cada local tendrá las dimensiones mínimas que se especifican de acuerdo a su clase y uso al que está destinado.

**CUADRO I - LADO Y SUPERFICIE MINIMA DE LOCALES EN LA VIVIENDA**

LOCALES	LADO MINIMO	SUPERFICIE EN M2 SEGÚN CANTIDAD DE DORMITORIOS				
		AMBIENTE UNICO	UNO	DOS	TRES	CUATRO O MÁS
ESTAR	3,00	---	---	10,00	12,00	14,00
ESTAR COMEDOR	3,00	---	15,00	17,00	19,00	20,00
COMEDOR	2,80	---	---	10,00	12,00	14,00
ESTAR-COMEDOR-DORMITORIO	3,50	25,00	---	---	---	---
PRIMER DORMITORIO	2,80	---	10,00	10,00	10,00	10,00
SEGUNDO DORMITORIO	2,70	---	---	9,00	9,00	9,00
TERCER DORMITORIO	2,50	---	---	---	8,00	8,00
CUARTO DORMITORIO	2,50	---	---	---	---	7,00
COCINA	1,70	---	5,00	6,00	7,00	7,00
PRIMER BAÑO	1,30	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
SEGUNDO BAÑO	1,30	---	---	2,50	2,50	2,50

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### CUADRO II - LADOS Y SUPERFICIES MINIMAS DE LOCALES EN OTROS USOS

LOCAL	LADO MINIMO m	AREA MINIMA m2
PRIMERA CLASE		
HABITACIÓN DE HOTEL	2,80	9,00
OFICINA DE UN AMBIENTE	3,00	12,00
OFICINA DE DOS O MÁS AMB. CADA UNO	2,50	9,00
HABITACIÓN DE HOSPITAL	2,80	7,50
TERCERA CLASE	3,00	16,00

### CUADRO III - ALTURAS MINIMAS DE LOCALES

CLASE DEL LOCAL	ALT. LIBRE MINIMA DEL LOCAL	DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS	EXIGIBLE EN LOCALES
PRIMERA	2,60	2,80	TODOS
SEGUNDA	2,40	2,60	Cocina, baño, lavadero, cuarto de plancha o de costura, guardarrobas,
	2,20	2,40	Baño de un inodoro, lavadero
TERCERA	3,00	3,20	TODOS
CUARTA Y QUINTA	2,10	2,30	HASTA 16,00 M2
	2,40	2,60	MAS DE 16,00 M2 Y HASTA 30 M2
	2,60	2,80	MAS DE 30 M2 Y HASTA 50 M2
	3,00	3,20	MAS DE 50 M2

#### 4.14.3.6: Altura de locales Comerciales y/o administrativo con entrepiso:

Todo local que tenga entrepiso debe ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) El entrepiso y la parte del local ubicada debajo del entrepiso, deben tener una altura libre mínima de 2,40 m.(dos metros cuarenta centímetros) medidos desde el solado hasta el cielorraso o fondo de viga.
- b) La baranda o parapeto que proteja el borde del entrepiso no puede tener una altura menor a 0,90 m.(noventa centímetros).
- c) El entrepiso no puede cubrir más del 50 % (cincuenta por ciento) de la superficie del local en que se halla incluido.
- d) La profundidad del entrepiso entre un muro cerrado y el borde abierto hacia el local, no puede ser superior a dos veces la altura libre del entrepiso. Si en el muro opuesto al borde libre existieran vanos que den a patio exterior, esta profundidad podrá ser de hasta cuatro veces la altura del entrepiso.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

e) El espacio libre de entrepiso entre el lado abierto del mismo y una pared que se le opone, medido horizontalmente en sentido perpendicular al borde libre del entrepiso, no será inferior a 4,00 m.(cuatro metros).

### 4.14.3.7: Dimensiones de cocheras

Un espacio o local para la guarda de un automóvil particular deberá tener una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>. (doce metros cuadrados), un lado mínimo de 2,60 m. (dos metros sesenta centímetros) y una altura no inferior a 2,20 m.(dos metros veinte centímetros).

Si ese espacio, además, sirve de acceso peatonal a la vivienda la superficie mínima será de 14,00 m<sup>2</sup>. (catorce metros cuadrados), su lado mínimo de 2,90 m. (dos metros noventa centímetros) y su altura no inferior a 2,40 m.(dos metros cuarenta centímetros).

En las cocheras colectivas, el espacio destinado al estacionamiento de cada vehículo tendrá una superficie mínima de 12,50 m<sup>2</sup>. (doce metros cincuenta centímetros), un lado mínimo de 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) y una altura libre no inferior a 2,20 m. (dos metros veinte centímetros) entre el solado y el fondo de vigas.

A esta superficie deberá adicionarse la requerida para la circulación y maniobras de los vehículos.

### 4.14.3.8: Iluminación y ventilación natural de los locales.

Iluminación y ventilación natural:

Todos los locales de un edificio deberán contar con iluminación y ventilación natural, de acuerdo a su clase y al uso al que están destinados, salvo aquellos casos que se encuentre específicamente exceptuados por este Código.

Las dimensiones de los vanos son las que se detallan en el CUADRO 3.4.5.1, y las dimensiones máximas o mínimas de salientes, alturas de vanos y profundidad de locales son la que se indican en el gráfico 3.4.5.

### 2. Ventilación natural por conducto:

La ventilación natural por conducto de los locales que se detallan, se realizará según las dimensiones y características que establecen el CUARTO 3.4.5.2

## CUADRO IV - ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL

### REFERENCIAS:

I = Area mínima de vano para iluminación  
A = Area total de la planta del local  
X = Valor dependiente de la ubicación del vano  
K = Area mínima de vano para ventilación

## CUADRO V

LOCALES DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA o EN OTROS USOS	
Iluminan y ventilan a patio de 1° categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES	
ILUMINACION	X = 12 Bajo parte cubierta (ventana bajo alero)
I = A/X donde	X = 15 Libre de parte cubierta
VENTILACION	K = 1/3 multiplicado por I

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### CUADRO VI

<b>LOCALES DE SEGUNDA CLASE EN TODOS LOS LOCALES CON EXCEPCION DE BAÑOS</b>	
Iluminan y ventilan a patio de 2° categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES	
ILUMINACION $I = A/X$ donde	X = 7 Bajo parte cubierta X = 10 Libre de parte cubierta
El valor de I en ningún caso podrá ser inferior a 0,50	
VENTILACION	K = 1/3 multiplicado por I

### CUADRO VII

<b>LOCALES DE SEGUNDA CLASE - BAÑOS CON UN SOLO INODORO</b>	
No requieren iluminación natural	
VENTILACION	Deben contar con ventilación por conducto según 4.14.4 , 4.14.5 y 4.14.6
K = 0,01 m <sup>2</sup>	

### CUADRO VIII

<b>LOCALES DE SEGUNDA CLASE - BAÑOS CON MAS DE UN INODORO</b>	
No requieren iluminación natural	
VENTILACION	Deben contar con ventilación por conducto según 4.14.4 , 4.14.5 y 4.14.6
K = A/20	

### CUADRO IX

<b>LOCALES DE SEGUNDA CLASE - BAÑOS COMPARTIMENTADOS</b>	
No requieren iluminación natural	
VENTILACION	Deben contar con ventilación por conducto. K = A/20
Cuando existen muros que dividen baños o retretes dentro de un local con ventilación única, el muro interior tendrá una altura de 1,80 m.	

### CUADRO X

<b>LOCALES DE TERCERA CLASE</b>	
Iluminan y ventilan a patio de 1° categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES	
ILUMINACION $I = A/X$ donde	X = 12 Bajo parte cubierta (ventana bajo alero) X = 15 Libre de parte cubierta
Si por razones de proyecto o por la ubicación relativa del local dentro de la edificación no fuera posible satisfacer por completo esta exigencia, el 50 % de la superficie requerida de iluminación será posible realizarla por vía cenital, buscando en todos los casos la distribución homogénea de la iluminación.	
VENTILACION	K = 1/2 multiplicado por I
En los locales de trabajo del comercio y la industria si algún punto del local dista más de 8,00 m. y hasta 15,00 m. del vano de ventilación, deberán complementar mediante conducto ubicados en el punto opuesto a la ventilación principal.	
Cuando la distancia sea superior a 15,00 m. deben tener una ventilación complementaria mediante vanos en muros laterales o claraboyas que den a Patio de 2 da. ubicados en el punto opuesto a la ventilación principal, con una superficie mínima de 1,00 m <sup>2</sup> . y nunca inferior al 1 % de la superficie de piso del local.	

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### CUADRO XI

LOCALES DE CUARTA CLASE Todos, menos los corredores y pasajes públicos o generales
Iluminan y ventilan a patio de 1° categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES
ILUMINACION No requieren iluminación natural
VENTILACION Por conducto según 4.14.4 , 4.14.5 y 4.14.6

### CUADRO XII

LOCALES DE CUARTA CLASE Corredores y pasajes públicos o generales
ILUMINACION I = A/10 Puede ser por vanos en muros laterales o por claraboyas que den a patio auxiliar, debiendo ser la distancia entre claraboyas inferior a 15,00 metros
VENTILACION K = ½

### CUADRO XIII

LOCALES DE QUINTA CLASE Salas de máquinas, bauleras, depósitos de utensillos y otros locales no habitables
ILUMINACION No requieren iluminación natural
VENTILACION Por conducto según 4.14.4 , 4.14.5 y 4.14.6

### CUADRO XIV

LOCALES DE QUINTA CLASE Salas comunes de juegos, salón de usos múltiples, lugares comunes de estar, administración, portería y otros locales habitables.de máquinas, bauleras, depósitos de utensillos y otros locales no habitables	
ILUMINACION I = A/X donde	X = 7 Bajo parte cubierta X = 10 Libre de parte cubierta
El valor de I en ningún caso podrá ser inferior a 0,50	
VENTILACION K = 1/3 multiplicado por I	

### CUADRO XV

ESCALERAS PRINCIPALES en edificios sin ascensor
ILUMINACION Si la iluminación es proporcionada en cada piso por vano en muro lateral, éste deberá tener una superficie no inferior a 1/8 de la planta de la caja. Si la iluminación es proporcionada por claraboya o vanos ubicados en el último piso, el área de iluminación será equivalente a 1,00 m2. por cada piso. En este caso el ojo de la escalera debe quedar libre, su lado menor no podrá ser inferior al ancho de la escalera, y su área será como mínimo el 50 % de la superficie de la claraboya. Las barandas de la escalera deben permitir el paso de la luz.
VENTILACION K = 1/3 multiplicado por I

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### CUADRO XVI

<b>ESCALERAS PRINCIPALES en edificios con ascensor</b>
<b>ILUMINACION</b> La iluminación puede ser eléctrica
<b>VENTILACION</b> Deberá ubicarse como mínimo una ventilación en el último piso con una superficie equivalente a 0,25 m2. por cada piso de altura de la caja.

### CUADRO XVII

<b>ESCALERAS SECUNDARIAS</b>
<b>ILUMINACION Y VENTILACION</b> Se requiere el 50% de las superficies requeridas para las Escaleras Principales

#### 4.14.4 Ventilación natural por conducto - locales de cuarta y quinta clase, y baños

El conducto debe tener una sección transversal mínima de 0,008 m<sup>2</sup>. uniforme en toda su extensión y con caras internas lisas. Sólo puede servir a un local y su posición debe ser vertical o con una inclinación de hasta 45°, admitiéndose únicamente un tramo horizontal de hasta 2,00 m. de longitud.

La abertura del conducto hacia el local debe ser de una sección no inferior a la del conducto, será regulable, se ubicará en el tercio superior de la altura del local y en el extremo opuesto al que se encuentre la puerta de entrada al local.

El remate del conducto en la azotea debe sobreelevarse no menos de 0,50 m. y permanecer siempre abierto.

Si la superficie del local fuera superior a 20,00 m<sup>2</sup>. deberá colocarse otra ventilación o aumentar la sección del conducto para lograr una relación de 0,008 m<sup>2</sup>. de sección de conducto por cada 10,00 m<sup>2</sup>. o fracción de exceso en la superficie del local.

#### 4.14.5 Locales de trabajo del comercio y la industria

La ventilación complementaria de este tipo de locales será por conducto de una sección mínima de 0,04 m<sup>2</sup>, uniforme en toda su extensión, con caras internas lisas. Sólo puede servir a un local y su posición debe ser vertical o con una inclinación de hasta 45°.

La abertura del conducto hacia el local debe ser libre, con una sección no inferior a la del conducto, y se ubicará en el tercio superior de la altura del local y en el extremo opuesto al que se halla la ventilación principal.

El remate del conducto en la azotea debe sobreelevarse no menos de 0,50 m. y permanecer siempre abierto.

#### 4.14.6 Colector de ventilación

Si se deseara reemplazar los conductos individuales de ventilación por un conducto único o "colector de ventilación", deberán observarse las siguientes condiciones. El conducto principal debe ser vertical o con una inclinación máxima de hasta 15°, con sección uniforme en toda su extensión y con caras internas lisas, al que se conectarán los tubos secundarios que conectan con cada local.

Para un edificio de hasta 10 pisos y ventilando un solo local por piso, la sección del conducto será de 0,04 m<sup>2</sup>. Si se ventilan dos locales por piso, se admitirá únicamente hasta 5 pisos de altura.

Cada local que se ventile, debe contar con un tubo secundario con una sección de 0,02 m<sup>2</sup>. con una extensión no inferior a un piso de altura, y con tramos horizontales o inclinados que no superen los 0,50 m. de longitud.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

La abertura del tubo secundario hacia el local debe hallarse junto al cielorraso y tener una sección no inferior a la del tubo.

Debe asegurarse la entrada permanente de aire al local con una abertura no inferior a 0,01 m<sup>2</sup>. ubicada en el tercio inferior del local, la que puede provenir de otro local siempre que no sea baño.

El conducto principal debe rematar a los cuatros vientos a 0,50 m. por sobre la azotea y a no menos de 2,00 m. de distancia a cualquier vano de local habitable.

### 4.14.7: Iluminación y ventilación artificial de los locales

#### 4.14.7.1: Iluminación artificial:

Las escaleras y circulaciones generales o públicas que no cuenten con iluminación natural, deberán estar provistas de iluminación eléctrica con no menos de dos (2) circuitos eléctricos independientes desde el tablero general de entrada, disponiendo las bocas de luz de tal modo que el ambiente reciba indistintamente energía de uno u otro circuito, asegurando así que la iluminación que cada uno de ellos suministre en forma independiente sea suficiente en el local. Por lo menos uno de los circuitos debe funcionar con pulsadores automáticos que pongan en funcionamiento simultáneo todas las bocas del circuito.

#### 4.14.7.2: Iluminación de emergencia:

Los edificios destinados a hospital, sanatorio clínica, maternidad y otros cuya finalidad sea la atención de la salud con internación y/o donde se realicen intervenciones quirúrgicas, así como todos aquellos edificios destinados a cine, teatro, estudio de radio o televisión, sala de baile, hotel, sala de espectáculos, auditorio, estadio cubierto y otros de concurrencia pública y/o masiva, deben estar provistos de un sistema de iluminación de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedara fuera de servicio el sistema de iluminación normal.

Estará alimentado por una fuente independiente de la red de suministro de energía eléctrica, asegurando una iluminación general no inferior a 1 ( un ) lux medida a nivel de piso la que deberá aumentar a 10 ( diez ) lux en escaleras, rampas, escalones sueltos y cambios bruscos de dirección. En los locales donde se practiquen cirugías, la iluminación no podrá ser inferior a 300 (trescientos) lux. En caso de existir reglamentación específica para el sector salud, se respetará la misma.

La iluminación proporcionada por las luces de emergencia debe prolongarse por un período mínimo de 1 (una) hora con un nivel no inferior al requerido en cada caso.

Las luces pueden ser incandescentes o fluorescentes no pudiendo utilizarse luces puntuales que puedan producir encandilamiento o deslumbramiento.

La fuente de energía que se utilice para alimentar el sistema de iluminación de emergencia estará constituida por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica habitual o generadores de rápido encendido.

#### 4.14.7.3: Ventilación por medios mecánicos:

La instalación de un sistema de ventilación por medios mecánicos no exime del cumplimiento de las normas de ventilación establecidas por este Código salvo aquellos casos en que con debido fundamento, el Órgano Natural de Aplicación específicamente autorice.

En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica, aprobado por el Órgano Natural de Aplicación que asegure la renovación del aire, y bajo la responsabilidad del usuario de cesar toda actividad en caso de mal funcionamiento de la instalación.

Los servicios sanitarios en lugares de espectáculos públicos tendrán, además de la natural, ventilación mecánica que asegure una renovación del aire de diez (10) volúmenes por hora, salvo en aquellos casos en que el local cuente con aire acondicionado.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.15: Escaleras

#### 4.15.1: Escaleras principales, características y dimensiones.

##### a) Generalidades:

Todas las escaleras de un edificio deberán ser accesibles y estarán provistas de pasamanos. Son partes integrantes de una escalera los rellanos o descansos. El acceso a una escalera será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que alcancen a cada local y cada piso, según se establece en "Medios de salida".

La escalera que sirva a piso, será perfectamente accesible desde el vestíbulo general o público.

##### b) Dimensiones:

##### b1. Tramos:

Los tramos de una escalera deberán ser rectos pero se admitirán tramos curvos siempre que el radio de proyección horizontal del limón anterior de la escalera sea igual o mayor que 0,25 m. Cuando este radio sea mayor que 1 m., se considerará la escalera como de tramos rectos, a los efectos de este Código. Los tramos no tendrán más de 12 alzadas corridas, entre descansos o rellanos.

No se admitirán escaleras principales con alzadas de distintas alturas, salvo soluciones especiales, previamente aprobadas por el órgano Natural de Aplicación.

##### 4.15.2: Ancho libre:

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si la proyección de los pasamanos sobre la escalera no excede de 0,08 m cada una, quedará incorporada al ancho libre. Si la saliente del pasamano superara en cada lado 0,08 m del plomo del zócalo, a partir de esta saliente se medirá el ancho libre.

Los anchos mínimos son:

- 1) Caso general: 1,20 m., en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen.
- 2) Locales de comercio: 0,70 m. cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio en piso bajo y un anexo en primer piso, en entresuelo o en sótano, siempre que el anexo no tenga superficie mayor que 15 m<sup>2</sup>. y 0,90 m. cuando exceda el área de 15 m<sup>2</sup>.
- 3) Viviendas colectivas: 0,90 m. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 m. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,90 m. cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.
- 4) Viviendas privadas: 1,00 m. cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda y 0,90 m. cuando comunique pisos de la misma vivienda.

En los casos indicados en los ítems 2, 3 y 4, el pasamanos podrá colocarse a un solo lado.

##### 4.15.3: Perfil de los escalones:

Las dimensiones de los escalones con o sin interposición de descansos, serán iguales entre sí y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60$  m. a 0,63 m., donde:

a (alzada) no será menor que 0,17 m ni mayor que 0,19 m;

p (pedada) no será menor que 0,28 m ni mayor que 0,30 m, medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón.

La nariz de los escalones no podrá sobresalir más de 0,035 m sobre el ancho de la pedada. d)

##### Descansos:

Las escaleras de tramos rectos y desarrollo lineal, llevarán descansos de largo mínimo igual a 2/3 del ancho de la escalera. Cuando se trate de escaleras de tramos rectos con giro entre 90° y 180° , los descansos tendrán un largo no inferior al ancho de la escalera.



## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.15.4: Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2 (dos) metros y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

### 4.15.5: Pasamanos:

Los pasamanos se colocarán a ambos lados de la escalera, la forma de fijación no interrumpirá la continuidad y su anclaje será firme. Su sección transversal será circular o anatómica.

#### 1. Altura de colocación.

Los pasamanos se colocarán entre 0,90 m y 1,00 medidos desde la nariz del escalón hasta el plano superior del pasamano.

#### 2. Diseño y colocación.

La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,05 m y las distintas secciones anatómicas conservarán ese ancho. El pasamano estará separado de todo obstáculo o filo de paramento una distancia mínima de 0,04 m y se sujetará por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo de la mano sobre la superficie de apoyo.

#### 3. Prolongaciones horizontales.

Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones.

### 4.15.6: Zócalos.

Cuando la escalera tenga derrame lateral libre con barandas de caños, balaustres u otras formas, en distintos materiales, llevarán en el o los lados un zócalo de altura mínima igual a 0,10 m, medidos sobre la línea que une las narices de los escalones, debiendo extenderse en coincidencia con los descansos.

### 4.15.7: Señalización.

En edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los de los escalones y el solado del local, con un largo de 0,60 m por el ancho de la escalera, a partir de la proyección sobre el solado del comienzo y fin de los pasamanos.

Se destacará la unión entre la alzada y la pedada (sobre la nariz del escalón) en el primer y último peldaño de cada tramo.

En las escaleras suspendidas o con bajo escalera abierto, la altura de paso se deberá señalar de las siguientes formas:

1. En el solado mediante una zona de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto al solado del local y la escalera.

2. Mediante una disposición fija de vallas o planteros que impidan el paso en esa zona.

### 4.15.8: Escaleras secundarias, características y dimensiones.

#### a) Características.

#### 4.15.8.1: Tramos y escalones:

Los tramos 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.

#### 4.15.8.2: 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 m<sup>2</sup>, a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem 1.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.15.8.3: Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2 (dos) metros medida desde el solado de un rellano o estación al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

### 4.15.8.4: Compensación de escalones:

La compensación de escalones tendrá las siguientes limitaciones:

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

### 4.15.8.5: Señalización de escaleras secundarias:

Las escaleras secundarias en edificios públicos y privados cuando a juicio del órgano Natural de Aplicación exista posibilidad de asistencia masiva de personas, se señalarán de la misma forma que las escaleras principales.

### 4.15.8.6: Escaleras secundarias

Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los siguientes lugares: locales de sótano; locales de apoyo de servicios, auxiliares; las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio.

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

### 4.15.8.7: Escaleras verticales o "tipo marinera".

Cuando no exista otro tipo se escalera fija para acceso a casilla de maquinarias, techos, azoteas intransitables, tanques, habrá una escalera de inspección "tipo marinera". Éstas serán de barrotos metálicos macizos de 0,015m de diámetro por lo menos, ancho no inferior de 0,40 m, separadas entre sí por 0,30 m y distanciadas del paramento de 0,12 m a 0,18 m.

Los escalones pueden ser de planchuelas, siempre que la escalera posea baranda vertical independiente.

El órgano Municipal de Aplicación podrá autorizar todo otro sistema de escaleras, siempre que a su juicio, ofrezca similares condiciones de seguridad y comodidad.

### 4.15.8.8: Escalones en pasajes y puertas.

Todos los niveles que se proyecten en la entrada de un edificio o bien en un pasaje o corredor serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescripto para escaleras, o por rampas fijas que cumplirán con lo prescripto para rampas.

No se admitirán escalones en coincidencia con el umbral de las puertas.

### 4.16: Rampas.

Para comunicar pisos entre sí o para salvar cualquier desnivel se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de las escaleras o escalones. El acceso hasta la rampa será fácil y franco a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y cada piso. En cada piso la rampa será accesible desde un vestíbulo general o público.

Una rampa tendrá las siguientes características:

- a) La superficie de rodamiento de la rampa será plana y nunca alabeada, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.
- b) Pendiente de la rampa.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.16.1: Rampas interiores:

Las rampas interiores deberán tener las pendientes longitudinales indicadas en el cuadro, en función de la altura a salvar. Las pendientes iguales o menores de 1:33 ó 33% no recibirán el tratamiento de rampas.

Cuadro de pendientes para rampas interiores

Relación h/L	Porcentaje %	Altura a salvar h (cm)		Observaciones
1:5	20,00		< 7,50	Sin descanso
1:8	12,50	≥ 7,50	< 20	Sin descanso
1:10	10,00	≥ 20	< 30	Sin descanso
1:12	8,33	≥ 30	< 50	Sin descanso
1:12,5	8,00	≥ 50	< 75	Con descanso
1:16	6,25	≥ 75	< 100	Con descanso
1:16,5	6,00	≥ 100	< 140	Con descanso
1:20	5,00	≥ 140		Con descanso

### 4.16.2: Rampas exteriores:

Relación h/L	Porcentaje %	Altura a salvar h (cm)		Observaciones
1:8	12,50		< 7,50	Sin descanso
1:10	10,00	≥ 7,50	< 20	Sin descanso
1:12	8,33	≥ 20	< 30	Sin descanso
1:12,5	8,00	≥ 30	< 50	Sin descanso
1:16	6,25	≥ 50	< 75	Con descanso
1:16,5	6,00	≥ 75	< 100	Con descanso
1:20	5,00	≥ 100	< 140	Con descanso
1:25	4,00	≥ 140		Con descanso

### 4.16.3: Pendiente transversal en las rampas exteriores.

La pendiente transversal en las rampas exteriores, tanto en planos inclinados como en descansos será inferior al 2 % con un mínimo del 1 %, para que no acumulen agua.

### 4.16.4: Descansos en rampas.

#### 4.16.4.1: Descansos intermedios en tramos rectos.

No se admitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6 (seis) metros sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

#### 4.16.4.2: Descansos cuando la rampa cambia de dirección.

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180° , ese cambio de dirección se debe realizar en descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.

#### 4.16.4.2.1: Cuando el giro se realiza a 90° el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

4.16.4.2.2: Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambas ramas.

4.16.5: Zócalos.

Se realizarán zócalos de 0,10 m de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos.

4.16.6: Pasamanos en las rampas.

4.16.6.1: Colocación de pasamanos.

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles (uno superior y otro inferior) y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano, y su anclaje será firme.

4.16.6.2: Altura de colocación del pasamano superior.

La altura de colocación del pasamano superior es de 0,90 m + 0,05 m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano.

4.16.6.3: Altura de colocación del pasamano inferior.

La altura de colocación del pasamano inferior es de 0,75 m + 0,05 m medidos a partir del solado de la rampa, hasta el plano superior del pasamano.

4.16.6.4: Distancia entre pasamanos.

La distancia vertical entre ambos pasamanos será de 0,15 m.

4.16.6.5: Diseño y forma de colocación.

La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,05 m. Las secciones de diseño anatómico observarán los mismos anchos. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0,04 m y se sujetarán por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo sobre la superficie de apoyo.

4.16.6.6: Prolongaciones horizontales.

Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m, a las alturas de colocación indicadas, al comenzar y finalizar la rampa. No se exigirá continuar con los pasamanos (salvo las prolongaciones anteriormente indicadas) en los descansos y en el tramo central de las rampas con giro.

Los pasamanos al finalizar los tramos horizontales se curvarán sobre la pared, se prolongarán hasta el piso o se unirán los tramos de pasamano superior con el pasamano inferior.

Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones.

4.16.7: Ancho libre de la rampa.

El ancho libre de la rampa será de 1,10 m como mínimo y de 1,30 m como máximo. El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos. Los pasamanos laterales, centrales o intermedios se dispondrán según el inciso "e", ítem 6 de este artículo. La proyección de cada uno sobre la rampa que no exceda de 0,08 m, quedará incorporada al ancho libre. Si la saliente del pasamano superara en cada lado 0,08 m del plomo del zócalo, a partir de esta saliente se medirá el ancho libre.

Cuando la rampa forme un camino de acceso general de ancho mayor, se colocará un pasamano o pasamanos intermedio separados por una distancia mínima de 1,10 m con un máximo de 1,30 m.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.16.8: Area de protección.

Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

### 4.16.9: Señalización.

Al comenzar y finalizar una rampa ubicada en un edificio público o privado con asistencia masiva de personas, se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los de la rampa y solado del local, con un largo mínimo de 0,60 m por el ancho de la rampa. Las zonas de prevención se ubicarán a la finalización de la proyección de los tramos horizontales de los pasamanos. En rampas suspendidas o con bajo rampa abierto, se señalará la altura de paso de 2 (dos) metros de las siguientes formas:

- En el solado con una zona de prevención de textura diferente en relieve y color contrastante con respecto a los de la rampa y el solado del local.
- Mediante una disposición fija de vallas o planteros que impidan el paso en esa zona.

### 4.16.10: Características constructivas.

El solado de las rampas interiores se realizará con materiales antideslizantes.

En rampas exteriores o semicubiertas, el solado será antideslizante.

Se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez para facilitar el escurrimiento del agua.

### 4.17: De los patios.

Los patios que sirven para proporcionar iluminación y ventilación a los locales indicados en el presente Código, se clasificarán según sus dimensiones y su función en "Patios de Primera Categoría" y "Patios de Segunda Categoría".

A los efectos de calcular la altura, el arranque de los mismos estará dado por un plano situado a la altura del borde inferior del vano que ventila o ilumina.

#### 4.17.1: Patios de Primera Categoría:

Sus dimensiones responderán a una u otra de las siguientes alternativas:

- a) Edificios hasta 9 mts de altura: Área no inferior a 12 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 3 metros.
- b) Edificios que superen 9 mts de altura: Iluminación y ventilación al frente y contrafrente y/o patios apendiculares de éstos de abertura mínima igual a 4 metros. No se permitirán patios internos salvo que tomen el ancho total del terreno y sirvan para separar bloques y/o torres de un mismo complejo arquitectónico. El ancho mínimo aceptable de estos últimos, será igual a 6 metros y podrán contener como única superficie cubierta la destinada a núcleos de circulación vertical u horizontal ó "puentes" de comunicación entre pisos.

#### 4.17.2: Patios de Segunda Categoría: Área no inferior a 6 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 2 metros.

#### 4.17.3: Patios Auxiliares:

Podrán proyectarse patios con dimensiones inferiores a las establecidas en los casos anteriores, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a 2,00 m.

#### 4.17.4: Patios de planta no rectangular.

En los patios de primera clase, las extensiones comprendidas entre lados de su perímetro que formen ángulos menores de 60° y mayores de 30°, no serán computadas en el área del patio, sino a partir de una recta virtual de longitud 0,50 m. trazada perpendicularmente a la bisectriz del ángulo. Para un ángulo hasta 30° esta recta virtual tendrá una longitud de 1 m. En estos patios

#### Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

deberá ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo, o bien, una elipse cuyos ejes tengan medidas autorizadas para casos de lado mínimo en patios de planta rectangular.

Cuando se proyecten extensiones unidas al patio, se considerarán aptas para proporcionar luz del día y ventilación natural de locales si la profundidad de estas extensiones es menor o igual a la mitad de la abertura de unión con el patio, deberá distar sobre aventanamientos de distintas unidades locativas una distancia igual o mayor a 3 m. y entre cualquier aventanamiento y un paramento, una distancia igual o mayor que 2 m. En el patio de segunda clase deberá ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo.

##### 4.17.5: Forma de medir patios.

Las medidas de un patio se computarán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos, que no excedan de 0,30 m. y desde el paramento interno de todos los cercos divisorios y muros medianeros.

##### 4.17.6: Patios mancomunados.

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados y formarán de esta forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas por el presente Código. La pared que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2 metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios, será de 1,50 metros. Lo anterior sólo será aplicable para el caso que a dichos patios ventilen locales que según lo previsto por este Código puedan hacerlo a patios de segunda categoría. Para el caso de locales que deban obligatoriamente ventilar a patios de primera categoría se podrán mancomunar patios, siempre que la dimensión mínima de los lados menores sea de 2 metros y los otros lados (uno de los cuales es la pared divisoria de ambos patios) tengan una dimensión mínima de 3 metros.

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean de un mismo dueño.

##### 4.17.7: Patios en planta baja.

Cuando un patio de "Primera categoría" en planta baja se utilice para iluminación y ventilación de locales pertenecientes a unidades locativas diferentes, se permitirá su división en superficies no menores de 6 m<sup>2</sup>., debiendo tener 2 metros como lado mínimo.

En caso de que se tratara de un patio de "Segunda Categoría", se aceptará su división en áreas no menores a 3 m<sup>2</sup> y lado no menor a 1,50m.

##### 4.17.8: Prohibición de reducir y/o de cubrir patios.

No se podrán dividir fincas, si como resultado de ello, se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real. Los patios no podrán ser cubiertos por ningún material, salvo toldos o elementos de sombra removibles. Quedando a juicio del órgano Municipal de Aplicación su admisión o retiro a cargo del propietario. L

##### 4.17.9: Acceso a los patios.

Todo patio se proyectará con un acceso practicable para su limpieza.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.18: De los medios de salida

#### 4.18.1: Medios de salida

Todo edificio o parte de él que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público o masivo, tendrá que cumplir con las condiciones mínimas fijadas por el presente Código para sus distintos medios de salida de modo tal que asegure una rápida evacuación de sus ocupantes.

En los lugares de afluencia masiva de público, la Municipalidad queda facultada a requerir medidas adicionales de seguridad no contempladas en el presente Código.

Según sea el destino del edificio deberá asimismo, darse cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19.587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

#### 4.18.2: Condiciones generales de los medios de salida.

La trayectoria y salidas de los medios de egreso deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo. La salida natural deberá tener libre trayectoria y deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciados o elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación. En una unidad de vivienda los locales que la componen no se consideran de uso diferenciado.

b) Ubicación de las salidas: Las salidas en general estarán en lo posible alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación. Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigidos por el presente Código, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.

c) Salidas exigidas: Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido. La amplitud de los medios exigidos de salida deben calcularse de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de 0,90 m. Esta vereda tendrá de 0,12 m a 0,15 m de alto. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

d) Señalización: La ubicación de los medios de egreso generales y públicos exigidos serán identificados mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente. La señalización presentará tamaño adecuado y contraste de color. Los planos en relieve, para ciegos y disminuidos visuales, se ubicarán en la entrada del edificio, en sitios o mostradores de información y en los lugares donde el Órgano Natural de Aplicación lo juzgue necesario.

e) Cambio de destino: Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad, deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

f) Diferenciación de los medios de egreso: Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso, salvo que a juicio del Órgano Natural de Aplicación no hubiere incompatibilidad en su unificación. La vivienda destinada a portero o encargado deberá considerarse como una unidad más a los fines de ser servida por los medios de egreso del edificio.

g) Desniveles: En los itinerarios, los desniveles serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el articulado respectivo a escaleras principales, o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el articulado respectivo. En caso de disponerse escaleras o

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios alternativos equivalentes.

h) Puertas y/o paneles fijos de vidrios: Podrá usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como para paneles pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla con lo siguiente:

### 1. Puertas.

Estarán debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, ubicados a  $0,90\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$  de altura; leyendas ubicadas a  $1,40\text{ m} \pm 0,10\text{ m}$  de altura; franjas opacas de color contrastante o despulidas a  $1,05\text{ m} \pm 0,15\text{ m}$  de altura, medidas en todos los casos desde el nivel del solado, o por cualquier otro elemento, siempre que asegure el fin perseguido a juicio del Órgano Natural de Aplicación.

La ubicación, tipo, tamaño y características de la identificación serán uniformes para todos los casos y aprobados por el Órgano Natural de Aplicación.

### 2. 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 3 (tres) metros de ésta sobre la fachada, deberán colocarse defensas para reducir las consecuencias de choques accidentales de vehículos.

i) Ancho mínimo de circulación interna en vivienda permanente: El ancho mínimo de los pasillos de circulación interna de la vivienda permanente será de 1,10 m.

### 4.18.3: Situación de los medios exigidos de salida.

#### 4.18.3.1: 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 de 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.

##### 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 del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, a través de línea de libre trayectoria, será de 40,00 m.

#### 4.18.3.2: 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 m<sup>2</sup> por piso excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios cuya "superficie de piso" excede de 600,00 m<sup>2</sup> excluyendo el piso bajo tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, conformando "Caja de escalera"; podrá ser una de ellas "auxiliar exterior" conectada con un medio de salida general o público, no siendo necesario en este último caso conformar caja de escalera.

##### b) Distancia máxima a una caja de escalera:

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más de 40,00 m de la escalera a través de una línea de libre trayectoria; esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos. Si esta



## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

línea de libre trayectoria presentara desniveles serán salvados por escalones o por rampas fijas, que cumplirán con lo prescripto en este Código a ese respecto.

En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios alternativos equivalentes.

c) La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso formarán caja, salvo el caso de escalera exterior.

Las escaleras exteriores deberán acabarse con superficies antideslizantes y cumplirán con lo prescripto en el articulado correspondiente a escaleras, además de evitar en los escalones la acumulación de agua de lluvia.

d) Independencia de las salidas:

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

4.18.3.3: Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos.

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m<sup>2</sup> será tratado como un piso independiente.

4.19: Características de las puertas de salida.

4.19.1: Generalidades:

Las batientes de las puertas no podrán invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso.

En caso de escaleras o rampas, no podrán abrir sobre sus tramos, sino sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima de paso será de dos (2) metros. Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso abrirán hacia afuera.

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni del tipo giratoria.

4.19.2: Luz útil de paso (lu)

La mínima luz útil de paso (lu) será de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor, admitidos en este Código.

4.19.3: Herrajes.

4.19.3.1. Herrajes de accionamiento:

En hojas con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical se colocarán, manijas de doble balancín con curvatura interna hacia la hoja, a una altura de 0,90 m  $\pm$  0,05 m, siendo optativo en viviendas.

4.19.3.2. Herrajes suplementarios:

Los herrajes suplementarios se colocarán en las puertas de los servicios de salubridad especial, en edificios de oficinas, en locales con asistencia masiva de personas y en habitaciones especiales de servicios de hotelería, siendo optativo en viviendas.

Se colocarán barras horizontales a una altura de 0,85 m del nivel del solado, a una altura de 0,90 m del nivel del solado.

4.19.3.3. Herrajes de retención:

Las puertas de 2 (dos) o más hojas llevarán pasadores que se puedan accionar a una altura de 1 metro  $\pm$  0,20 m medida desde del nivel del solado. Los cerrojos se podrán abrir desde el exterior en servicios de salubridad especiales.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 4.20: Umbrales.

Se admite su colocación con una altura máxima de 0,02 m en puertas de entrada principal o secundaria.

### 4.21: Superficies de aproximación.

Se establecen las siguientes superficies libres y a un mismo nivel para puertas exteriores e interiores de edificios públicos y privados con concurrencia de personas y zonas comunes de acceso y uso de las viviendas colectivas:

#### 4.21.1. Puertas con bisagras, fichas o pomelas de eje vertical.

Aproximación frontal.

A (área de maniobra hacia donde barre la hoja).

ancho =  $lu + 0,30$  m

largo =  $lu + 1,00$  m

B (área de maniobra hacia donde no barre la hoja)

ancho =  $lu + 0,30$  m

largo =  $lu + 1,50$  m

Aproximación lateral: encuentra primero el herraje de accionamiento.

A (área de maniobra hacia donde barre la hoja)

ancho =  $lu + 1,20$  m

largo =  $lu + 1,10$  m

B (área de maniobra hacia donde no barre la hoja)

ancho =  $lu + 0,70$  m

largo =  $lu + 1,10$  m

Aproximación lateral: encuentra primero el herraje de movimiento.

A (área de maniobras hacia donde barre la hoja)

ancho =  $0,80$  m +  $lu + 1,20$  m

largo =  $1,50$  m

B (área de maniobras hacia donde no barre la hoja de la puerta)

ancho =  $0,70$  m +  $lu + 0,30$  m

largo =  $1,10$  m

#### 4.21.1.2. Puertas corredizas o plegadizas.

Aproximación frontal:

C (área de maniobra a ambos lados).

ancho =  $0,10$  m +  $lu + 0,30$  m

largo =  $1,20$  m

### 4.22: Señalización de los locales que se vinculan por la puerta.

Cuando sea necesario señalar locales que se vinculan a través de una puerta en edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas o bien cuando el Órgano Natural de Aplicación lo juzgue conveniente, la señalización se dispondrá sobre la pared del lado exterior al local, del lado del herraje de accionamiento para hojas simples y a la derecha para hojas dobles, en una zona comprendida entre 1,30 m y 1,60 m desde el nivel del solado, en la cual se colocará la señalización de tamaño y color adecuado, usando cuando corresponda íconos normalizados, a una distancia mínima de 0,10 cm del borde del contramarco de la puerta.

### 4.23: Zona de visualización.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

Las puertas con hojas ubicadas en circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que se vinculan con servicios de salubridad, llevarán una zona de visualización vertical de material transparente o translúcido colocada próxima al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m cuyo borde inferior estará ubicado a 0,80 m del nivel solado.

4.24: Puertas batientes de abrir en un solo sentido.

Se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso público.

4.25: Puertas giratorias.

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativas y mercantiles.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m.

4.26: Ancho y forma de cálculo de las puertas de salida.

El ancho libre de la puerta de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio, de conformidad a las siguientes fórmulas, en donde X = medida del ancho de salida en cm. y A = número total de personas.

4.26.1: Para edificios con capacidad de hasta 500 personas:

el ancho total libre no será menor que:  $X = A$

4.26.2: Para edificios con capacidad de 501 a 2.501 personas:

el ancho total libre no será menor que:

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

4.26.3: Para edificios con capacidad de 2.501 personas o más:

el ancho libre no será menor que:

$$X = 0,6 \times A$$

4.26.4: Aplicación de valores

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de:

$$X = 1,50 \text{ m.}$$

4.27: Características de las circulaciones horizontales de uso público.

Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluye: los corredores o pasillos en planta baja, en subsuelos y en pisos superiores y los pasajes comerciales.

4.27.1: Corredores, pasillos o pasos de piso.

a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. En este caso su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según se establece en los artículos precedentes del presente Código.

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1,10 m para las primeras 30 personas; 1,20 m para más de 30 personas hasta 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción. Para anchos resultantes menores que 1,50 m se deberán disponer zonas de ensanchamiento de 1,50 m x 1,50 m o donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro como mínimo, destinadas al cambio de dirección de la circulación o el paso simultáneo de dos sillas de ruedas, en los extremos y cada 20,00 m (en el caso de largas circulaciones).

b) Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

c) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, éstas no podrán reducir el ancho del pasillo.

### 4.28: Corredores o pasillo de evacuación en pisos altos.

Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según 4.26 y 4.27 . Si sobre dicho pasillo se ubicaran puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades.

### 4.29: Características de las circulaciones verticales no mecánicas de uso público.

#### 4.29.1: Escaleras

##### 4.29.1.1: Escaleras de salida de uso público:

Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a 1,10 m.

Serán ejecutadas con materiales incombustibles.

La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,200 m y la mínima de las huellas de 0,275 m.

Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de 3 (tres) m de altura.

Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.

##### 4.29.1.2: Unión de escalera con los corredores o pasillos:

Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada encuentro se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no se interfiera con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a una huella.

##### 4.29.1.3: Cálculo del ancho de la escalera:

El ancho de la escalera se calculará según la fórmula:

$A$  (ancho de escalera) = 2 cm por número de personas a evacuar.

En el caso de escaleras de salida de edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso de tiempo reducido (Ej.: lugares de reunión bajo techo o al aire libre, o de

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

afluencia masiva de público) el ancho de estas escaleras se calculará por las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida.

### 4.29.1.4: Caja de escalera:

En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos, de las escaleras de egreso por cuerpo deberá estar conformada como "Caja de Escalera", de manera tal que pueda ser aislada con respecto del resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto y cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado.

Igual disposición deberá observarse en los edificios de planta baja y más de tres pisos altos, cualquiera fuera el uso o destino de los mismos, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.

### 4.29.1.5: Pasamanos o barandas:

Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados a ambos lados. Éstos se colocarán por sobre la nariz de los escalones y de acuerdo a las alturas indicadas en 4.15 y concordantes.

### 4.29.1.6: Llegada a nivel de egreso:

Las escaleras de salida para el egreso de los pisos altos, al llegar al corredor o pasillo que la conecte con la vía pública, deberán interrumpir la marcha del egreso por cualquier sistema, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o los subsuelos, debiendo facilitar el egreso.

### 4.30: Características de las circulaciones verticales mecánicas de uso público.

Estos medios de egreso pueden ser ascensores y escaleras mecánicas.

#### 4.30.1: Ascensores.

Todo edificio de piso bajo y más de tres pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso. Cuando las puertas de los ascensores no sean del tipo batiente, deberá incrementarse el ancho del palier en 0,30 m. Las dimensiones de los ascensores deberán permitir el acceso a personas con capacidades diferentes.

Si las puertas de los ascensores fueran de hojas de abrir hacia afuera a corredores o palieres, al giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulaciones.

Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública.

#### 4.30.2: Dotación de ascensores:

La capacidad de Transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.

#### 4.30.3: Sala de máquinas:

Si la sala de máquinas de los ascensores es contigua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse en la misma las condiciones de aislación acústica correspondientes.

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

4.31 : Accesibilidad para personas con capacidades diferentes en los lugares de espectáculos públicos y reserva de espacio en platea.

a) Circulación y accesibilidad de personas con capacidades diferentes motrices, usuarios de sillas de ruedas, ancianos y personas con marcha claudicante: Cuando la libre circulación y accesibilidad de personas con capacidades diferentes motrices, especialmente los que utilizan silla de ruedas, desde la vía pública hasta la sala o salas de espectáculos y/o hacia las zonas de servicios complementarios como por ejemplo: cafetería, boletería, servicios de salubridad especiales, guardarropa, etc. se encuentre impedida o dificultada por desniveles, éstos serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en circulaciones y rampas.

En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según lo prescrito para ascensores y/o por medios alternativos de elevación.

b) Lugares de espectáculos públicos con desniveles:

Cuando se construyan lugares de espectáculos públicos con desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de restricción para la movilidad, se deberá contar con implementación de rampas, según lo prescrito. De modo que faciliten la llegada de los referidos usuarios a los niveles reservados, evitando de esta forma las barreras arquitectónicas.

4.32: Reserva de espacio en platea.

a) Cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas:

Un 2 % de la capacidad total de la sala se destinará para la ubicación de personas con capacidades diferentes motrices (usuarios de silla de ruedas) en su platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles.

La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de 4 (cuatro) espacios.

b) Materialización de la reserva:

La materialización de la reserva citada en el inciso a) responderá a las siguientes modificaciones:

4.32.1: Espacio para silla de ruedas:

Serán retiradas las últimas butacas en los extremos de 2 (dos) filas consecutivas, obteniendo una única plaza libre que ofrezca como mínimo un ancho igual a 0,80 m y un largo igual a 1,20 m

En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los claros libres entre filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

4.32.2: Reserva de espacios:

La reserva de espacios se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de la salida.

4.32.3: Reserva en la última fila:

En la última fila podrán materializarse más reservas de espacio, en los casos que la sala o platea cuente con pared de fondo, en cuyo caso serán retiradas las últimas butacas, ubicando la silla de ruedas contra la pared de fondo, conservando el claro libre entre filas de asientos.

4.33: Salidas de emergencia.

4.33.1: Locales frente a vía pública.

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas, y algún

## Sección 4 - DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

punto del local diste más de 40 m de salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.

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.

4.33.2: Locales interiores en pisos bajos, altos, entresijos, sótanos o semisótanos.

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

La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40 m medidos a través de la línea de libre trayectoria.

4.33.3: Puertas de emergencia.

Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación.

4.34: Anchos de corredores y pasillos en lugares de diversión y espectáculos públicos.

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

Un corredor o pasillo tendrá un ancho mínimo de 1,20 m cuando tuviera asientos de un solo lado y de 1,50 m cuando los tuviera de ambos. El ensanchamiento progresivo se hará a razón de 1 cm por asiento situado en su zona de influencia.

Los corredores que sirvan a más de un pasillo tendrán un ancho calculado sobre la base de las proporciones establecidas para los pasillos en cada una de sus secciones.

Los pasillos longitudinales no podrán tener pendientes mayores de 1/26 y deberán estar contruidos con material antideslizante.

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

4.35: Calefacción por medio de hogares a leña

En caso de realizarse hogares para calefacción por medio de la quema de leña, se proveerán adecuadas ventilaciones del ambiente donde se ubique el mismo.

Los conductos de humo deberán superar en 1,50 metros la parte más alta de la cubierta que exista en un radio de 2,00 metros.

En caso de que el mismo se ubique contra un muro divisorio entre parcelas, se aplicará lo indicado en el Código Civil: *Art.2622.- El que quiera hacer una chimenea, o un fogón u hogar, contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro de ladrillo o piedra de dieciséis centímetros de espesor.*

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### Sección 5 De la ejecución de las obras

#### 5.0: De las vallas provisionarias, letreros y estacionamiento de vehículos al frente de las obras

##### 5.0.1: Obligación de colocar valla provisionaria al frente de las obras.

Antes de iniciar una obra se deberá colocar una valla provisionaria al frente de un predio, en la longitud necesaria del mismo para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

##### 5.0.2: Construcción de la valla provisionaria al frente de las obras

Una valla provisionaria se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior.

Las mismas podrán ser ejecutadas con placas lisas metálicas o de otro material especialmente conformado para este fin y siempre que a juicio del Órgano Natural de Aplicación satisfaga la finalidad perseguida.

Cualquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos que la componen y ser de altura uniforme.

En cualquier lugar de la valla podrán colocarse puertas, las que en ningún caso abrirán hacia fuera.

##### 5.0.3: Dimensión y ubicación de la valla provisionaria al frente de las obras

Una valla provisionaria al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2,50 m. La separación de la valla respecto de la línea Municipal no será mayor que la mitad del ancho de la acera, debiendo dejar un paso libre de 1.00 m de ancho entre la valla y la línea del cordón del pavimento o de la línea de árboles. La valla no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio.

Cuando existan motivos especiales el Órgano Natural de Aplicación podrá autorizar, a pedido del interesado la colocación de vallas que no se ajustan a lo establecido precedentemente. Cuando dicha valla no deje el paso libre de 1.00 m de ancho con la línea del cordón o la línea de árboles, se ejecutará una pasarela de 1.00 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas, y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta el tránsito de vehículos.

En obras que avancen hasta la proximidad del pavimento de la calzada como en el caso de aceras cubiertas con pórticos, la valla se podrá colocar hasta alcanzar el filo de dicho cordón, en cuyo caso se ejecutará sobre la calzada una pasarela de 0,90 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de amarillo y negro a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta el tránsito de vehículos.

Al concluirse la estructura del entrepiso sobre piso bajo la pasarela será retirada y la valla se colocará en las condiciones establecidas en los incisos anteriores.

En casos especiales a pedido del interesado el Órgano Natural de Aplicación podrá autorizar a colocar la valla y la pasarela sobre la acera y/o calzada



## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.0.4: Uso del espacio cercado por la valla provisoria

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra. Cuando por motivos especiales aceptados por el Órgano Natural de Aplicación, fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para elaborar las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito.

### 5.0.5: Retiro de la valla provisoria al frente de las obras

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio del Órgano Natural de Aplicación, o que la obra estuviera paralizada por un término de tres (3) meses la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado se podrá aplicar al Profesional la penalidad correspondiente y al Propietario una multa.

Posteriores verificaciones que se realizarán en sucesivos períodos de 30 días como máximo y 20 días como mínimo, motivarán la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención observada.

Sin perjuicio de lo establecido, el Órgano Natural de Aplicación podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario.

Cuando el ancho total de la acera quede liberado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

### 5.0.6: Fijación de afiches sobre valla provisoria

En la cara exterior de las vallas provisorias podrán instalarse carteleras destinadas a la fijación de afiches con fines publicitarios.

### 5.0.7: Letreros al frente de las obras

#### 5.0.7.1: Obligación de colocar letrero al frente de una obra - Sus leyendas

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de los Profesionales intervinientes en la misma con su firma en el expediente de permiso. Además constará: el número del expediente de obra y la fecha de concesión del permiso; característica de la obra: NUEVA, REFACCION o AMPLIACION; destino de la obra. La medida del letrero de obra no será inferior a 0,50m x 1,00 m.

#### 5.0.7.2: Figuración optativa en el letrero al frente de una obra.

El letrero exigido al frente de una obra puede contener: el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas y denominación de la obra.

#### 5.0.7.3: Letrero al frente de una obra, con leyendas que se presten a confusión

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombres de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen diplomas o títulos profesionales no inscriptos en la matrícula, ni leyendas que, a juicio del Órgano Natural de Aplicación, se preste a confusión. En tales casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada bajo apercibimiento de efectuarla por administración y a costa de los Profesionales que intervienen en el expediente de permiso.

#### 5.0.7.4: Autorización para estacionamiento de vehículos al frente de las obras

Con la entrega de los documentos de obra aprobados, automáticamente quedará autorizada la colocación de caballetes temporales en la calzada, frente a las obras.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Esta autorización subsistirá mientras se halle en trámite el expediente de obra, no obstante lo cual los caballetes deberán ser retirados cuando el estado de las obras los haga innecesarios a juicio del Órgano Natural de Aplicación.

### 5.0.7.5: Uso del espacio autorizado.

A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se podrá, limitando dichos espacios, colocar caballetes. La utilización de estos espacios estará condicionada a que el estacionamiento normal se afecte:

- a) Junto a la acera de la obra: en cuyo caso será: destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en carga y descarga afectados a la misma
- b) En la acera opuesta a la obra: en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar el tránsito vehicular, y que las operaciones de carga y descarga puedan efectuarse junto a la acera de la obra.

### 5.0.7.6: Ubicación y dimensiones del espacio autorizado.

Cuando el espacio deba ser ubicado junto a la acera de la obra los caballetes distarán entre sí no más de 8 m. (8 metros) y en el caso de tratarse de la acera opuesta el espacio que quedará libre será de 12 m. (doce metros) En el caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación del anteriormente otorgado.

Si las obras abarcaran más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el que produzca menos inconvenientes a la circulación vehicular.

Cuando se necesite colocar caballetes y el espacio se encuentre afectado por postes indicadores para medios de transporte de pasajeros, se gestionará el retiro de esos elementos ante las reparticiones correspondientes.

5.0.7.7: Permanencia de los caballetes La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecutan los trabajos de excavación y demolición. Para los restantes trabajos la permanencia sólo será posible dentro de los horarios que para las operaciones de carga y descarga fijan las reglamentaciones de tránsito en vigor.

### 5.0.7.8: Características constructivas de los caballetes

Serán construidos en madera cepillada y pintada

## 5.1: De los terraplenamientos y excavaciones

### 5.1.1: Terraplenamientos

Predios con suelo bajo el nivel oficial.

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

Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se debe efectuar dentro de los seis meses de terminado el pavimento.

El Órgano Natural de Aplicación emplazará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo la Municipalidad puede ejecutar a costa del Propietario los trabajos requeridos.

### 5.1.2: Ejecución del terraplenamiento.

El terraplenamiento se efectuará por capas compactadas hasta una altura tal que alcance el nivel definitivo o tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

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

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

### 5.1.3: Excavaciones y Desmontes

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial puede ser desmontado. El nivel lo fija el Órgano Natural de Aplicación, el cual puede exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando, por razones técnicas, lo estime necesario.

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

### 5.1.4: Trabajos que afecten a un predio lindero o a vía pública.

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

### 5.1.5: Excavación que afecte a estructuras adyacentes.

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

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

### 5.1.6: Excavación que pueda causar daño o peligro.

Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública debe ser terminada dentro de los 180 días corridos a contar de la fecha de su comienzo. No obstante, el Órgano Natural de Aplicación puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud. La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o con peligro potencial. El responsable efectuará las protecciones que correspondan y adoptará, a juicio del Órgano Natural de Aplicación, las previsiones necesarias para que no ocasionen daños ni entrañen peligro a personas, predios linderos o vía pública

### 5.1.7: Protección contra accidentes.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio el Órgano Natural de Aplicación, en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán a las excavaciones de medios convenientes de salida.

### 5.1.8: Ejecución de las excavaciones.

Las excavaciones se ejecutarán en forma tal que quede asegurada la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados. Sólo podrán dejarse en forma permanente, sin sostén para soportar el empuje, los taludes inclinados calculados en base a los parámetros de resistencia al corte que corresponde aplicar según resulte del estudio de suelos. Toda vez que las conclusiones del estudio de suelos así lo permitan, podrán practicarse cortes verticales sin apuntalamiento temporario siempre que su longitud no sea mayor que 2 m. Entre cortes parciales contiguos deberán dejarse banquetas de una longitud no menor que la del corte y de un espesor medido en el coronamiento de las mismas no menor que la mitad del corte, ni menor que 1 m y terminadas con un talud de 2:1. En todos los casos los cortes serán apuntalados con estructuras temporarias capaces de resistir los empujes de las obras que sostienen.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Cuando se realicen excavaciones en suelo blando deberá verificarse la estabilidad del fondo. Cuando se realicen excavaciones junto a edificios o estructuras linderas deberán considerarse las sobrepresiones provenientes de zapatas, soleras o losas de fundación.

Todo proceso de bombeo o drenaje deberá ser programado con anticipación con el objeto de determinar las acciones temporarias o permanentes que pudieran ocasionarse sobre estructuras existentes contiguas. Las aguas provenientes del bombeo o drenaje deberán arrojarse a las cunetas de la calzada.

### 5.1.8: Depósito de tierra y materiales en la vía pública

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinaria en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito. El responsable debe proceder a la limpieza de la vía pública, tantas veces como sea necesario. Cuando se compruebe que sin autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas.

En los casos de no haber profesionales solamente se aplicará multa si se comprobara que la acera o calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de esto para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada. En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

### 5.2: Suelos aptos para cimentar

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca.

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente se autorizará en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras a juicio del Órgano Natural de Aplicación.

El Órgano Natural de Aplicación queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

#### 5.2.1: Estudio de suelos

Exigencias del estudio de suelos.

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 6 m.

No obstante ello el Órgano Natural de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio de suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario.

#### 5.2.2: Naturaleza del estudio de suelos.

El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Podrá incluir la realización de ensayos de carga u otro procedimiento de exploración e investigación de suelos que conduzca al mismo fin o complemente la información anterior.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.2.3: Perforaciones

Como mínimo las dos terceras partes de su número total se situarán dentro del área cubierta por la obra. Las que se sitúen fuera no podrán estar alejadas en más de 10 m respecto de los límites de la construcción.

### 5.2.4: Profundidad.

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir.

Como mínimo deberá cumplir con la más exigente de las cláusulas que siguen:

- 1) Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa: 3,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 2) Para construcciones de más de dos plantas con cimentación directa: 5,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 3) Para cimentaciones sobre pilotes: 5,00 m por debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

### 5.2.5: Extracción de muestras y ensayos de laboratorio.

La extracción de muestras del terreno a analizar serán efectuadas de acuerdo con las características del suelo y los ensayos a realizarse sobre éstas serán los que la técnica aconseja en cada caso, asumiendo el profesional actuante como ejecutor del estudio de suelo la total responsabilidad por el desempeño de estas tareas.

### 5.2.6: Informe técnico.

Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos incluyendo, como mínimo, un plano de ubicación de cada una de las perforaciones y la cota del terreno referida al nivel vereda, de las respectivas bocas de iniciación, el método de perforación utilizado, el saca testigos empleado, las cotas de extracción de las muestras, la resistencia a penetración, los resultados de los ensayos de laboratorio, la clasificación de los suelos de acuerdo con el sistema unificado de clasificación, ubicación de la napa freática indicando cómo y cuando se determinó su nivel. El informe contendrá, asimismo, como mínimo, las recomendaciones necesarias para el dimensionamiento de las cimentaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento. Estará firmado por un ingeniero anotado en los registros respectivos como ejecutor de estudios de suelo.

## 5.3: De las demoliciones

### 5.3.1: Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler

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

- (1) Conservarlos en buen estado y colocarlos en lugar bien visible mientras dure la demolición
- (2) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata;
- (3) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato

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

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.3.2: Medidas de protección en demoliciones

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso. El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

### 5.3.3: Limpieza de la vía pública

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

### 5.3.3: Peligro para el tránsito

En caso de que una demolición ofrezca peligro al tránsito se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución, y además a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

### 5.3.4: Medidas adicionales de protección

El Órgano Natural de Aplicación puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertura sobre aceras, puente para pasajes de peatones, etc.

### 5.3.5: Mamparas protectoras para demoler muros entre predios

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machihembrada y forrada al interior del local con papel aislado o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio del Órgano Natural de Aplicación.

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

### 5.3.6: Obras de defensa en demoliciones

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias, que a juicio del Órgano Natural de Aplicación, aseguren la continuidad del uso normal en todo predio adyacente.

Extremará la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos o conductos.

### 5.3.7: Estructuras deficientes en caso de demolición

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso, su opinión al respecto, debiendo el Órgano Natural de Aplicación inspeccionar esa estructura dentro del término de 5 días y disponer lo que corresponde con arreglo a las prescripciones del Código.

### 5.3.8: Retiro de materiales y limpieza en demolición

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

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.3.9: Procedimiento de demolición

#### Puntales de seguridad en demoliciones

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a Juicio del Órgano Natural de Aplicación no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 m del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

### 5.3.10: Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo despedido del obrador. El Órgano Natural de Aplicación puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública

### 5.3.11: Vidriería en demoliciones

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

### 5.3.12: Derribo de paredes, estructuras o chimeneas entre medianeras

En edificios localizados entre medianeras, lindando con parcelas edificadas, las paredes, estructuras y chimeneas, no deben derribarse como grandes mesas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno. La demolición se hará por parte y, si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo será atado o apuntalado antes de removerse. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas. No obstante, cuando se acompañe un análisis técnico y una memoria descriptiva del procedimiento de demolición, que deberán ser aceptados por el Órgano Natural de Aplicación, podrán utilizarse otros sistemas.

### 5.3.13: Profesionales a cargo de una demolición.

Las demoliciones deberán estar a cargo de un profesional con incumbencia acorde a la escala de la misma.

### 5.3.14: Caída y acumulación de escombros en demoliciones.

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 m. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entrepisos los materiales de derribos.

### 5.3.15: Riego obligatorio en demoliciones

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

### 5.3.16: Molienda de ladrillos en demoliciones

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con los materiales provenientes de los derribos.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.3.17: Zanjas y sótanos en demoliciones

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de demolición puede ser rellenado con escombros limpios, incombustibles, libre de basura o substancias orgánicas tierra hasta alcanzar ese nivel. El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más que 180 días corridos. En dicho lapso se deberán ejecutar los trabajos previstos en el proyecto de obra o caso contrario se procederá según el párrafo precedente. El Órgano Natural de Aplicación puede acordar un lapso mayor cuando la magnitud de la obra lo justifique. En todos los casos el responsable procederá al desagote de aguas estancadas en los bajíos, con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa de aquel.

### 5.3.18: Conservación de muros divisorios en demoliciones

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

### 5.3.19: Continuidad de los trabajos de demolición.

Los trabajos de demolición deberán ejecutarse en su totalidad, de una sola vez, de acuerdo con lo autorizado en el respectivo permiso, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene públicas, demoliciones paralizadas, con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa de aquel.

### 5.3.20: Limpieza del terreno, Cerca y acera, en demoliciones.

Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno.

### 5.3.21: Muros divisorios a restaurar

Los paramentos de muros divisorios que quedasen expuestos a la vista después de una demolición, deberán ser tratados para liberarlos de cualquier rastro del edificio o estructura demolida, pintándolos o revistiéndolos por lo menos hasta la altura dada por la línea horizontal trazada a un metro por encima del punto más elevado adosada al muro divisorio, dentro del término de 3 meses de completada una demolición con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa de aquel.

## 5.4: De las estructuras en elevación

### 5.4.1: Normas para el cálculo de las estructuras

Se establece como apto para ser usado, el Proyecto de Reglamento Argentino de Estructuras de Hormigón confeccionado por el Centro para Estudios de Normas Estructurales de Hormigón (CINEH).

### 5.4.2: Sistemas y materiales autorizados para estructuras

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

### 5.4.3: Apoyo de vigas en muros

Tanto en las azoteas como en los techos y entrepisos, los tirantes y vigas serán apoyados en los muros en la forma fijada por los Reglamentos Técnicos que dicte el el órgano natural de aplicación En los muros divisorios el apoyo no puede rebasar el limite del predio

### 5.4.4: Pintura del acero estructural

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el hormigón armado, y que no este revestida de albañilería u hormigón debe llevar un baño de pintura antióxido.



## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.4.5: Empleo de la madera como elemento resistente o de cerramiento

La madera u otro material del mismo grado de combustibilidad no debe emplearse como cerramiento de locales ni como elemento resistente, con la sola excepción de los soportes de techos (vigas- tirantes- armaduras), a condición de que:

a) La cubierta sea incombustible

b) Las extremidades apoyadas sobre albañilería (cuando la madera no sea calificada de "dura")

(1) Se pinten con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente

(2) Dejen un espacio libre en torno de la extremidad de modo que se encuentre en contacto con el aire, por lo menos, en la mitad del apoyo;

c) Estén separados del ambiente que cubra mediante un cielorraso ejecutado con materiales incombustibles.

Cuando la madera sea tratada convenientemente para resistir al fuego y a la putrefacción, no se exigirá el cumplimiento de los incisos b) y C

### 5.4.6: Vidrio de piso

El vidrio de piso tendrá dimensiones no mayores que 0,30 m de lado y será capaz de soportar la sobrecarga prevista para la estructura donde esté ubicado.

Los vidrios serán perfilados cuando se incluyen dentro de soportes de hormigón armado. En caso de que los vidrios apoyen en estructura metálica, ésta será ejecutada con perfiles especiales al efecto. Las juntas entre paños, o paño y solado, o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

### 5.4.7: Uso de estructuras existentes

Una estructura existente construida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección puede ser usada en obra nueva si está en buenas condiciones y si queda con tensiones de trabajo admisibles y además tiene su cimentación conforme a este Código.

### 5.4.8: De los muros

#### 5.4.8.1: Ejecución de los muros

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado de acuerdo a las reglas del arte. Los materiales y despieces deben responder, según su uso, a las prescripciones de este Código, Reglamentos o Normas que dicte el Órgano natural de Aplicación.

Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla, y su espesor promedio de 0,01m de altura no debe exceder de 0,015 m.

El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

#### 5.4.8.2: Preservación de los muros contra la humedad.

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

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado: dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque vertical hidrófugo que alcance la correspondiente capa ubicada junto al contrapiso.

En muro de contención, donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo excede de 1,00 m, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando 0,20 m los bordes de esos canteros o jardineras.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

En la confección de las capas hidrófugas se emplearán materiales y productos de la industria aprobados de acuerdo a normas IRAM y en las proporciones indicadas por el fabricante.

### 5.4.8.3: Traba de muros.

La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en tres hiladas sucesivas. La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes debe hacerse por lo menos cada dos hiladas de modo de conseguir un encastrado adecuado. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse por lo menos cada seis hiladas y con una penetración no menor que medio largo de mampuesto.

Los muros se podrán anclar mediante grapas, flejes o barras metálicas, distanciadas entre sí no más de 0,50 m.

### 5.4.8.4: Anclaje de muros.

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

### 5.4.8.5: Encadenado de muros.

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

Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

### 5.4.8.6: Sostén de los muros durante su construcción

Un muro durante su construcción, no debe erigirse aisladamente sin sostenes a más que 6,00 m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente 15,00 m salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

### 5.4.8.7: Pilares y pilastras

Un pilar y una pilastra serán contruidos de albañilería maciza cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada de las proporciones que se establecen en los Reglamentos a Normas que dicte el Órgano Natural de Aplicación. Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas en los Reglamentos de cálculo. No se debe efectuar canalizaciones, huecos o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

### 5.4.8.8: Dinteles y arcos

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

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

### 5.4.8.9: Recalce de muros.

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecutan simultáneamente, distarán entre pies derechos no menos que el espesor del muro a recalzar; estos tramos tendrán un frente no mayor que 1,50 m y serán ejecutados con mezcla de cemento Pórtland.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.4.8.10: Muros de materiales no cerámicos

#### 5.4.8.10.1: Muros de hormigón y de bloques de hormigón

Un muro puede construirse en hormigón o con bloques huecos o macizos de hormigón. Los bloques de hormigón deben ser aprobados por el Órgano Natural de Aplicación.

#### 5.4.8.10.1: Muros de piedra

Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones generales prescriptas en este Código para los muros. Las piedras deben unirse con mezcla de espesor inferior a 0,01m, en cuyo caso las caras de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a las reglas del arte. Los muros de piedra que sean de sostén o de fachada tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

#### 5.4.8.10.1: Muros de ladrillos no cerámicos.

Un muro pueda construirse con bloques o ladrillos de hormigón, de mezclas de cemento Portland o sílico-calcáreos, debiendo ofrecer una y una aislación térmica equivalente a las de los ladrillos macizos comunes.

### 5.4.8.11: Muros divisorios

#### 5.4.8.11.1: Material espesor y rebajos en muros divisorios

Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos, huecos, bloques o de piedra. El espesor de un muro divisorio puede ser de hasta 0,45 m según el artículo 2725 del Código Civil, en los que sólo se permitirán cortes o rebajos para instalaciones o nichos, con tal que no afecten igual derecho del predio linderero. El espesor mínimo para muro encaballado es de 0,22 m.

Se podrán realizar rebajes en tanto el paramento de la pared rebajada sea revestido de un material amortiguador de ruidos de una eficacia equivalente al espesor faltante.

#### 5.4.8.11.2: Construcciones sin apoyar en muro divisorio existente

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquel. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco.

#### 5.4.8.11.3: Cercas divisorias de albañilería u hormigón

Una cerca divisoria entre predios puede construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor siempre que:

- a) Tenga no más que 2,20 m de altura medidos desde el predio más elevado;
- b) Tenga a distancias no mayores que 5,00 m, pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0,30 x 0,30 m o bien otras estructuras de resistencia equivalente.
- c) Posea un encadenado superior o arriostramiento continuo según cálculo.

#### 5.4.8.11.3: Reparación de muros divisorios - Ejecución compulsiva por la Municipalidad

Todo hueco, canaleta, rotura, falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una obra o debido a la acción del tiempo, debe ser reparado de acuerdo a las reglas del arte, inmediatamente después de producido, de manera que presente un paramento completamente liso y uniforme, y cuya terminación será a base de revestimientos o pintura. Si no obstante haberse intimado al responsable a subsanar dichas anomalías, el mismo no da cumplimiento a los trabajos necesarios, encontrándose comprometida la estética urbana la Municipalidad procederá a realizarlos por administración y a costa del titular del dominio, sin perjuicio de aplicar al mismo y al constructor actuante, si lo hubiere, las penalidades vigentes

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.4.8.12: Espesores mínimos de muros de sostén

#### 5.4.8.12.1: Espesores de muros macizos de ladrillos comunes

El espesor de un muro macizo de ladrillos comunes depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar. Cuando existan cargas concentradas, en correspondencia en ellas se reforzará el muro con pilastras o contrafuertes según cálculo.

#### 5.4.8.12.2: Espesores, Cálculo, Carga útil de muros de ladrillos

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más del 50% de su carga admisible.

#### 5.4.8.12.3: Espesores mínimos de muros no cargados

No puede construirse un muro de espesor de 0.15 m o menos. Cuando por su longitud o su esbeltez deban reforzarse, se construirán pilares o contrafuertes, que podrán sustituirse por muros transversales o columnas trabados con el muro. En muros exteriores de espesor menor que 0,15m. no se permiten nichos.

#### 5.4.8.12.4: Uso de muros existentes

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

b) Caso de muro con mezcla de barro: En caso de muro con mezcla de barro se debe cumplir con las condiciones del inciso a) y además con las siguientes:

(1) No debe cargar más de dos entrepisos ni tener altura superior a 10,00 m si su espesor fuera de 0,45 m o mayor;

(2) No debe tener altura superior a 5,00 m, si su espesor fuese de 0,30 m;

(3) Se puede sobreelevar con relación a las medidas mencionadas en los ítem (1) y (2) siempre que el exceso de altura sea apoyado sobre estructura independiente;

(4) El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y bien revocado. Los espesores mínimos establecidos para el empleo de ladrillos comunes, cuando se utilicen ladrillos especiales pueden reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias: Cuando falte el revoque en algún paramento, el cómputo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0,01 m por cada paramento no revocado.

#### 5.4.8.12.5: Muros privativos contiguos a predios linderos

Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el Propietario del predio en el cual estén emplazados. Puede instalarse tubería para agua corriente, gas, electricidad y calefacción siempre que: no queden a menos de 0,05 m del eje divisorio. Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores.

#### 5.4.8.12.5: De los revoques y revestimientos

##### 5.4.8.12.5.1: Obligación de revocar

Con las salvedades contenidas en este Código, es obligatorio el revoque exterior e interior de un muro existente cuando se solicite permiso para erigir, reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.4.8.12.5.2: Revoques exteriores

El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa o jaharro aplicado directamente al paramento y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie.

Se puede suprimir este revoque exterior siempre que corresponda al estilo. En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie; si se comprueba insuficiencia en la ejecución, el Órgano Natural de Aplicación en cualquier momento puede fijar un plazo dentro del cual se deben cumplir las exigencias de este Código.

Las cercas, tanto divisorias como interiores, pueden quedar sin revocar.

### 5.4.8.12.5.3: Revoques interiores

El revoque o enlucido al interior de locales se ejecutará con las mezclas establecidas en los Reglamentos o Normas que dicte el Órgano Natural de Aplicación. Se puede suprimir este revoque o enlucido siempre que corresponda al estilo arquitectónico o bien que el destino del local lo haga innecesario a juicio del Órgano Natural de Aplicación; en estos casos las juntas serán tomadas y asegurarán buenas condiciones de higiene.

### 5.4.8.12.5.4: Revestimientos con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas o lajas.

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su adhesión a los muros o estructuras mediante:

- a) La utilización de trabas o anclajes de metal no corrosible en proporción al área de revestimiento o tamaño de las piezas;
- b) El empleo de mezclas especiales
- c) El uso de juntas de dilatación convenientemente estudiadas
- d) Todo otro sistema compatible con la seguridad y reglas del arte. A alturas mayores que 2,50 m sobre el solado, la El Órgano Natural de Aplicación exigirá, además de la mezcla adherente, que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otros sistemas de fijación.

### 5.4.8.12.5.5: Metal desplegado en el revestimiento

El metal desplegado que se use, debe ser de malla tal que soporte la mezcla que se le aplique. Si la superficie terminada quedara expuesta a la acción de agentes atmosféricos, la mezcla deberá poseer aditivos hidrófugos para evitar la oxidación del metal desplegado. La colocación del metal desplegado debe ser realizada conforme a reglas del arte y asegurar su más perfecta estabilidad. La estructura de soporte, no podrá ser de madera.

### 5.4.8.12.5.6: Revestimientos en madera en obras incombustibles

La madera puede utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielorrasos, siempre que el uso del local no esté sujeto a exigencia que la prohíba.

En reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso para ésta, pueden emplearse materiales en tablas o placas, obtenidas por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o similar.

### 5.4.8.12.5.7: Revestimientos impermeables en locales de salubridad

Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador se ejecutará con solado impermeable de mosaico, mármol, baldosas plásticas o cerámicas, y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable con una altura mínima de 2,10 m desde el solado y serán realizados con materiales vítreos y/o cerámicos de acabado vítreo y/o laminados y acabados plásticos de

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

dureza suficientes y/o de láminas metálicas inoxidables, romas y pulidas con las siguientes características y o excepciones:

a) En sitios donde se instala la bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de la lluvia como en las contiguas laterales, rebasando en 1,20 m dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 2,10 m desde el solado, en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuará en una faja de por lo menos 0,30 m de ancho hasta rebasar en 0,10 m encima de la cupla de la flor:

b) En lugares donde se coloque un lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,10 m por sobre las canillas y rebasará en 0,20 m de cada lado de dichos lavabos o piletas;

c) En sitios donde se coloque un inodoro o bidé el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,60 m sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de estos; d) En lugares donde se instale una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos 0,30 m de ancho hasta rebasar en 0,10 m encima de la cupla de la canilla.

### 5.4.8.12.6: Contrapisos y solados

#### 5.4.8.12.6.1: Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno

En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno debe asentarse sobre un contrapiso.

#### 5.4.8.12.6.2: Limpieza del terreno debajo de los contrapiso

Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios; además se cegarán hormigueros y cuevas de roedores. Los pozos negros que se hallen se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de O.S.N.

#### 5.4.8.12.6.2: Espesor del contrapiso

El contrapiso se realizará como mínimo con hormigón pobre, con un espesor mínimo de 0,08 m sobre el terreno apisonado. Las proporciones de hormigón serán las que se establecen en los Reglamentos o Normas que dicte el Órgano Natural de Aplicación.

#### 5.4.8.12.6.3: Contrapiso sobre el terreno y debajo de solados de madera

##### a) Solados con cámara de aire:

El solado de madera se ejecutará distanciado del contrapiso, por lo menos 0,20 m. La superficie de ésta, como asimismo la de los muros comprendidos entre contrapiso y solado, se revocarán con una mezcla hidrófuga. La superficie de la mezcla será bien alisada. La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento para impedir el ascenso de la humedad. El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicará con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes opuestas. Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí. Los conductos de ventilación de estos espacios deben ser alisados. En las bocas de ventilación se colocarán rejillas o tejidos metálicos con malla de 0,01 m de lado como máximo.

##### b) Solados sin cámara de aire

El solado de madera será aplicado directamente cuando haya debajo una carpeta de un espesor mínimo de 0,03 m, que provea aislamiento hidráulico y térmico adecuadas para que no se produzcan ascensos de agua ni condensaciones intersticiales que puedan afectar la durabilidad de la madera.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.4.8.12.6.4: Excepción a la ejecución de contrapiso y solado

El Órgano Natural de Aplicación puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra. No obstante el contrapiso y el solado deben construirse, cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

### 5.4.8.13: De los techos

#### 5.4.8.13.1: Cercado de techos transitables

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos de todo peligro. En caso de utilizarse las azoteas como tendedero, se cuidará que no se vea desde la vía pública dentro de los 100 m.

#### 5.4.8.13.2: Acceso a techos intransitables

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la El Órgano Natural de Aplicación puede exigir la colocación de grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo o alternativamente, escalera de tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

#### 5.4.8.13.3: Desagüe de techos, azoteas y terrazas

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos. Los canalones, limahoyas, canaletas y tubería de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos que 0,85 m medidas desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo. Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de O.S.N.

#### 5.4.8.13.4: Material de la cubierta de los techos

Características de los materiales de la cubierta de techos

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible, y preferentemente mal conductor térmico como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, v.g.: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores que 0,20 m siempre que, a juicio de la El Órgano Natural de Aplicación, se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias se ejecutará simplemente con material impermeable e incombustible.

#### 5.4.8.13.5: Techos vidriados

a) Claraboyas y linternas: Una claraboya o una linterna se construirá con marcos y bastidores de metal u hormigón armado anclados firmemente. Los vidrios serán armados y uno de los lados del panel tendrá 0,45m como máximo;

b) Bóvedas y cúpulas: Una bóveda o una cúpula se ejecutará con estructura metálica y vidrios armados o con estructura de hormigón armado y vidrios perfilados incluidos dentro de los soportes.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.4.8.14: Remate de conductos

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje del conducto y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa. Los materiales y tipos de remates motivos o perfilados serán aprobados por el Órgano Natural de Aplicación.

## 5.5: De la ejecución de las instalaciones complementarias

### 5.5.1: Tanques de bombeo y reserva de agua

a) Generalidades: Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza.

En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro;

b) Tanques de bombeo: Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos que 0,65 m. libres de un eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la El Órgano Natural de Aplicación cuando esté adosado a cualquier otro muro;

c) Tanques de reserva de agua: Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,60m. del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distará no menos que 0,60 m. del nivel de piso terminado de la azotea o plataforma sobre la que éste se emplace.

d) Tanques de agua destinada para beber: Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las de las autoridades sanitarias correspondientes. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso a inspección, a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera;

e) Tanques de agua no destinada para la alimentación: Un tanque que contenga agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación se ejecutará como se indica en al Inciso a) en cuanto a los materiales de construcción e impermeabilidad de los paramentos internos, quedando eximidos de satisfacer los demás requisitos.

### 5.5.2: Desagües pluviales

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes.

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

Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la L.M. tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80 m del eje divisorio entre predios linderos.



## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

### 5.5.3: Artefactos climatizadores

Todo artefacto (acondicionador de aire, climatizador de ambiente, etc.) instalado en la fachada principal no podrá producir en su funcionamiento derrame alguno, por lo que en la misma sólo se permitirá la colocación de aquellos que posean algún dispositivo que evite el fenómeno de condensación y/o que lo elimine.

### 5.5.4: Pozos de captación de agua

Un pozo de captación de agua distará no menos de 1,00 m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que 0,10 m. de espesor.

### 5.5.5: Profundidad de Pozos de captación de agua

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos a la segunda napa semisurgente. El agua se extraerá con bomba.

### 5.5.6: Restricción a la ejecución de Pozos de captación de agua

Sólo puede haber pozo de captación de agua en radios de la Ciudad sin servicio de agua corriente. Salvo que su destino sea exclusivamente el de riego o llenado de piscinas.

### 5.5.7: Pozos negros

Un pozo negro distará no menos de 1,50 m de la línea divisoria entre predios y de la L.M. y no se encontrará más alejado que 10,00 m de esta última. Además, distará no menos que 10 m de cualquier pozo de captación de agua propio o del predio vecino. La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en el suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m del paramento. El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m de diámetro interior como mínimo y rematará a 0,50 m, por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate debe ser tratado arquitectónicamente.

## 5.8: De los reglamentos técnicos

### 5.8.1: Cargas permanentes y sobrecargas

Las estructuras se calcularán para resistir las cargas permanentes y las sobrecargas. En todos los casos deberá dejarse constancia en los planos, del estudio de cargas efectuado. La carga permanente estará constituida por el peso de todas las partes fijas, de la construcción como muros, pisos, techos, tabiques, instalaciones y artefactos fijos. La sobrecarga estará formada por los pesos de las personas, instalaciones y otros artefactos móviles y por la acción del viento. Esta última sobrecarga podrá no tenerse en cuenta para edificios de menos de 15 m de altura o en aquellos cuya relación altura/ancho sea menor o igual a 2.

### 5.8.2: Sobrecargas, cargas accidentales o útiles

Las sobrecargas varían según el uso de cada parte estructural:

#### a) Locales:

(1) Habitaciones . . . . . 150 Kg/m<sup>2</sup>

(2) Comedores y salas de recepción en viviendas - oficinas . . . . . 200 Kg/m<sup>2</sup>

Se aumentará esta sobrecarga en un 10% hasta un máximo de 50% por cada 5,00 m<sup>2</sup> o fracción que pase de 25 m<sup>2</sup> de superficie.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

- (3) Comedores públicos, salones de baile y recepción y en general donde se puedan llevar a cabo reuniones . . . . . 500 Kg/m<sup>2</sup>
- (4) Baños y cocinas. . . . . 200 Kg/m<sup>2</sup>
- (5) Salas de enfermos en hospitales y sanatorios. . . . . 200 Kg/m<sup>2</sup>
- (6) Aulas. . . . . 350 Kg/m<sup>2</sup>
- (7) Bibliotecas, archivos. . . . . 400 Kg/m<sup>2</sup>
- (8) Locales públicos. . . . . 400 Kg/m<sup>2</sup>
- (9) Salas de espectáculos. . . . . 500 Kg/m<sup>2</sup>
- (10) Salas o locales para deportes. . . . . 600 Kg/m<sup>2</sup>
- (11) Pasillos de acceso en general, escaleras, balcones:
- En edificios para viviendas. . . . . 300 Kg/m<sup>2</sup>
- públicos comerciales e industriales. . . . . 500 Kg/m<sup>2</sup>
- (12) Mercados. . . . . 400 Kg/m<sup>2</sup>
- (13) Garajes, depósitos comunes, grandes tiendas y almacenes. . . . . 500 Kg/m<sup>2</sup>
- (14) Locales a los cuales no se les asigna destino. . . . . 600 Kg/m<sup>2</sup>
- (15) Barandilla de balcones y escaleras, esfuerzo horizontal dirigido al anterior y aplicado sobre el pasamanos:
- en edificios de vivienda. . . . . 40 Kg/m
- en edificios públicos, comerciales e industriales. . . . . 100 Kg/m
- b) Azoteas:
- (1) Azoteas inaccesibles. . . . . 100 kg/m<sup>2</sup>
- (2) Azoteas accesibles. . . . . 150 Kg/m<sup>2</sup>
- (3) Azoteas accesibles donde puede congregarse gente para fines de recreo u observación. . . . . 500 Kg/m<sup>2</sup>
- c) Patios de maniobra
- Los patios de maniobra o lugares para carga y descarga, siempre que el peso de los vehículos no importe una carga mayor. . . . . 800 Kg/m<sup>2</sup>
- d) Cargas concentradas y dinámicas: La enumeración de los incisos a), b) y c) no incluye cargas concentradas, ni dinámicas. Para estructuras que soporten cargas móviles, la sobrecarga producida por ellas se considera aumentada en un 25% como mínimo para prevenir contra los efectos dinámicos del choque y vibraciones.

### 5.8.3: Cargas totales mínimas a utilizarse en el cálculo

Cuando del estudio efectuado resulten valores menores que los mínimos consignados a continuación, estos últimos prevalecerán y serán utilizados para el cálculo. 500 Kg/m<sup>2</sup> para entresijos con acceso de personas en general, y 600 para entresijos de azotea con o sin acceso y de baños o cocinas.

### 5.8.4: De las tensiones admisibles de trabajo

Para la determinación de las tensiones admisibles de los distintos materiales, se aplicará lo normado por el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### 5.8.5: De la preparación del hormigón estructural

Componentes del hormigón

a) Cemento: El cemento a utilizarse debe ser de marca aprobada.

Se reconocen las siguientes calidades:

- (1) Cemento portland artificial normal.
- (2) Cemento portland artificial de alta resistencia inicial.

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

El cemento debe suministrarse en el lugar de su empleo en los envases originales de fábrica y estar protegido perfectamente de modo que no sea posible la alteración de las propiedades del producto.

b) Arena, grava y otros agregados:

Los agregados deben ser suficientemente duros, inalterables y resistentes a la acción del tiempo.

En los agregados debe procurarse no incluir materiales que perjudiquen el endurecimiento y la resistencia del hormigón o que ataquen a los hierros de la armadura. En caso de duda hay que comprobar por ensayos la influencia de estos materiales.

Como materiales perjudiciales se consideran: Limo, arcilla y otros semejantes que puedan presentarse mezclados con la arena o piedra en los yacimientos naturales.

c) Agua: De preferencia se utilizará agua corriente.

Se pueden emplear todas las aguas de yacimientos naturales, pero en estado de suficiente limpieza y siempre que no posean sales dañinas para el cemento

### 5.8.6: Medida de los componentes de la mezcla de hormigón

Los agregados, es decir, la arena, grava o piedra quebrantada que formen la mezcla, se medirán en peso o en volumen. En este último caso se tendrá en cuenta su densidad aparente.

Cantidad de cemento:

La mezcla debe contener las cantidades de cemento, arena, grava, piedra quebrantada u otros materiales agregados en la proporción necesaria para obtener un hormigón denso y garantizar la formación de un revestimiento que proteja las barras de hierro de la oxidación.

Generalmente debe contener, por lo menos, por cada metro cúbico de hormigón colocado en obra y apisonado, 300 Kg de cemento.

Para partes de estructuras de edificios no expuestas a la influencia de humedad e intemperie, puede disminuirse la cantidad de cemento 270 Kg/m<sup>3</sup> de hormigón colocado y apisonado. El Órgano Natural de Aplicación puede fijar el peso obligatorio del cemento en estructuras especiales;

b) Cantidad de agua: La adición de agua depende de la consistencia del hormigón a preparar, de la calidad, humedad y capacidad de absorción de agua de los agregados empleados, de la mezcla y del tiempo. El hormigón debe ser suficientemente plástico de modo que encierre perfecta y densamente las barras de la armadura. La adición de agua no debe ser mayor que la indispensable para la fabricación adoptada. La consistencia de la mezcla, indicada en los documentos del proyecto, debe observarse durante la ejecución de todas las estructuras.

El profesional indicará en los documentos del proyecto, las cantidades de agua que propone emplear para obtener la consistencia del hormigón previsto.

### 5.8.7: Amasado del hormigón

Cuando las estructuras de hormigón involucren edificios en altura, será obligatorio que el amasado del hormigón se haga por medio de hormigoneras. Sólo para estructuras pequeñas se permite excepcionalmente la fabricación a mano.

Las proporciones de la mezcla coincidirán con lo especificado en los documentos del proyecto y se indicará en el lugar de fabricación con caracteres legibles.

a) Amasado mecánico: En el amasado se mezclarán los materiales hasta que la mezcla sea íntima y la masa uniforme.

Empleando hormigoneras modernas será suficiente mezclar los materiales por lo menos un minuto.

b) Amasado a mano: En el amasado a mano se fabricará el hormigón sobre una base resistente, limpia, plana, estanca y sólida

## Sección 5 - DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Primero la mezcla la arena y la grava o piedra quebrantada con el cemento seco paleando la mezcla hasta obtener un color uniforme; después se agregará el agua gradualmente y se continuará mezclando hasta obtener una masa de consistencia uniforme respetándose siempre las proporciones de cemento, agua y agregados.

### 5.8.8: Consistencia del hormigón

La consistencia del hormigón será tal que le dé suficiente facilidad para llenar los encofrados o moldes, acorde al medio de compactación a emplear. (a mano o por vibradores)

## Sección 6 - DE LAS SANCIONES

### Sección 6 De las sanciones

#### 6.0: De los tipos de sanciones

##### 6.0.1: Formas de penalidades

Las infracciones a las prescripciones contenidas en este Código determinarán la aplicación de penalidades de acuerdo a las siguientes formas:

- a) Multas.
- b) Apercibimientos.
- c) Suspensiones.

Las multas serán variables de acuerdo a lo dispuesto anualmente por la Ordenanza General Impositiva.

Los apercibimientos y suspensiones sólo serán aplicados a los profesionales matriculados y empresas registradas.

##### 6.0.2: Incumplimientos

Serán sancionados con la aplicación de las multas que fija la presente ordenanza, los siguientes incumplimientos:

###### 6.0.2.1: Atribuibles al Proyectista:

Por presentar documentación o planos tergiversados u omitiendo hechos existentes o falseamiento de cualquier naturaleza. (6 módulos y presentar nueva documentación).

Por colocar cartel en obra cuya denominación no se encuentre debidamente aprobada, o no cuente con el permiso correspondiente. (2 módulos y corregir cartel).

Cuando se compruebe prestación de firma. (114 módulos).

###### 6.0.2.2: Atribuibles al Director Técnico:

Por efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones reglamentarias pero sin el permiso correspondiente, cuando se supere el 20% de la superficie cubierta original. (6 módulos y presentar documentación con las ampliaciones correspondientes).

Por efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención a los Códigos vigentes. (6 módulos)

Por falta de cartel reglamentario. (2 módulos).

Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido. (15 módulos).

Cuando se compruebe prestación de firma. (114 módulos)

###### 6.0.2.3: Atribuibles a los Ejecutores o al Propietario cuando la obra se realice por administración:

Por efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones reglamentarias sin el permiso municipal correspondiente, cuando se supere el 20% de la superficie cubierta original. (6 módulos y presentar documentación con las ampliaciones correspondientes).

Por efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención a los Códigos vigentes. (6 módulos)

Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado. (15 módulos).

Por impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones, cumplir con su tarea. (4 módulos).

Por no construir o reparar vallas o sistemas de protección en las obras que correspondiere. (4 módulos)

Por no reparar en tiempo y en forma los daños que se ocasionaren a vecinos. (6 módulos).

Por efectuar obras nuevas o ampliaciones sin tener permiso o documentación aprobada. (6 módulos y presentar la documentación correspondiente).

## Sección 6 - DE LAS SANCIONES

Por no acatar orden formal de paralización de trabajos. (6 módulos).

Por ocupar la vereda o calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra sin el permiso correspondiente. (4 módulos).

6.0.2.4: Atribuibles a los Propietarios:

Por habitar una obra sin haber solicitado permiso de habitabilidad o certificado final de obra. (4 módulos y presentar la documentación correspondiente).

Por iniciar demoliciones sin el permiso correspondiente. (4 módulos y solicitar el mismo).

6.1: Imposición de penalidades

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, y de la corrección de las irregularidades que las motivaron.

6.2: Transgresiones graves o reiteradas

La trasgresión de los profesionales actuantes a las disposiciones de este Código motivada por graves negligencias, falseamiento de datos en la documentación presentada, falseamiento de firma y/o reiterados incumplimientos a las notificaciones cursadas, dará lugar a que el MUNICIPIO remita los antecedentes de tal accionar al Colegio Profesional correspondiente a los efectos de su juzgamiento y sanción, conforme lo establezcan los Códigos de Ética de dichos organismos.

6.3: Modificaciones y/o demoliciones de la construcción en infracción

Cuando se efectúen construcciones en violación a las disposiciones de este Código y/o de sus reglamentaciones, además de las multas y sanciones establecidas en este Código, la Municipalidad ordenará, a través de sus Órganos competentes y con el concurso de la justicia civil de ser necesario, las modificaciones y/o demoliciones de la construcción en infracción, fijando un plazo para ello.

Vencido el mismo sin que se hubieran ejecutado dichos trabajos, la Municipalidad podrá encarar su realización con cargo al propietario.

6.4: Modificaciones y/o demoliciones a cargo del propietario

Cuando el MUNICIPIO declare, en base a estudios practicados, que una edificación pone en peligro la seguridad, higiene o salubridad pública, ordenará a su propietario las reparaciones o demoliciones pertinentes, fijando plazo para ello, vencido el cual sin que se hubieren realizado los trabajos, se aplicarán multas de conformidad a las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de que pueda ejecutarlos la Municipalidad por cuenta y cargo del propietario.

6.5: Demoliciones con cargo al propietario

Cuando el peligro de derrumbe de un edificio o parte del mismo pareciera inminente, el Departamento Ejecutivo podrá disponer su demolición sin más trámites, mediante sus organismos y con cargo al propietario, debiéndose labrar acta en el momento de iniciar la demolición.

6.6: Obras molestas

Las molestias que se denuncien como provenientes de una obra vecina, serán objeto de atención por parte del Municipio para la aplicación de las disposiciones del presente Código solamente cuando se requiera preservar la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética, y en otros casos de incumbencia municipal contemplados por la legislación vigente.

6.7: Suspensión o Paralización de Obra.

El municipio podrá ordenar la paralización de la obra en las siguientes circunstancias:

## Sección 6 - DE LAS SANCIONES

1. Cuando una obra se encuentre en ejecución sin la documentación técnica aprobada.
2. Cuando se compruebe en la obra que se está construyendo en contravención a la normativa vigente.

El municipio recurrirá al auxilio de la fuerza pública en los casos que sean necesarios, con los gastos que ello demande a cargo de los infractores.

### 6.8: Penas accesorias

Como accesorio a las sanciones aplicadas por infracciones al Código de Edificación o a las normas que lo reglamentan o complementan es atribución de la Municipalidad ordenar:

- a) Paralización de obras que se estén ejecutando sin permiso o en contravención a lo establecido por este Código.
- b) Modificación de las edificaciones ejecutadas en contravención al Código a fin de adecuarlas al mismo.
- c) Demolición de edificaciones ejecutadas en contravención al Código.
- d) Clausura de una edificación, con impedimento de desarrollar en ella actividad alguna, hasta tanto se realicen las obras necesarias para adecuar la edificación al Código.

### 6.9: Suspensión e inhabilitación en el uso de la firma.

#### 6.9.1: Suspensión en el uso de la firma:

La suspensión en el uso de la firma es aplicable a Propietarios, Profesionales, y Empresas y significa la prohibición de presentar planos u otra documentación o realizar gestiones ante la Municipalidad, hasta tanto se cumpla la pena.

Los períodos de suspensión son los que se detallan a continuación:

- a) Por acumular tres multas en una misma obra o cinco multas en distintas obras.
- b) Por efectuar trabajos sin haber obtenido Permiso o Aviso de Obra: dos a cuatro años.
- c) Por presentar declaraciones juradas, planos u otra documentación falseando, tergiversando u omitiendo datos o hechos: dos a cuatro años.
- d) Por realizar en la obra tareas que afecten la seguridad pública o de terceros: tres a seis años.
- e) Por deficiencias de ejecución que pongan en peligro la estabilidad de la obra: cuatro a ocho años.
- f) Cuando se compruebe prestación de firma: diez años.
- g) Cuando la misma empresa o persona sea suspendida por quinta vez en el término de diez años: diez años.
- h) Cuando se produzcan derrumbes por negligencias comprobada del profesional: veinte años.
- i) Cuando la misma empresa o persona haya sido suspendida por tres o más veces por períodos que, acumulados, superen los veinte años: definitiva.

Cuando la suspensión de un Profesional sea por un período mayor de dos años, la Municipalidad deberá comunicarlo al Colegio Profesional respectivo.

#### 6.9.2: Inhabilitación en el uso de la firma:

La Municipalidad puede inhabilitar a un Profesional o Empresa en el uso de la firma cuando:

- a) No acate en término intimaciones cursadas en forma.
- b) Se encuentre en mora con la Municipalidad por presentación de documentación o actualización de datos.
- c) No haya realizado la tramitación del final de Obra en los términos que fija este Código.

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

#### 6.9.3: Demolición de Obras en contravención:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan la Municipalidad podrá mandar a demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en la presente Ordenanza. Se notificará al profesional o en su defecto al propietario,

## Sección 6 - DE LAS SANCIONES

acordando un plazo para la demolición, vencido el cuál sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con cargo a la propiedad.

### 6.10: Responsabilidad de profesionales y empresas

#### a) Del Director Técnico:

El Director Técnico es responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la presentación de la Declaración Jurada de Finalización de Obras,

#### b) Del Constructor y del Instalador:

El Constructor y el Instalador tienen las mismas responsabilidades especificadas para el Director Técnico sin disminuir las de éste;

#### c) De la Empresa y su Representante Técnico:

La Empresa y su Representante Técnico tienen conjuntamente las mismas responsabilidades que las establecidas en el inciso b);

#### d) Del proyectista, del calculista y del ejecutor de la estructura:

El proyectista, el calculista y/o el ejecutor de la estructura serán los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esta responsabilidad de acuerdo con lo establecido en el inciso a) de este artículo.

### 6.11: Disposiciones comunes para profesionales y empresas

#### 6.11.1: Inscripción de Profesionales y Empresas

Los Profesionales y las Empresas solo pueden actuar una vez inscriptos en el Registro Municipal respectivo. A cada Profesional y a cada Empresa se le asignara un solo número de registro, que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permita este Código, y si poseyera o accediera a otro número de registro sólo podrá actuar por el que le otorga categoría mayor, quedando automáticamente cancelada de oficio la menor, sin que medie declaración expresa de El Órgano Natural de Aplicación. Dichas actividades deben quedar determinadas en el respectivo registro.

#### 6.11.2: Solicitud de inscripción:

a) El Profesional indicará Nombres y apellidos; Domicilio legal en el Municipio de Laprida; Diploma, título o certificado habilitante, en la fecha en que fue extendido e institución que lo otorgó, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción. Además, cuando corresponda exhibirá la constancia de estar inscripto en la matrícula profesional que establece la ley que regula el ejercicio de la respectiva profesión.

b) La Empresa indicará: El nombre, característica comercial o sigla, adjuntando copia simple autenticada del contrato social vigente; Domicilio legal en en el Municipio de Laprida ; El nombre del Representante Técnico, agregando copia simple autenticada del respectivo contrato de locación de servicios vigente.

### 6.12: Control de los profesionales y empresas

Registro de la actividad de Profesionales y Empresas el Órgano Natural de Aplicación registrará en legajo individual los trabajos en que intervenga cada registrado y anotará las resoluciones relativas a su actuación.

### 6.13: Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas

Todo cambio de domicilio de un Profesional o de una Empresa inscriptos en el Registro debe ser comunicado al Órgano Natural de Aplicación, personalmente, por telegrama o por carta certificada, dentro de los 5 días de producido.

### 6.14: Cambio y retiro de Profesionales y Empresas



## Sección 6 - DE LAS SANCIONES

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

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendientes su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que el Órgano Natural de Aplicación ordene;

b) Retiro: La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho de retirarse de una obra lo que no implica que de existir infracciones cometidas durante su actuación al frente de la misma se les exima de la aplicación de las penalidades correspondientes. El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda formular el propietario a quien se le notificará por cédula de lo resuelto emplazándolo para proponer reemplazante. Los trabajos quedarán paralizados hasta que el reemplazante sea aceptado por el Órgano Natural de Aplicación.

### 6.15: Delegación de funciones de Profesionales y Empresas

Un profesional o una empresa pueden delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras siempre que no exista disposición en contrario. La autorización será registrada por el Órgano Natural de Aplicación y tendrá validez hasta la presentación de la Declaración Jurada de Finalización de las obras de Edificación o de las obras de edificación no concluidas y permitirá:

Formular y solicitar informes acerca del trámite de la actuación.

Retirar la documentación observada y devolverla corregida

Entregar toda documentación complementaria

### 6.16: De las verificaciones técnico-administrativas de oficio

Cuando se verifique que un permiso de obra no se ajusta a las disposiciones vigentes, ello dará lugar a la formulación de las pertinentes observaciones, procedimientos y/o sanciones establecidas en este Código.

Cuando mediante una verificación de oficio se compruebe que una obra en ejecución no se ajusta al proyecto cuyo permiso fuera conferido, o presenta nuevos trabajos al margen del mismo, se intimará a los responsables a no avanzar con la realización de otras tareas, hasta que no se efectúen las pertinentes correcciones o se obtenga un nuevo permiso, respectivamente. El no acatamiento dará lugar en la primera oportunidad a la aplicación de multa o a la paralización de la obra.

Sección 7 - Del uso, ocupación y clasificación de los edificios

7.1: Clasificación de los Edificios.

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, adecuación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en una o varias de las siguientes categorías:

7.2: Por su grado de molestia.

A los efectos de la aplicación del presente Código, en lo referente a la radicación o subsistencia de actividades industriales, talleres, servicios de reparación y depósitos ó almacenamientos, las mismas se clasificarán según su grado de molestias, según el siguiente cuadro:

Grado 1: Actividades domésticas ó artesanales

Grado 2: Actividades inocuas

Grado 3: Actividades incómodas

Grado 4: Actividades molestas

Grado 5: Actividades nocivas

Grado 6: Actividades peligrosas

Según esta clasificación, los distintos grados de molestia se definen de la siguiente manera:

7.2.1 Actividades domésticas son aquellas cuyo funcionamiento generalmente tiende al aprovisionamiento o satisfacción de las necesidades básicas de la población del entorno, o las que por sus características, dado por el escaso volumen ó escala de producción, observancia de especiales condiciones de higiene, horarios normales de funcionamiento, procesos de elaboración, escaso o nulo almacenaje de materias primas, y ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y/o vibraciones), no produzcan perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, a la circulación y estacionamiento, o a los servicios públicos esenciales. No ocuparán más de 5 (cinco) operarios, ni poseerán una potencia instalada total mayor a 5 (cinco) HP, salvo especificación en contrario. Dichas actividades tendrán carácter de artesanales cuando sus procesos productivos no requieran instalación de fuerza motriz.

7.2.2 Actividades inocuas son aquéllas que, por su volumen o escala de producción, condiciones requeridas de higiene, horario de funcionamiento, procesos de elaboración, almacenaje de materias primas, y ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y/o vibraciones) que sin causar perjuicio o daños, produzcan algunos inconvenientes al bienestar de la población circundante, a la circulación y/o estacionamiento o a los servicios públicos esenciales. No poseerán una potencia instalada de más de 10 (diez) HP, salvo especificación en contrario.

7.2.3 Actividades incómodas son aquellas que, sin llegar a configurar peligro para la higiene, la salubridad o la seguridad públicas, producen inconvenientes al bienestar de la población circundante, así como a la circulación y/o estacionamiento, o a los servicios públicos esenciales, originados tanto por su volumen o escala de producción, como por el horario de funcionamiento, proceso de elaboración o almacenaje de materias primas, y/o proyecciones al exterior (olores desagradables, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos, vibraciones y/u ondas electromagnéticas).

7.2.4 Actividades molestas son aquellas que pueden causar daños o molestias a la población urbana (incluyendo la agrupada en núcleos residenciales de baja densidad), por producir ruidos, trepidaciones o vibraciones periódicas o permanentes, que pueden desprender emanaciones al exterior (olores desagradables, humos, gases y/o vapores) y/o que los efluentes o desperdicios que produzcan puedan entrar en descomposición contaminando el ambiente atmosférico, suelos o aguas superficiales y/o subterráneas, si no son tratados previamente a su vertido en su destino final.

7.2.5 Actividades nocivas son aquellas que causan daños a la población circundante, por sus procesos de elaboración, como por la naturaleza de materias primas empleadas, los productos finales elaborados, proyecciones al exterior (olores, humos, gases y/o vapores), la proliferación de insectos, roedores o alimañas, o la deposición de efluentes líquidos, sólidos y gaseosos aunque éstos hayan sido tratados previamente a su vertido en su destino final.

7.2.6 Actividades peligrosas son aquellas que plantean riesgos ciertos para la integridad física y la seguridad de las personas y/o bienes materiales y naturales de su entorno, tanto por la posibilidad de explosiones y/o incendios, como por la eventualidad de proyecciones al exterior de sustancias agresivas que alteren en forma cualicuantitativa el medio ambiente, la salud y el bienestar de la población.

7.3 Actividades con distinto grado de molestia.

En caso de pretender radicarse industrias o depósitos que incluyan actividades de distinto grado de molestia, se considerará en todos los casos como determinante de su clasificación a tal fin, la de mayor grado.

7.4 Clasificación por analogía.

En los casos en que una actividad no pueda encuadrarse plenamente dentro de los rubros específicamente detallados, la clasificación se realizará por analogía, en base a sus características, determinadas por los índices de fuerza motriz instalada, personal, proyecciones al exterior, materias primas utilizadas y/o productos terminados de la misma.

7.5 Clasificación por su destino:

7.5.1 Residencial o Habitacional:

Se considerarán dentro de este grupo a todos aquellos edificios destinados a:

- a) Vivienda permanente: incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.
- b) Vivienda transitoria: comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hoteles, complejos turísticos, hostales, albergues, hospedajes, pensiones, etc..
- c) Vivienda no familiar: comprende a los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc.; retiro de las comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros; incluye: conventos, hogares y asilos en sus distintos tipos, institutos correccionales, penitenciarías, etc.

7.5.2 Edificios para oficinas.

Se clasificará dentro de este grupo a los edificios o parte de los mismos, destinados a la realización de transacciones, tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de las actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías; incluye: bancos, compañías de seguros, edificios de la administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales.

7.5.3: Edificios comerciales.

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general; incluye: despensas, estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.

I. Minorista de Comestibles y Artículos Asociados

II. Minorista en general (incluye Galería Comercial, Centro Comercial de gran escala o Shopping, etc.)

III. Mayorista en general

IV. Minorista y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso

7.5.4: Edificios industriales.

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo, destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

7.5.5: Edificios para depósito.

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de: materias primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos excepto los establecidos como peligrosos.

7.5.6: Edificios para usos peligrosos.

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y /o uso d materiales que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, incluye entre otros: planta de gas, depósito de combustibles, de explosivos, de plaguicidas, etc..

7.5.7: Edificios para reunión bajo techo.

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, culturales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros afines similares; incluye: auditorios, bibliotecas, cines, casinos, gimnasios, museos, natatorios, salas de convenciones, salas de conferencias, salas de exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, salón de actos, teatros, etc.

Sólo se clasificará en este grupo a aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Aquellos que, por su dimensión o uso, sean subsidiarios, complementarios y/o accesorios de otra actividad será clasificado en el grupo que corresponda a la actividad principal.

7.5.8: Edificios para reunión al aire libre.

Se clasificará dentro de este grupo a los edificios destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, culturales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos, u otros similares; incluye: autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pistas de patinaje, parques de diversiones, velódromos, etc.

Sólo se clasificará en este grupo a aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Aquellos que, por su dimensión o uso, sean subsidiarios, complementarios y/o accesorios de otra actividad será clasificado en el grupo que corresponda a la actividad principal.

7.5.9 Equipamiento en general

I. Enseñanza e Investigación

II. Sanitario

III. Social y Deportivo

IV. Cultural

V. Religioso

7.5.10 Servicios

I. Básicos y Generales

II. Centrales (incluye Sedes de Administraciones, Organismos y/o Entidades Públicas y Privadas, Bancos, Oficinas en general, estudios profesionales, etc.)

III. Recreativos

IV. Fúnebres

V. Seguridad

VI. Servicios del Automotor

VII. Transporte y Comunicaciones

VIII. Depósitos

IX. Servicios Industriales

X. Infraestructuras Urbanas

7.5.11 De Uso Productivo, Agropecuario o Agroindustrial

7.5.12 Edificios especiales.

Se clasificarán como edificios especiales a aquellos que por sus características de programa de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad.

Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados:

\* Edificios para cocheras.

\* Edificios para pasajes y galerías comerciales.

\* Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.

\* Edificios educacionales.

\* Edificios para la sanidad.

Estos edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y/o complementarias que contemplen otras no contenidas en esta Ordenanza, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

Este listado y sus enunciados son a título de ejemplificación y cualquier otro caso que surja, se asimilará por analogía al mismo. En caso de duda respecto a la clasificación de algún edificio, será resuelta a criterio del órgano de Aplicación.

7.6: Obligación de solicitar autorización para cambio de uso.

Los cambios de uso o destino de un edificio o parte del mismo, deberán ser solicitados por el interesado ante el Órgano de Aplicación y serán autorizados siempre que el nuevo destino reúna las condiciones de habitabilidad para él exigidas según los términos del presente Código.

7.7: Ocupación mixta de los edificios y de las fincas.

En caso de que un edificio o predio, esté ocupado o destinado a diferentes propósitos en distintas partes, las previsiones de este Código, alcanzarán y se aplicarán a cada clase de destino u ocupación. Si hubiese disposiciones en desacuerdo, se aplicará el presente Código según criterio del Órgano de Aplicación.

7.8: Capacidad de ocupación de los edificios según su uso.

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios. A los fines del cálculo de la capacidad se tomará en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:

- a) La parte de muros medianeros asentados sobre predios.
- b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- c) Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y los depósitos familiares ubicados en distintos niveles del de las viviendas (en casos de viviendas colectivas).
- d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- e) Los garages, guardacoches, cocheras, estacionamiento cubierto (individuales o colectivos), y sus accesos y circulaciones.

En el cálculo de las superficies indicadas en los puntos a, b, c, d y e, se tomará la mitad del ancho de los muros del edificio. El número de ocupantes en un edificio que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se determinará en forma acumulativa, aplicando el valor correspondiente a cada uno de ellos.

7.9 : Coeficiente de ocupación de los edificios.

Los diferentes relaciones de superficie (coeficiente de ocupación) para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan a continuación. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el organismo de aplicación.

1) Edificios residenciales:

- \* Vivienda permanente..... 12 m2/persona
- \* Vivienda no familiar..... 10 m2/persona
- \* Vivienda transitoria..... 8 m2/persona

Para las viviendas permanentes se considera como ocupación la relación existente cama/dormitorio (local dormitorio de una cama no superpuesta, equivale a una persona). En caso de vivienda transitoria la relación deberá incrementarse según se establezca para cada categoría del establecimiento.

2) Edificios para reunión bajo techo:

- \* Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros,  
salas de convenciones ..... 1 m2/persona
- \* Bibliotecas..... 8 m2/persona
- \* Casinos, salas de juegos..... 5 m2/persona
- \* Gimnasios..... 5 m2/persona
- \* Museos, salas de exposiciones..... 3 m2/persona
- \* Natatorios..... 5 m2/persona
- \* Restaurantes..... 3 m2/persona
- \* Salón de fiestas, de actos y bailables..... 1 m2/persona

3) Edificios para reunión al aire libre:

- \* Anfiteatros, cines, estadios,..... 1 m2/persona
- \* Instalaciones para exposiciones/ferias..... 3 m2/persona
- \* Instalaciones para actividades deportivas  
y/o recreativas..... 5 m2/persona

4) Edificios para oficinas:

- \* Bancos, compañías de seguros, oficinas de  
administración pública y privada en general..... 8 m2/persona

5) Edificios comerciales:

- \* Estaciones de servicio, farmacia, mercados,  
tiendas, supermercados, etc. .... 3 m2/persona

6) Edificios industriales:

El número de ocupantes será declarado por el propietario, según memoria técnica.

Sección 6 - DE LAS SANCIONES